

**REGULACIONI PLAN**  
**»POSLOVNA ZONA**  
**LIPOVA GREDA« - SEKCIJA 1**

Kozarska Dubica,  
April 2010. godine



**PREDMET :**                   **REGULACIONI PLAN »POSLOVNA ZONA  
LIPOVA GREDA« - SEKCIJA 1**

**INVESTITOR :**               **OPŠTINA KOZARSKA DUBICA**

**NOSILAC IZRADE  
PLANA:**                   **A.D. «INDUSTROPROJEKT»   PRIJEDOR**

**UČESNICI NA IZRADI:** Pavičić Rada , dipl.ing.arhitekture  
Dejanović Danijela , dipl.ing.arhitekture  
Milinović Maja, dipl.ing.arhitekture  
Miljuš Dušan , dipl.ing.građevine  
Kuridža Jovo , dipl.ing. građevine  
Anušić Branko , dipl.ing. mašinstva  
Stojčić Božo , dipl.ing.elektroteh.  
Ećim Stojanka, elektroteh.  
Došen Boško , dipl.ing.elektroteh.  
Goronić Gordana, građ.tehničar  
Knežević Danijel , elektrotehničar  
Krivić Goran, građ.tehničar  
Miljuš Stanka, mašin. tehničar  
Nišević Milenko, oprema

**DIREKTOR :**                   **Bursać Dragan, dipl.ing.građ.**

## SADRŽAJ

### OPŠTA DOKUMENTACIJA TEKSTUALNI DIO

#### TEKSTUALNI DIO

- A I Uvodni dio
- A II Podaci o planiranju
- B Postojeće stanje organizacije , uređenja i korišćenja prostora
  - B I Prostorna cjelina
    - Teritorija i stanovništvo
    - Položaj, mjesto i uloga prostorne cjeline u urbanom području i odnos prema susjednim prostornim cjelinama
    - Organizacija prostorne cjeline i osnovne fizičke strukture
  - B II Prirodni uslovi
    - Geografski položaj, reljef, klima
    - Morfološke i hidrografske karakteristike terena
    - Inženjersko geološke karakteristike tla
    - Seizmološke karakteristike
    - Geotehnički uslovi
  - B III Infrastruktura
    - B III 1 Saobraćaj
    - B III 2 Hidrotehnička infrastruktura
      - Vodovod
      - Kanalizacija
      - Vodotoci
    - B III 3 Elektroenergetska infrastruktura
    - B III 4 Telekomunikaciona infrastruktura
    - B III 5 Toplifikacija i gasifikacija
  - B IV Privredne djelatnosti
  - B V Javne službe i društvene djelatnosti
  - B VI Životna sredina
  - B VII Bilans korišćenja površina
  - B VIII Ocjena stanja organizacije , uređenja i korišćenja prostora
- C Potrebe , mogućnosti, ciljevi organizacije , uređenja i korišćenja prostora
  - C I Stanovništvo i stanovanje
  - C II Privredne djelatnosti
  - C III Javne službe i društvene djelatnosti
  - C IV Infrastruktura

- C IV 1 Saobraćaj
- C IV 2 Hidrotehnička infrastruktura
  - Vodovod
  - Kanalizacija
  - Vodotoci
- C IV 3 Elektroenergetska infrastruktura
- C IV 4 Telekomunikaciona infrastruktura
- C IV 5 Toplifikacija i gasifikacija
- C V Životna sredina
- D Plan organizacije ,uređenja i korištenja prostora
- D I Organizacija prostora
- D I 1 Osnovna namjena površina(građevinsko, poljoprivredno ,  
šumsko zemljište i vodene površine
- D I 2 Uže prostorne cjeline
- D I 3 Dertaljna namjena površina
- D II Opšti urbanističko tehnički uslovi
- D III Infrastruktura
  - Saobraćaj
  - Hidrotehnička infrastruktura
  - Vodovod
  - Kanalizacija
  - Vodotoci
  - Elektroenergetska infrastruktura
  - Telekomunikaciona infrastruktura
  - Toplifikacija i gasifikacija
- D IV Životna sredina
- D V Plan uređenja zelenih površina
- D VI Bilansi
- E Odredbe i smjernice za sprovođenje plana
- F Orjentacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta
- F I Pripremanje građevinskog zemljišta
- F II Opremanje građevinskog zemljišta
  
- G Spisak koordinata lomnih tačaka
  - Spisak koordinata lomnih tačaka osovina saobraćajnica
  - Spisak koordinata lomnih tačaka regulacionih linija
  - Spisak koordinata lomnih tačaka građevinskih linija
  - Spisak koordinata lomnih tačaka graničnih linija parcela

## GRAFIČKI DIO

1. Postojeće stanje sa granicom obuhvata
2. Izvod iz Plana parcelacije »Industrijska zona Lipova Greda«
3. Karta ocjene prirodnih i stvorenih vrijednosti
  - 3.1. Postojeća namjena površina
    4. Inženjersko-geološka karta
    5. Plan namjene površina
    6. Plan prostorne organizacije
    7. Plan saobraćaja i nivelacije
    8. Plan infrastrukture – sintezna karta
    9. Plan infrastrukture – hidrotehnička infrastruktura
    10. Plan infrastrukture – elektroenergetska infrastruktura
    11. Plan infrastrukture -telekomunikaciona infrastruktura
    12. Plan infrastrukture – termoenergetska infrastruktura
    13. Plan građevinskih i regulacionih linija
    14. Plan parcelacije

## TEKSTUALNI DIO

## **A.I. UVODNI DIO**

### **I OPŠTI DIO**

#### **Odluka o pristupanju izradi Plana**

Donošenjem Odluke br. 02-013-66/09 od 30.04.2009. god , od strane SO Kozarska Dubica pristupilo se izradi Regulacionog plana „Poslovna zona Lipova Greda“  
Plan se donosi za period od 2010 god. do 2020. godine.

#### **Nosilac pripreme i nosilac izrade Plana**

Nosilac pripreme Plana je Odjeljenje za prostorno uređenje i stambeno-komunalne poslove administrativne službe Opštine Kozarska Dubica .

Za nosioca izrade REGULACIONOG PLANA „Poslovna zona Lipova Greda“ **(u daljem tekstu -Plan)** imenovano je AD „Industroprojekt " Prijedor.

#### **Podaci o saradnji i usaglašavanju stavova**

U toku izrade Plana održani su konsultativni sastanci sa nosiocem Pripreme plana. Nosilac pripreme plana definisao je programske smjernice za izradu Plana.

U toku izrade Nacrta plana , nosilac izrade plana je ostvario kontakt sa javnim preduzećima koja upravljaju komunalnom infrastrukturom i pribavio smjernice za izradu Plana.

Nacrt plana je bio na javnom uvidu u prostorijama opštine Kozarska Dubica od 22.02.2010. do 23.03.2010. god.

Na Nacrt plana nije upućena ni jedna primjedba .

Plan je usvojen od strane SO Kozarska Dubica (Sl.Glasnik Opštine Kozarska Dubica br. 3/10)

Број 04/09

Службени гласник Општине Козарска Дубица

На основу члана 55. у вези са чланом 55. Закона о уређењу простора („Сл. гласник Републике Српске“, бр. 84/02-пречишћени текст, 14/03, 112/06 и 53/07), члана 30. Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник Републике Српске“, бр. 101/04, 42/05 и 118/05) и члана 28. Статута Општине Козарска Дубица („Сл. гласник Општине Коз. Дубица“, бр. 5/06 - пречишћени текст, 6/07 и 2/08), Скупштина општине Козарска Дубица на Петој радној сједници одржаној дана 30.04.2009. године, донијела је

### ОДЛУКУ

о приступању изради Регулационог плана  
„Индустријска зона Липова Грета“

Члан 1.

Приступа се изради Регулационог плана „Индустријска зона Липова Грета“, који обухвата подручје планирања у комплексу земљишта у к.ч. Драксенић на локацији уз магистрални пут М14, с обје стране пута, који обухвата:

- с десне стране магистралног пута Коз. Дубица - Градишка земљиште означено као к.ч. бр. 6, 7, 8, 69, 75, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 101, 102, 103 и дио к.ч. бр. 585. површине 462.246,00 м<sup>2</sup>, и

- с лијеве стране магистралног пута Коз. Дубица - Градишка земљиште означено као: к.ч. бр. 901-дио, 911, 912, 913, 914, 918, 925, 930, 931, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 1155, 1156, 1158, 1159, 1160, 1163, 1164, 1165, 1167, 1169 и 1181. површине 233.654,00 м<sup>2</sup>,

укупне површине 695.900,00 м<sup>2</sup>

Регулациони планом се утврђују плански параметри за временски период од 10 (десет) година.

Члан 2.

Носилац израде Регулационог плана је Одјељење за просторно уређење и стамбено – комуналне послове Општине Коз. Дубица.

Члан 3.

Израда ревизије Регулационог плана ће се повјерити овлашћеном предузећу односно другом правном лицу које у складу са Законом о уређењу простора испуњава услове за израду планова, а које као најповољнији понуђач буде изабрано у складу са Законом о јавним набавкама.

Члан 4.

Даје се овлашћење Начелнику општине Коз. Дубица да може именовати Савет за израду

Регулационог плана за подручје планирања из члана 1. ове Одлуке.

Члан 5.

Рок за израду нацрта Регулационог плана је 3 (три) мјесеца од дана доношења ове одлуке.

Члан 6.

Одлука ступа на снагу даном објављивања у „Службеном гласнику општине Козарска Дубица“.

Број: 02-013-66/09.

Дана: 30.04.2009. год.

Козарска Дубица

ПРЕДСЈЕДНИК

СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Стојан Бањац

На основу члана 30. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ број: 101/04, 42/05. и 118/05) и члана 28. Статута Општине Козарска Дубица („Службени гласник општине Козарска Дубица“ број: 5/06-пречишћени текст, 6/07 и 2/08), а у вези са чланом 16. Закона о грађевинском земљишту, („Службени гласник Републике Српске“ број: 112/06), Скупштина општине Козарска Дубица, на Петој радној сједници одржаној дана 30.04.2009. године, донијела је

### ОДЛУКУ

о давању сагласности за закључење уговора  
о купопродаји некретности  
-непосредном погодбом  
Котур (Драган) Милану из Козарске Дубице

I

Даје се сагласност за закључење уговора о купопродаји некретности бр.01-47-5/09, Котур (Драган) Милану из Козарске Дубице, ул. Душана Силног бб, путем непосредне погодбе, ради комплетирања грађевинске парцеле, а које се састоји од неистраженог грађевинског земљишта означеног као:

-к.ч бр.1685/3 у површини од 116м<sup>2</sup> уписане у ПЛ бр.2120 к.о Козарска Дубица град по продајној цијени од 2.088.00КМ (словима:двijeхиљадеосамдесетосам КМ).

II

Овлашћује се начелник општине Козарска Дубица да у име Општине Козарска Дубица закључи Уговор о купопродаји некретности из члана I. ове Одлуке са Котур (Драган) Миланом



## A.II . PODACI O PLANIRANJU

### **Prostorna cjelina obuhvaćena Regulatornim planom „Poslovna zona Lipova Greda“**

Granice obuhvata Plana definisane su Odlukom o pristupanju izradi Plana.

Planom je obuhvaćeno područje površine 695.900,00 m<sup>2</sup>.

Ovo područje je podijeljeno na dvije sekcije :

Sekcija 1-područje sa južne strane magistralnog puta K.Dubica –Draksenić

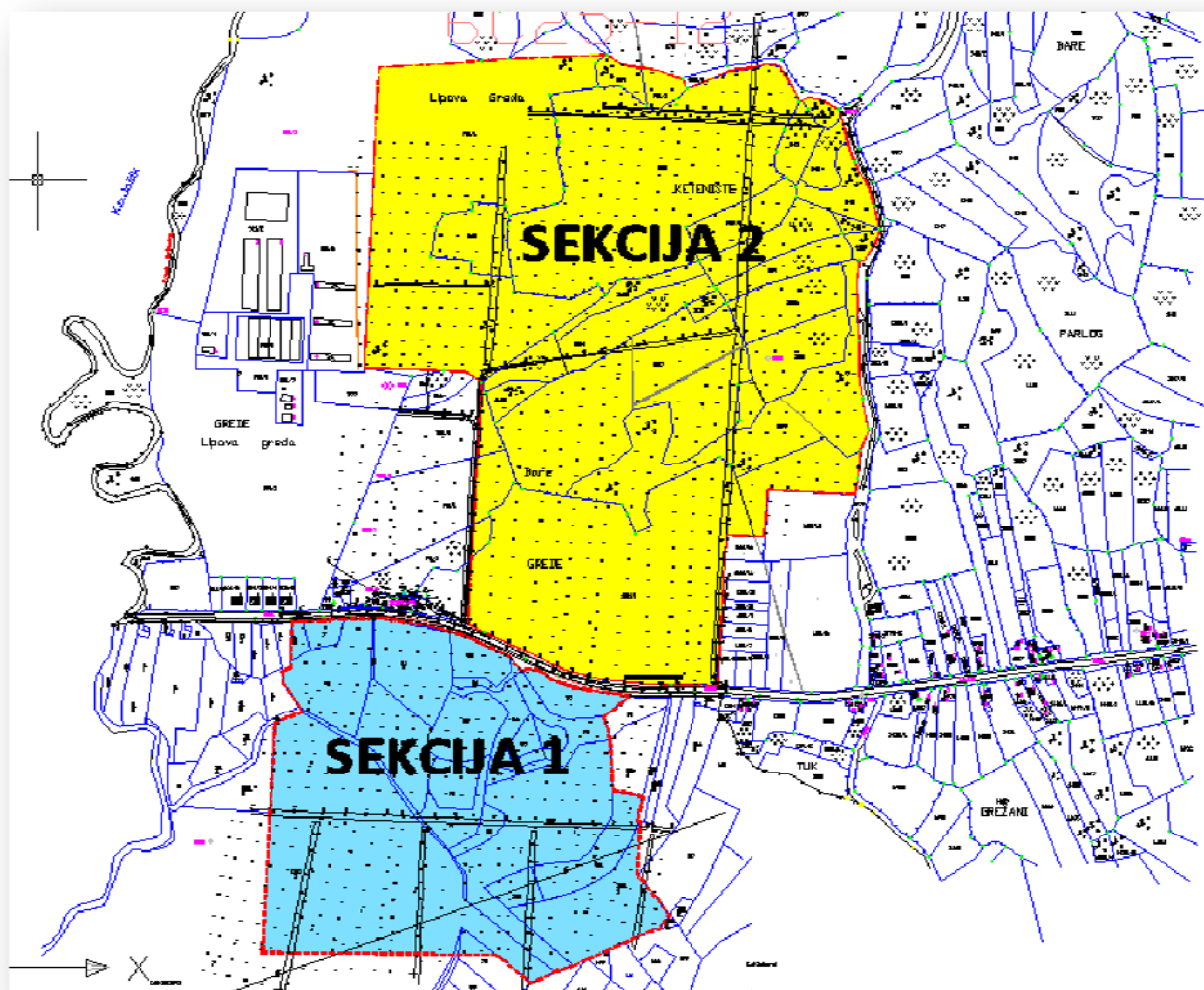
Površina ovog područja je Pcca 233.654, 00 m<sup>2</sup>.

Zahvata područje K.O. Klekovci

Sekcija 2-područje sa sjeverne strane magistralnog puta K.Dubica –Draksenić

Površina ovog područja je Pcca 462.246, 00 m<sup>2</sup>.

Zahvata područje K.O. Draksenić



Predmet obrade ovog regulatornog plana je Sekcija 1.

## Pravne i planske osnove za izradu Plana

Regulacioni plan „Poslovna zona Lipova greda „ se izrađuju na osnovu

- Zakona o uređenju prostora –Prečišćeni tekst ( Sl. Glasnik RS br. 84/02 ),
  - Zakona o građevinskom zemljištu ( Sl. Glasnik RS br. 112/06) ,
  - Zakona o vodama (Sl.Glasnik RS br. 50/06),
  - Zakona Zakonom o zaštiti životne sredine –prečišćeni tekst (Sl.Glasnik RS br. 28/07),
  - Zakona o javnim putevima (Sl.Glasnik RS br. 3/04, prečišćeni tekst Sl.Glasnik RS br. 16/10)
- 
- Uredba o projektima za koje se provodi procjena uticaja na životnu sredinu i kriterijumi za odlučivanje o obavezi sprovođenja i obimu procjene uticaja na životnu sredinu Sl.gl.RS 7/06
  - Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh Sl.gl.RS 39/05
  - Zakon o zaštiti vazduha Sl. gl. 53/02
  - Zakon o geološkim istraživanjima (Sl. Glasnik Rs br. 51/04)
  - Zakon o zaštiti prirode (Sl.Glasnik RS br. 50/02 i 34/08)
  - Uredba o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vazduh (Sl.GI.RS broj 39/05)
  - Uredba o klasifikaciji voda i kategorizaciji vodotoka Sl. gl. RS 42/01
  - Pravilnik o uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju (Sl.Glasnik RS br. 44/01)
  - Pravilnik o uslovima za ispuštanje otpadnih voda u površinske vode (Sl.Glasnik RS br. 44/01) i dr. zakonima i pravilnicima

## Prostorno-planska dokumentacija

### Prostorno-planska dokumentacija višeg reda

-Prostorni plan Republike Srpske (Sl.Glasnik RS br. 86/07)

-Prijedlog Prostornog plana opštine Kozarska Dubica 1986-2000

U pripremi je izrada novog Prostornog plana opštine Kozarska Dubica.

Važeća provedbena prostorno-planska dokumentacija

Za područje u obuhvatu Plana donešen je Plan parcelacije za izgradnju industrijske zone Lipova Greda (Sl.Glasnik OKD br. 3/09). Planom parcelacije na predmetnom području je planirana industrijska zona . Prema planu parcelacije izvršena je eksproprijacija zemljišta .

Број 03/09

Службени гласник Општине Козарска Дубица

На основу члана 27. у вези са чланом 37. Закона о уређењу простора пречишћени текст ("Службени гласник Републике Српске", бр. 84/02, 14/03, 112/06 и 53/07), члана 30. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник Републике Српске", бр. 101/04, 42/05 и 118/05) и члана 28. Статута Општине Козарска Дубица ("Сл. гласник Општине Коз. Дубица", бр. 5/06 - пречишћени текст, 6/07 и 2/08), Скупштина општине Козарска Дубица на четвртој редној сједници одржаној дана 31.03.2009. године, донијела је

**ОДЛУКУ**  
о усвајању Плана парцелације за изградњу  
Индустријске зоне Липова Греда

Члан 1.

Усваја се План парцелације и урбанистичко-технички услови, садржани у Стручном мишљењу са планом парцелације и урбанистичко-техничким условима, број: 23/09 од марта 2009. године израђеним од стране предузећа ИГП "УНА" а.д. Козарска Дубица за изградњу Индустриске зоне Липова Греда, на земљишту:

1. у к.о. Драксенић, уписаним у Посједовни лист бр. 149, на име "Пољопривреда" а.д. Драксенић, са 1/1 дијела, означеним као:

- к.ч. 901/1 - дио, к.ч. бр. 911/3, к.ч. бр. 912/3, к.ч. бр. 912/4, к.ч. бр. 913/1, к.ч. бр. 914/1, к.ч. бр. 918, к.ч. бр. 925, к.ч. бр. 930, к.ч. бр. 931/1, к.ч. бр. 939/2, к.ч. бр. 940, к.ч. бр. 941, к.ч. бр. 942, к.ч. бр. 943, к.ч. бр. 944, к.ч. бр. 945, к.ч. бр. 1155, к.ч. бр. 1156, к.ч. бр. 1158, к.ч. бр. 1159, к.ч. бр. 1160, к.ч. бр. 1163, к.ч. бр. 1164, к.ч. бр. 1165, к.ч. бр. 1167, к.ч. бр. 1169 и к.ч. бр. 1181/1, и

2. у к.о. Клекоци,  
- уписаним у Посједовни лист бр. 164, на име "Пољопривреда" а.д. Драксенић, са 1/1 дијела, означеним као:

к.ч. бр. 6/2, к.ч. бр. 7, к.ч. бр. 8, к.ч. бр. 69, к.ч. бр. 75, к.ч. бр. 82, к.ч. бр. 83, к.ч. бр. 84, к.ч. бр. 85, к.ч. бр. 86, к.ч. бр. 87, к.ч. бр. 88, к.ч. бр. 89, к.ч. бр. 92, к.ч. бр. 93, к.ч. бр. 94, к.ч. бр. 95, к.ч. бр. 96, к.ч. бр. 97, к.ч. бр. 101, к.ч. бр. 102, к.ч. бр. 103/1 и 585/1 - дио;

- уписаним у Посједовни лист бр. 194, на име Радмановић Стеве Драган, са 1/1 дијела, означеним као:

к.ч. бр. 90 и к.ч. бр. 91.

Члан 2.

Саставни дио ове Одлуке чине текстуални и графички дио Стручног мишљења са урбанистичко-техничким условима и планом парцелације из члана 1. ове Одлуке.

Члан 3.

О извршењу ове Одлуке стараће се Одјелене за просторно уређење и стамбено-комуналне послове.

Члан 4.

Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Општине Козарска Дубица".

Број: 02-013-40/09.  
Дана: 31.03.2009. год.  
Козарска Дубица

ПРЕДСЈЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ  
Стојан Бабац

На основу члана 55. у вези са чланом 68. Закона о уређењу простора ("Сл. гласник Републике Српске", бр. 84/02-пречишћени текст, 14/03, 112/06 и 53/07), члана 30. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник Републике Српске", бр. 101/04, 42/05 и 118/05) и члана 28. Статута Општине Козарска Дубица ("Сл. гласник Општине Коз. Дубица", бр. 5/06 - пречишћени текст, 6/07 и 2/08), Скупштина општине Козарска Дубица на Четвртој редној сједници одржаној дана 31.03.2009. године, донијела је

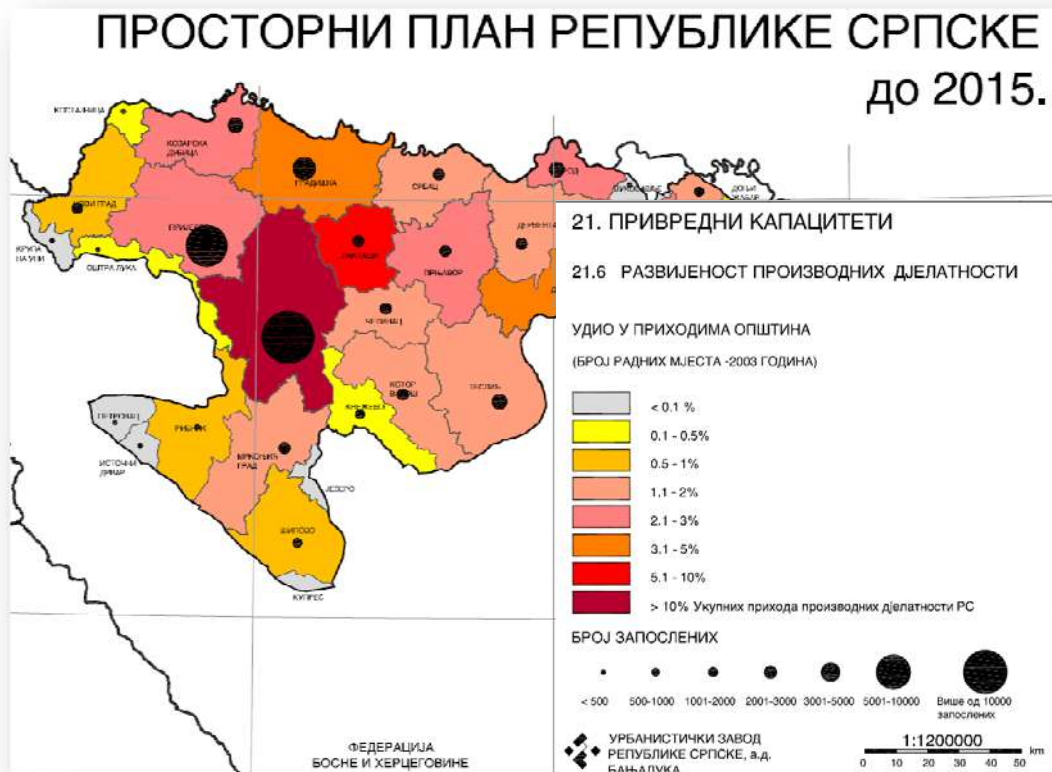
**ОДЛУКУ**  
о приступању ревизији Регулационог плана  
насеља „Кнежина“

Члан 1.

Приступа се ревизији Регулационог плана насеља „Кнежина“ ("Сл. гласник Општине Бос. Дубица", бр. 2/80) и Регулационог плана насеља „Јошик“ ("Сл. гласник Општине Бос. Дубица", бр. 2/80) кроз израду новог регулационог плана, која обухвата подручје планирања површине цца 70 ха, одређено границама обухвата, како слиједи:

- линијом која креће од магистралног пута Коз.Дубица-Приједор, код границе између парцела означених као к.ч. бр.710 и к.ч. бр.711/1; даље иде магистралним путем Коз. Дубица-Приједор до краја парцеле означене као к.ч. бр.704/1 гдје скреће у лијеву страну са магистралног пута под 90 и иде међном линијом између парцела означених као к.ч. бр.704/1, 705, 703, 699/2

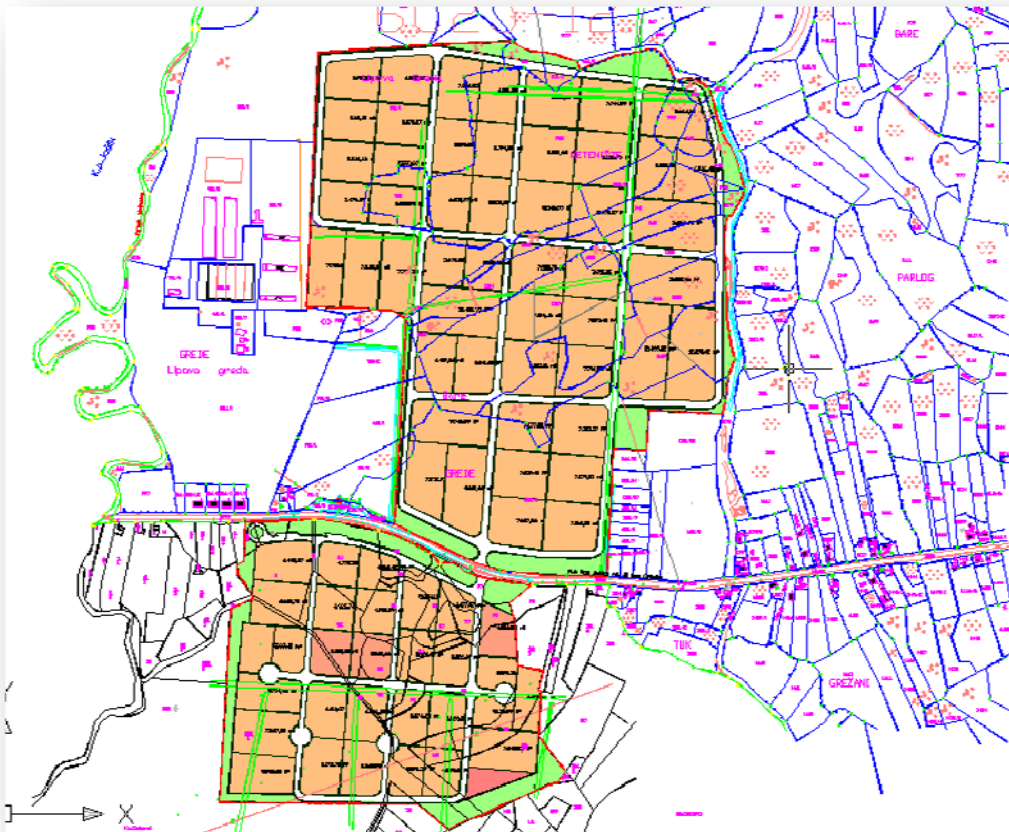




Izvod iz Prostornog plana RS



Izvod iz Prostornog plana RS



*Izvod iz Plana parcelacije za izgradnju industrijske zone Lipova Greda*

Sadržaj Izmjena Plana bliže je određen Pravilnikom o sadržaju planova (Sl. Glasnik RS br. 7/2003).

### **Povod za izradu plana**

Važan preduslov za privlačenje stranih i domaćih investicija u lokalnu zajednicu jeste određivanje prostora pogodnog za industrijsku izgradnju, kao i uspostavljanja modela upravljanja tim prostorom. Za realizaciju takvih ciljeva potrebno je obezbjediti prostorno-planske preduslove.

Najvažniji resurs kojim opština raspolaže pored njenih građana, jeste slobodno građevinsko zemljište za izgradnju. Stoga je važno da se lokacijom upravlja racionalno u skladu sa potrebama lokalne zajednice.

U cilju stvaranja uslova za nove investitore, opštinska uprava treba da razvija pozitivnu poslovnu klimu obezbeđujući pored različitih oblika finansijskih olakšica, infrastrukturno opremljeno zemljište spremno za industrijsku izgradnju. Ulaganje u putnu infrastrukturu, komunalno opremanje zona, povoljna cijena zemljišta, kao i izmjenjena zakonska regulative, učiniće lokalnu zajednicu privlačnom za nove investitore.

Izrada Regucionog plana je I korak u realizaciji ovako postavljenih ciljeva.

## Programske smjernice za izradu plana

Programske smjernice za izradu **plana** definisani su od strane Odjeljenja za prostorno uređenje i stambeno-komunalne poslove i one su :

1.Prostor obuhvata Plana ima niz prirodnih pogodnosti i komparativnih prednosti za smještaj poslovnih sadržaja od kojih se posebno ističe blizina državne granice sa graničnim prelazom Gradina, blizina auto-puta Zagreb – Beograd , blizina magistralnog puta M14, Kozarska Dubica 3 – Draksenić.

Korišćenje ovih prednosti treba da ima za cilj povećanje broja radnih mjesta na gravitirajućem području uz racionalno korišćenje postojećih infrastrukturnih sistema.

2.Definisanje planskih rješenja i prostornih odrednica u cilju formiranja poslovne zone uz poštovanje principa održivog razvoja i zaštite životne sredine .

3.Planska rješenja moraju biti usklađena sa potrebama razvoja i uređenja prostora definisanim Planom parcelacije za izgradnju Industrijske zone Lipova Greda.

Osnovni cilj prostorne organizacije treba da bude postizanje skladne polifunkcionalne strukture, te izbjegavanje prenatrženog funkcionalnog usmjeravanja ili specijalizacije na samo određene djelatnosti , tako da se u sklopu planirane poslovne zone mogu pojaviti različiti poslovni sadržaji koji će ukupni proctor učiniti kvalitetnijim I ekonomski vrednijim.

Stanovanje u sklopu industrijskih zona se može planirati samo za potrebe poslovnih subjekta – poslovni apartmani , stanovi za čuvare I sl.

Kad su u pitanju proizvodne djelatnosti , tehnološki procesi koji se mogu odvijati u istim ne smiju proizvoditi pretjerane negativne uticaje po okruženje u smislu emisije štetnih gasova , prašine , buke , otpadnih voda , čvrstog otpada , zračenja i ne smiju ugrožavati zdravlje ljudi (emisije štetnih materija moraju biti u propisanim granicama) .

Prostornu organizaciju pojedinačnih parcela planirati fleksibilno uz obezbjeđenje uslova neometanog korišćenja javnih površina , susjednih parcela i parcela u okruženju .

4.U cilju formiranje poslovne zone planirati neophodnu infrastrukturnu mrežu koja može pokriti dugoročne potrebe ove zone.

Planirati priključak poslovne zone na magistralni put na stacionaži km4+305 i km 4+705

Planirati autobusko stajalište na magistralnom putu za potrebe industrijske zone.

Osnovni cilj rješavanja saobraćajne infrastrukture u poslovnoj zoni je uz što kraće saobraćajnice omogućiti dostupnost čitavog prostora te takvu mrežu kvalitetno povezati s postojećim saobraćajnim pravcima.

Saobraćajnice tehnički opremiti za što sigurniji saobraćaj putničkih i teretnih vozila i pješaka .

Na području obuhvata potrebno je planirati javne parking prostore.

Planirati vodoopskrbnu mrežu sa vanjskom hidrantskom mrežom.

Planirati separatan sistem odvodnje fekalnih i atmosferskih voda .

Planirati u sklopu zone tretman fekalnih i atmosferskih voda.

Planirati priključivanje objekta na elektroenergetsku mrežu, telekomunikacionu mrežu i planirati gasifikaciju zone.

5.Detaljno utvrditi uslove i načine korišćenja prostora, izgradnje trajnih i privremenih objekta

## B.POSTOJEĆE STANJE ORGANIZACIJE , UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

BI PROSTORNA CJELINA

BI 1 TERITORIJA I STANOVNIŠTVO

Područje u obuhvatu plana čine dvije prostorne cjeline:

Sekcija 1-područje sa južne strane magistralnog puta K.Dubica –Draksenić  
Površina ovog područja je Pcca 233.654, 00 m<sup>2</sup>.

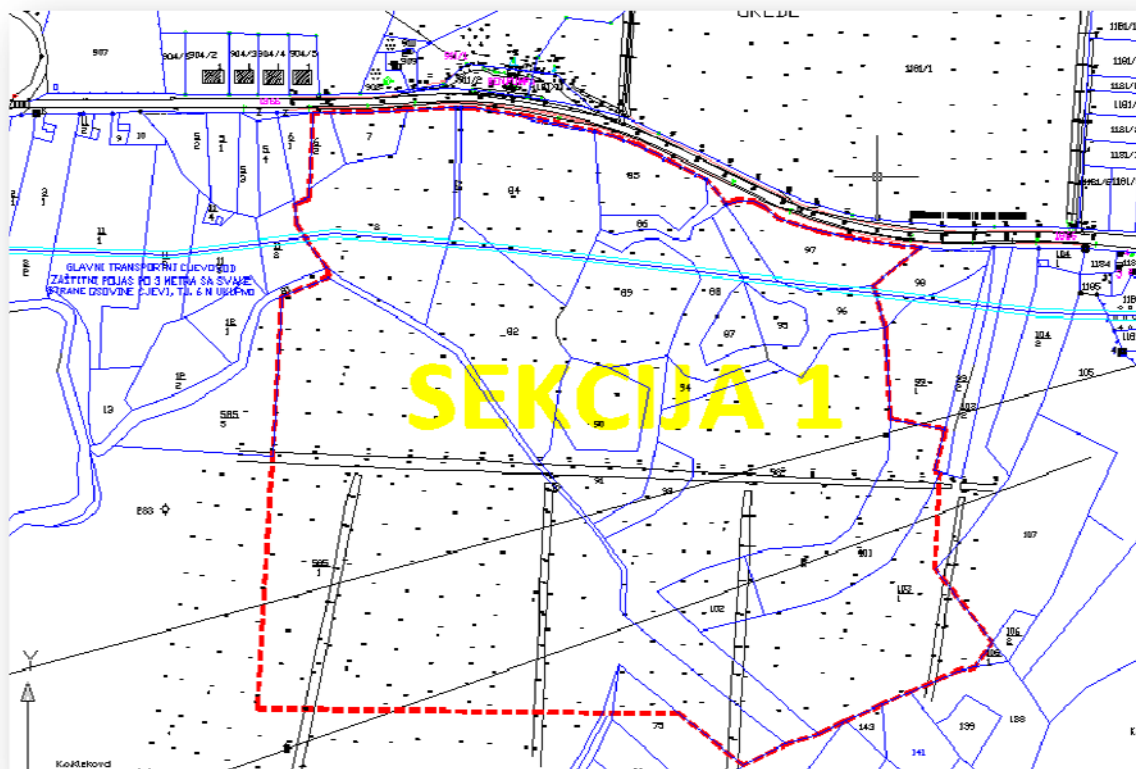
Zahvata područje K.O. Klekovci

Sekcija 2-područje sa sjeverne strane magistralnog puta K.Dubica –Draksenić  
Površina ovog područja je Pcca 462.246, 00 m<sup>2</sup>.

Zahvata područje K.O. Draksenić

Prostorne cjeline su definisane graničnim linija parcela prema Odluci o pristupanju izradi Plana.

Predmet obrade ovog plana je Sekcija 1.





Do donošenja Plana parcelacije za izgradnju Industrijske zone Lipova Greda ova površina je imala status poljoprivrednog zemljišta.  
Na području u obuhvatu plana ne postoje izgrađeni objekti visokogradnje . Dijelom područja prolazi 110kV i 10/20 kV dalekovod .

## B I.2. POLOŽAJ, MJESTO I ULOGA PROSTORNE CJELINE U SKLOPU OPŠTINE KOZARSKA DUBICA I ODNOS PREMA SUSJEDNIM PROSTORNIM CJELINAMA

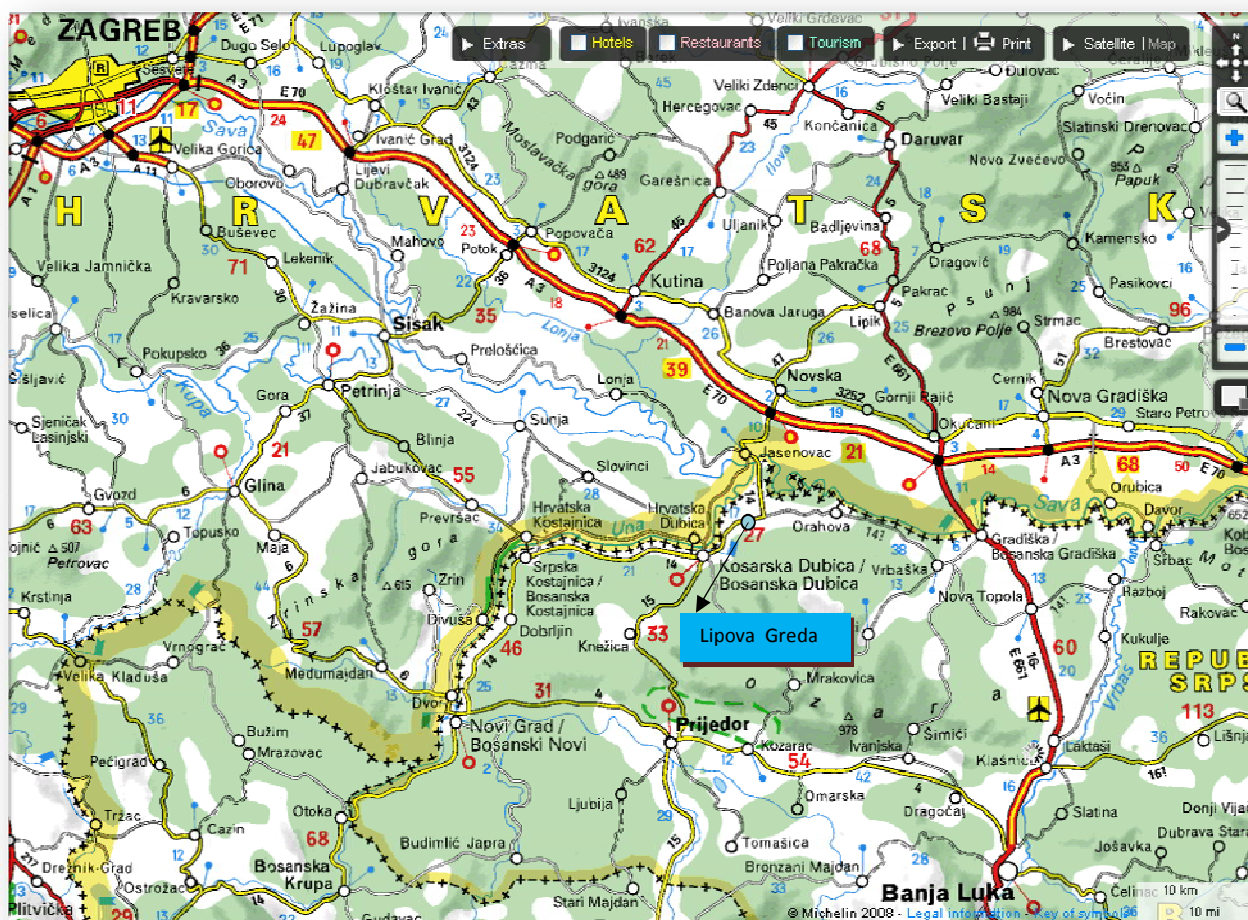




Lokacija Lipova Greda se nalazi u istočnom dijelu opštine Kozarska Dubica . Udaljena je od centra gradskog naselja K. Dubica cca 6400 m . Od centra naseljenog mjesta Draksenić lokacija je udaljena 1750 m, a od državne granice cca 8600m.

Predmetno područje ima izlaz na magistralni put K.Dubica –M14- Draksenić , Donja Gradina (granični prelaz ) . Od autoputa Zagreb - Beograd u Republici Hrvatskoj udaljena je cca 18 km.

Predmetno i gravitirajuće područje pripada rejonu poljoprivrednog zemljišta. Smješteno je na aluvijalnoj zaravni na desnoj obali rijeke Une.



### B I. 3. ORGANIZACIJA PROSTORNE CJELINE I FIZIČKE STRUKTURE

Prostorna cjelina koja je predmet obrade predstavlja, nakon provođenja Plana parcelacije, neizgrađeno i neuređeno građevinsko zemljište.

Zemljište u sklopu predmetne prostorne cjeline se još uvijek koristi kao poljoprivredno – oranica . U sklopu poljoprivrednih površina nalaze se melioracioni kanali koji

prikupljaju vodu sa poljoprivrednih površina i odvođe ih u regulisano korito potoka Moštanica.

U sklopu ove prostorne cjeline nema izgrađenih građevinskih objekta .

U okruženju se nalaze: sa istočne strane naselje Draksenić a sa zapadne strane niz individualnih stambenih objekta izgrađenih uz magistralni put.

U kontaktnom području nalazi se i stanica za snabdevanje gorivom motornih vozila.

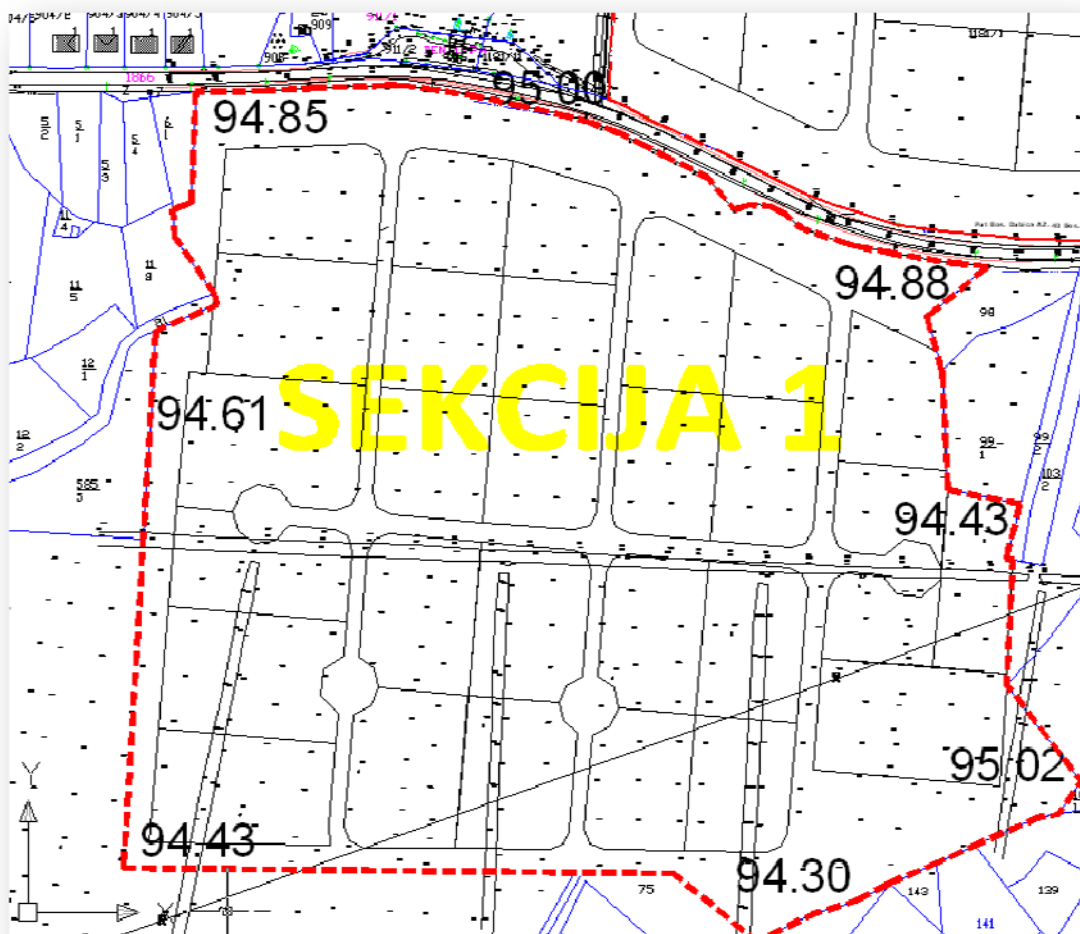
## BII PRIRODNI USLOVI

### B II. 1. Geografski položaj , reljef , klima

#### B II. 1.1.Morfološke i hidrogeografske karakteristike terena

Predmetno područje je dio vanurbanog područja opštine Kozarska Dubica . Smješteno je na aluvijalnoj zaravni uz desnu obalu rijeke Une koja je od područja u granicama obuhvata plana udaljena oko 2500 m.

Područje u obuhvatu plana je zaravan na nadmorskoj visini od 94.30 m.n.v. do 94.90 m.n. v.



## **B II. 1.2. Inženjersko-geološke karakteristike**

Predmetna lokacija se praktično nalazi na granici uslovno ravničarskog i začetka padinskog dijela terena prema obroncima Kozare.

Još uvijek je to lokacija ravničarskog karaktera, prema rijeci Uni, koju čine usvojena tla i to :

Na površini humus sa heterogenim nasipom pjeskovitih i zaglinjenih šljunkova. Ispod su gline žuto smeđe boje, prašinate i tvrde konzistencije (do dubine cca=2,00 m).

Slijede slojevi sitnog pijeska (smeđi) i zaglinjen, srednje zbijen na sloju miješanog pijeska i šljunka zaglijenog i zavodnjenog dobre zbijenosti.

Radi se o bukvalno ravnom terenu ispresijecanom mrežom površinskih kanala za melioraciju – površinsku odvodnju prema rijeci Uni, koji mjestimično dosežu dubinu i do 2,10 m.

Navedeni kanali mogu biti i problem za izvedbu kompleksa budućih objekata na predmetnoj lokaciji, jer će se teško uklopiti u novu mrežu kanala za površinsku odvodnju u budućnosti.

Lokacija je relativno povoljna za izvedbu budućih objekata poslovne zone, koji će zapremati relativno veliki prostor i po karakteru predstavljaju lagane objekte.

Temeljenje ovakvih objekata će biti izvedeno po principu plitkog – direktnog fundiranja sa površine, dakle uobičajeno na maloj dubini (sa površine).

Međutim, za očekivati je da će se budući objekti, kao i mreža internih saobraćajnica, preklapati sa postojećim melioracionim kanalima, pa bi ih trebalo blagovremeno sanirati.

Tek ovako saniran teren i zacjeljen, može biti dora osnova za razmještanje budućeg kompleksa objekata.

I pored svih problema na lokaciji, ista se može smatrati relativno povoljnom za izvedbu laganih objekata visokogranje, izuzev objekata sa podrumskim etažama, jer je na toj dubini već registrovana i dubina podzemnih voda (NPV = 2,10 m).

## **B II. 1.3. Seizmološke karakteristike**

Prema podacima karata iz Pravilnika o tehničkim mjerama i uslovima za građenje u seizmičkim područjima, predmetni prostor nalazi se u zoni maksimalnog očekivanog intenziteta potresa 8<sup>o</sup> MSK za povratni period od 500 godina.

## **B II. 1.4. Geotehnički uslovi**

Stepen istraženosti terena nije dovoljan da bi se mogli propisati geotehnički uslovi projektovanja i izgradnje objekata. Zbog toga je potrebno da se prije projektovanja i izgradnje objekata urade detaljna geotehnička istraživanja radi dobijanja detaljnijih

podataka o geotehničkim i hidrogeološkim osobinama tla, a koja su propisana zakonskim i podzakonskim aktima.

- Zakon o uređenju prostora (Sl.gl. Republike Srpske 84/02);
- Zakon o geološkim istraživanjima (Sl.gl. Republike Srpske 51/04);
- Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju građevinskih objekata (Sl.I. SFRJ 15/90);
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.I.SFRJ 31/81, 49/82,29/83, 21/88, 52/90);
- Zakon o privremenim tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.I. SFRJ 39/64);

### B. III. INFRASTRUKTURA

#### B III.1. Saobraćaj

Najznačajniji saobraćajni objekat u obuhvatu Plana je magistralni put Kozarska Dubica-M14-Draksenić .Magistralni put na dionici od stacionaže km 4+296,00 do stacionaže km 4+796,00 ima širinu kolovoza od 6 m sa obostranim bankinama.

Širina putnog pojasa magistralnog puta je od 15-20 m.

U zaštitnom pojasu magistralnog puta nema izgrađenih objekata .

#### B III. 2. Hidrotehnička infrastruktura

Preko predmetnog područja prolazi glavni transportni cjevovod .

U granicama obuhvata ne postoje instalacije kanalizacije .

Kad je u pitanju površinska odvodnja , u granicama obuhvata postoje melioracioni kanali koji su spojeni na potok Moštanicu sa zapadne strane kompleksa.

#### Vodotoci

U granicama obuhvata plana ne postoje vodotoci.

Zapadno od područja u obuhvatu plana prolazi potok Moštanica koji je regulisan.

#### B.III.3.Elektroenergetska infrastruktura

Na području koje obuhvata REGULACIONOG PLANA POSLOVNE ZONE » LIPOVA GREDA« sekcija I ne postoji ni jedna trafostaniva. Predmetna površina je poljoprivredno zemljište, čije južgoistočni dio presjeca trasa 110 kV zračnog dalekovoda, a na zapadnom i i jugozapadnom dijeli ( 50-60 m.) ispred 110 kV voda prolaze trase 20(10) kV SN zračnih vodova

#### B.III.4.TELEKOMUNIKACIJE

Postojeće stanje

Na ovom području predmetnog REGULACIONOG PLANA iznad rubne linije na sjevernoj strani obuhvata , tačnije, sa desne strane u pravcu puta Kozarska Dubica – A2. 40 – Draksenić prolazi podzemni kablovski telefonski vod dovoljnog kapaciteta i za potrebe korisnika u ovoj planiranoj poslovnoj zoni.

#### B. III. 5. Toplifikacija i gasifikacija

Na području opštine Kozarska Dubica ne postoji sistem daljinskog grijanja. Manji poslovni objekti i drugi , tipa porodičnih kuća, toplotnu energiju obezbjeđuju preko sopstvenih sistema za centralno grijanje ili preko lokalnih peći ili drugih grejnih uređaja u prostorijama boravka. Postojeće poslovne i stambene zgrade, škole javne ustanove i drugi objekti za sada se zagrijavaju iz sopstvenih kotlovnica koje kao gorivo koriste čvrsto, tečno, ili u manjoj mjeri i druge vrste goriva.

Na predmetnoj lokaciji budućeg industrijskog kompleksa, koja se nalazi na periferiji Kozarske Dubice nisu izgrađene nikakve termoenergetske instalacije

#### B.IV.PRIVREDNE DJELATNOSTI

U granicama obuhvata plana ne postoje privredni kapaciteti .

#### B.V. JAVNE SLUŽBE I DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Na poidručju obuhvata plana ne postoje objekti ove namjene .

#### B.VI. ŽIVOTNA SREDINA

Nemarna i nekontrolisana promjena prirodnih uslova usled urbanizacije prouzrokuje krizu u životnoj sredini koja se manifestuje u različitim oblicima i to :

- 1.Zagađivanje atmosfere
- 2.Zagađivanje voda (površinskih i podzemnih )
3. Zagađivanje tla i nagomilavanje čvrstog otpada,
- 4.Pojava buke i dr.

Po osnovu sagledavanja stanja životne sredine i kvaliteta njenih osnovnih elemenata na prostoru koji je obuhvaćen ovim Planom može se zaključiti da oni nisu ničim ugroženi.

Na prostoru od aeroxagađivača je prisutan linijski zagađivač – magistralni put.

## B . VII . BILANS KORIŠĆENJA POVRŠINA

### Građevinsko zemljište

Prostor obuhvata Plana, površine 23 ha je u cjelosti građevinsko zemljište. Isto se prema postojećem stanju koristi u poljoprivredne svrhe.

## B.VIII. OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Prilikom ocjene stanja organizacije, uređenja i korištenja prostora analizirane su prirodne pogodnosti terena, postojeća izgrađenost i namjena površina i infrastrukturna opremljenost. Stepen povoljnosti za izgradnju definisan je u tri kategorije :

- povoljne površine – to su površine koje ne zahtijevaju značajne tehničke mjere i nema negativnih posljedica na prostor i životnu sredinu
- uslovno povoljne površine – obuhvataju površine koje zahtijevaju izvjesne dodatne troškove i tehničke mjere u svrhu poboljšanja uslova izgradnje
- nepovoljne površine – podrazumijevaju velika ograničenja i troškove za izgradnju.

U grupi prirodnih uslova analizirani su geološki sastav i građa terena, hidrogeološke karakteristike terena, nagibi, stabilnost, nosivost, seizmičnost.

Sa aspekta **prirodnih uslova**, ovaj prostor nema ograničenja za izgradnju objekta različite namjene i tern se može smatrati kao **povoljan za izgradnju**.

Postojeća namjena površina-neizgrađeno i neuređeno građevinsko zemljište koje se koristi kao poljoprivredno , takođe nije ograničavajući faktor .

Postojeća izgrađenost-prostor je većim dijelom neizgrađen.

Preko dijela područja u obuhvatu plana prolazi 110 kW dalekovod i u zaštitnom pojasu istog nije dopuštena izgradnja objekta visokogradnje pa se ove površine mogu smatrati nepovoljnim.

Takođe, sjevernim dijelom područja u obuhvatu Plana prolazi transportni cjevovod oko kog je potrebno obezbjediti zaštitni koridor ukupne širine 6m u okviru kojeg nije dopuštena izgradnja zgrada.

Na dijelu područja izgrađeni su melioracioni kanali koje je potrebno sanirati prije izgradnje objekta i ove površine se smatraju uslovno povoljnim.

Sa aspekta infrastrukturne opremljenosti, prostor obuhvata se smatra uslovno povoljnim jer na istom ne postoje izgrađeni infrastrukturni kapaciteti ali isti postoje u okruženju (magistralni put , trafostanica , vodovod).

Sa stanovišta **stvorenih uslova** područje se može smatrati **uslovno povoljno** za izgradnju .

## **C.POTREBE , MOGUĆNOSTI, CILJEVI ORGANIZACIJE , UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA**

Prostor obuhvata Plana ima niz prirodnih pogodnosti i komparativnih prednosti za smještaj poslovnih sadržaja od kojih se posebno ističe blizina državne granice sa graničnim prelazom Gradina, blizina auto-puta Zagreb – Beograd , blizina magistralnog puta M14, Kozarska Dubica 3 – Draksenić.

Korišćenje ovih prednosti treba da ima za cilj povećanje broja radnih mjesta na gravitirajućem području uz racionalno korišćenje postojećih infrastrukturnih sistema.

Definisanje planskih rješenja i prostornih odrednica u cilju formiranja poslovne zone uz poštivanje principa održivog razvoja i zaštite životne sredine .

Planska rješenja moraju biti usklađena sa potrebama razvoja i uređenja prostora definisanim Planom parcelacije za izgradnju Industrijske zone Lipova Greda.

Osnovni cilj prostorne organizacije treba da bude postizanje skladne polifunkcionalne strukture, te izbjegavanje prenaplašenog funkcionalnog usmjeravanja ili specijalizacije na samo određene djelatnosti , tako da se u sklopu planirane poslovne zone mogu pojaviti različiti poslovni sadržaji koji će ukupni proctor učiniti kvalitetnijim i ekonomski vrednijim.

Kad su u pitanju proizvodne djelatnosti , tehnološki procesi koji se mogu odvijati u istim ne smiju proizvoditi pretjerane negativne uticaje po okruženje u smislu emisije štetnih gasova , prašine , buke , otpadnih voda , čvrstog otpada , zračenja i ne smiju ugrožavati zdravlje ljudi (emisije štetnih materija moraju biti u propisanim granicama)

Prostornu organizaciju pojedinačnih parcela planirati fleksibilno uz obezbjeđenje uslova neometanog korišćenja javnih površina , susjednih parcela i parcela u okruženju .

Poseban akcenat treba dati uređenju javnih i privatnih površina, ozelenjavanju pješačkih komunikacija u cilju stvaranja uređenog PROSTORA sa izraženim stepenom regulacije.

Formirati građevinske linije na način da se formiraju korektni ulični frontovi.

### **C.I.STANOVNIŠTVO I STANOVANJE**

Stanovanje u sklopu poslovne zone se može planirati samo za potrebe poslovnih subjekta – poslovni apartmani , stanovi za čuvare I sl.

### **C.II.PRIVREDNE DJELATNOSTI**

Najveći dio prostora u obuhvatu plana planirati za izgradnju privrednih kapaciteta. Isti treba da su u funkciji promocije poželjnih grana privrede (bez štetnih uticaja na



životnu sredinu) i stimulisanja zapošljavanja koje će omogućiti razvoj ne samo ovog područja već i područja susjednih opština.

U tom cilju potrebno je pripremiti vizuelnu sliku buduće poslovne zone i definisati parcele za velike, srednje i male investicije.

Promocija poslovne zone podrazumeva izradu web prezentacije, brošure, učešće na sajmovima, direktno kontaktiranje sa investitorima, priprema paketa opštinskih olakšica, itd.

### C.III.JAVNE SLUŽBE I DRUGE DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Na području u obuhvatu plana predvidjeti mogućnost izgradnje objekata javne namjene : fakulteti , univerziteti za obrazovanje odraslih, objekti sa sadržajima kulture , sportski objekti, ambulante , apoteke, objekti socijalnog staranja i dr.

U sklopu zone je potrebno planirati otvorene javne prostore i ozelenjene površine, te definisati pješačke površine.

### C.IV. INFRASTRUKTURA

U cilju formiranja poslovne zone planirati neophodnu infrastrukturnu mrežu koja može pokriti dugoročne potrebe ove zone.

#### C.IV.1.Saobraćajna infrastruktura

Planirati priključak poslovne zone na magistralni put na stacionaži km4+305 i km 4+705.

Planirati autobusko stajalište na magistralnom putu za potrebe poslovne zone.

Osnovni cilj rješavanja saobraćajne infrastrukture u poslovnoj zoni je uz što kraće saobraćajnice omogućiti dostupnost čitavog prostora te takvu mrežu kvalitetno povezati s postojećim saobraćajnim pravcima.

Saobraćajnice tehnički opremiti za što sigurniji saobraćaj putničkih i teretnih vozila i pješaka .

Na području obuhvata potrebno je planirati javne parking prostore.

U skladu sa planiranim sadržajima u okviru pojedinačnih parcela potrebno je obezbjediti odgovarajući broj parking mjesta.

#### C.IV.2.Hidrotehnička infrastruktura

Potrebno je planirati snabdjevanje vodom za sanitarne, tehnološke, požarne i ostale potrebe (vodovod)

Potrebno je planirati odvojeno sakupljanje, odvođenje, tretman (prečišćavanje) i dispozicija otpadnih voda iz zone (fekalna kanalizacija) i sakupljanje, odvođenje i dispozicija površinskih voda od padavina (kišna kanalizacija)



### **C.IV.3.Energetska infrastruktura**

#### *Elektroenergetika*

Osnovni cilj u oblasti energetske infrastrukture je da kvalitetno i pouzdano snabdjevanje objekata električnom energijom.

Da bi područje RP POSLOVNE ZONE „ LIPOVA GRADA“ – SEKCIJA I kvalitetno funkcionisalo, potrebno je da razvoj i snabdjevanje područja električnom energijom prate potrebno poboljšanje svih urbanih standarda.

Elektro infrastrukturu organizirati tako da prati razvoj novih tehnologija za potrebe korisnika u POSLOVNOJ ZONI kako u društvenom , tako i u poslovnom razvoju.

Istu treba planirati za dugoročne potrebe.

Potrebno je omogućiti etapnu izgradnju prema objektivnim mogućnostima.

### **C.IV.4.Toplifikacija i gasifikacija**

Većina planiranih objekata u obuhvatu ovog plana su poslovni objekti. Zbog boravka ljudi u ovim prostorijama iste je potrebno zagrijavati u zimskom periodu.

Cilj ovog plana je da predloženo rješenje za snabdjevanje objekata toplotnom energijom za zagrijavanje prostorija bude racionalno, tehnički optimalno i prilagodljivo promjenama.

### **C.IV.:5.Telekomunikaciona infrastruktura**

Cilj je omogućiti pouzdanu telekomunikacionu mrežu, koja je u stanju pratiti i u zavisnosti od zainteresovanosti korisnika omogućiti uvođenje modernih telekomunikacionih tehnologija (internet).

## **C.V.ŽIVOTNA SREDINA**

U skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine (Sl. Gl. RS br. 28/07 ) potrebno je:

- Stvoriti uslove za selektivno prikupljanje otpada
- Planirati pojedinačni sistem grijanja sa odabirom ekološki prihvatljivijeg resursa u cilju očuvanja kako prirodnih resursa tako i kvaliteta vazduha-gas, toplotne pumpe, biogas;
- Obezbediti sisteme i uređaje za prečišćavanje otpadnih voda prije upuštanja u rječni recipijent;
- Primijeniti sve planerske mjere u cilju smanjenja vizuelne degradacije;
- Uspostavljanje optimalnog nivoa urbanog standarda

### **Zelene, šumske i poljoprivredne površine**

Obezbediti maksimalnu zaštitu poljoprivrednih površina u okruženju .

Sanacija postojećih melioracionih kanala u sklopu zone mora se vršiti sistematski , odnosno potrebno je vode iz dijelova kanala koji se zadržavaju upustiti u planirane kišne kolektore ili izgraditi novi kanal kojim će površinske vode sa poljoprivrednih površina biti usmjerene ka regulisanom potoku.

U zoni je potrebno formirati drvorednu mrežu uz saobraćajnice čiji profili to dozvoljavaju. Tamo gdje to nije moguće , propisati obavezu formiranja drvoreda u sklopu planiranih parcela za izgradnju objekta .

## **D.PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA**

### **D.I.ORGANIZACIJA PROSTORA**

#### **D.I. 1.Osnovna namjena površina u prostornoj cjelini (građevinsko, šumsko zemljište i vodne površine)**

Područje u obuhvatu plana se u potpunosti planira kao građevinsko zemljište . Građevinsko zemljište se planira za uređenje preduzetničkih i poslovnih djelatnosti i pratećih sadržaja .

Na prostoru obuhvata Plana nije zastupljeno poljoprivredno i šumsko zemljište.

#### **D.I.2.Uže prostorne cjeline**

Prostor u obuhvatu plana organizovan je kao :

- Poslovno-preduzetnička zona na najvećem dijelu obuhvata Plana
- Zona mješovite namjene
- Javne zelene površine
- Saobraćajne površine
- Komunalne površine

Koncept prostorne organizacije formiran je u skladu sa Planom parcelacije za izgradnju industrijske zone Lipova Greda.

Postavkom ortogonalne saobraćajne mreže koja se na dva mjesta spaja na magistralni put formirani su pravilni blokovi.Ukupno je formirano 7 blokova.

#### **D.I.3.Detaljna namjena površina**

##### **Poslovno-preduzetničke zone**

Zahvataju najveću površinu . U okviru ovih zona planirana je izgradnja poslovnih objekta različite namjene :

-Zanatsko-proizvodni pogoni

-Industrijski pogoni

-Servisi i skladišta

-Uslužne djelatnosti , trgovina , izložbeno-prodajni saloni , administracija.

U okviru ovih zona stanovanje može biti prisutno u manjem obimu i to kao stan preduzetnika i stan čuvara .

Horizontalni gabariti objekta nisu definisani u grafičkom dijelu plana i utrdivat će se detaljnim UTU na osnovu idejnog rješenja i tehnološkog projekta .

Planirani objekti su po pravilu slobodnostojeći .

Za ovu zonu propisano je slijedeće:

-Koeficijent izgrađenosti od 03-05 za industrijske i zanatsko-proizvodne pogone a za poslovne objekte druge namjene koeficijent izgrađenosti može biti veći (do 1) pod uslovom da se mogu zadovoljiti propisane obaveze vezane za broj parking mjesta i protivpožarnu zaštitu , a u okviru definisanih građevinskih linija.

-Max. vertikalni gabariti : P+2+Pot.- odnosno max. visina završnog vijenca od 14 m .  
Izuzetno , za zanatsko-proizvodne i industrijske pogone , gdje to zahtijeva tehnološki proces visina objekta može biti veća i utvrdit će se Detaljnim UTU na osnovu stručnog mišljenja stručne organizacije.

-Procenat zauzetosti parcele : objekti , saobraćajno-manipulativne površine : 80%  
-zelene površine : 20% površine parcele za izgradnju objekta ,izuzetno iz opravdanih tehnoloških razloga ove površine mogu zahvatati min. 10 % površine parcele .  
Uređenje zelenih površina se posebno odnosi na parkirališne površine i prostor u dodiru s javnim površinama.

-Najmanja udaljenost objekta od granice susjedne parcele  $h/2$  ali ne manja od 6m pri čemu je h visina objekta

-Krovišta mogu biti ravna, kosa (nagiba do 23°) ili drugog oblikovanja uslovljenog konstrukcijom.

-Prostor između građevinske I regulacijske linije mora se u pravilu urediti kao ukrasni vrt I parking prostor,

-Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta , zavisno od namjene objekta mora biti osiguran na građevinskoj parceli za izgradnju objekta ,

Na svim parkiralištima 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti dimenzionirano i rezervirano za vozila osoba sa umanjenim tjelesnim sposobnostima.

Tehnološki procesi koji se mogu odvijati u sklopu planiranih pogona ne smiju proizvoditi pretjerane negativne uticaje na okruženje , odnosno negativni uticaji moraju biti svedeni u Zakonom o zaštiti životne sredine propisane okvire.

### **Zona mješovite namjene**

Ove zone su planirane na ulazu u poslovni kompleks I u središtu kompleksa .

U okviru ovih površina planirana je izgradnja poslovnih objekta različite namjene :

-trgovina,

-ugostiteljstvo (motel , hotel , restoran)

-administracija (šalter pošte, šalter banke, predstavništva ...)

-uslužne djelatnosti I dr. poslovni sadržaji koji upotpunjuju osnovnu funkciju (proizvodnja).

U ovoj zoni se može planirati stanovanje manjeg obima tip : poslovni apartmani I sadržaji javnog karaktera –univerziteti za obrazovanje odraslih , visokoškolske I naučne ustanove.

Za ovu zonu propisano je slijedeće:

-Koeficijent izgrađenosti max. 1 pod uslovom da se mogu zadovoljiti propisane obaveze vezane za broj parking mjesta i protivpožarnu zaštitu , a u okviru definisanih građevinskih linija.

-Max. vertikalni gabariti : P+2+Pot.- odnosno max. visina završnog vijenca 12 m .

-Procenat zauzetosti parcele : objekti , saobraćajno-manipulativne površine : 80%

-zelene površine : 20% površine parcele za izgradnju objekta.

Uređenje zelenih površina se posebno odnosi na parkirališne površine i prostor u dodiru s

javnim površinama.

- Najmanja udaljenost objekta od granice susjedne parcele  $h/2$  ali ne manja od 6m pri čemu je  $h$  visina objekta
  - Krovišta mogu biti ravna, kosa (nagiba do  $23^\circ$ ) ili drugog oblikovanja uslovljenog konstrukcijom.
  - Prostor između građevinske i regulacijske linije mora se u pravilu urediti kao ukrasni vrt i parking prostor,
  - Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta, zavisno od namjene objekta mora biti osiguran na građevinskoj parceli za izgradnju objekta,
- Na svim parkiralištima 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti dimenzionirano i rezervirano za vozila osoba sa umanjenim tjelesnim sposobnostima.

### **Javne zelene površine**

Planirane su po obodu kompleksa i duž planiranih saobraćajnica kao linijsko zelenilo. Ove površine imaju zaštitnu funkciju.

U zonama planiranim po obodu kompleksa mogu se uređivati pješačke staze i šetališta, igrališta za malu djecu i otvoreni sportski tereni.

Takođe, na ovim površinama se mogu graditi prizemni poslovni objekti paviljonskog tipa. Površina pod objektima ne smije prelaziti 10% javne zelene površine.

U okviru ovih površina mogu se postavljati prenosni poslovni objekti privremenog karaktera –kiosci za prodaju štampe. Ovi objekti moraju biti tipizirani, dozvoljava se postavljanje samo jednog tipa kioska.

Može se za poslovnu zonu kreirati poseban oblik i izgled kioska.

Na ovim površinama se mogu postavljati reklamni panoi –(bilbordi ili siti light reklamni panoi).

Takođe na ovim površinama mogu se graditi objekti komunalne infrastrukture.

### **Saobraćajne površine**

U skladu sa novom prostornom organizacijom planirana je ortogonalna saobraćajna mreža za odvijanje mješovitog saobraćaja, koja se na dvije lokacije spaja na magistralni put M14 –Kozarska Dubica – Draksenić. U skladu sa pribavljenim Smjernicama JP „Putevi RS“,

Priključak na stacionaži 4+305 je riješen po principu desno-desno

Priključak na stacionaži 4+705 je riješen sa mogućnošću pristupa poslovnoj zoni iz oba pravca.

Planirana mreža saobraćajnica treba da obezbjedi kolski i pješački prilaz do svih planiranih parcela te osigura prostor za polaganje druge infrastrukturne mreže.

Saobraćajni koridori s javnim parkiralištima i pripadajućim zelenilom predstavljaju javni prostor i za isti je planirana jedna parcela.

Duž Ulice označene kao Ul.101, planiran je javni parking prostor.  
Za sve planirane sadržaje potrebno je u okviru pripadajuće parcele obezbjediti potreban broj parking mjesta prema priloženoj tabeli .

<b>Broj parking mjesta na 1000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine objekta</b>					
Sadržaj	Potrebe korisnika			Lokalni uslovi	
	Stalni	Posjetioci	Ukupno	Min.	Max.
Proizvodnja	20	-	20	6	25
Poslovanje	25	5	30	10	40
Trgovina	8	52	60	40	80
Hoteli , moteli ,	4	26	30	20	40
Restorani	20	100	120	40	200

Priključak na magistralni put izvodi se na osnovu pribavljene saglasnosti JP "Putevi RS" Banja Luka. Takođe , za predviđenu lokaciju autobusnog stajališta u funkciji poslovne zone potrebno je pribaviti saglasnost JP "Putevi RS"

### **Komunalne površine**

Planirane su u zapadnom dijelu obuhvata plana . Na ovim površinama planirana je izgradnja postrojenja za tretman fekalnih i atmosferskih voda prije upuštanja u otvoreni vodotok.

#### **D.I. 4.Parcelacija, građevinske i regulacione linije**

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

- Poslovne objekte ;
- Saobraćajne površine
- Objekte infrastrukture (MBTS , prečistače otpadnih voda )
- Javne zelene površine

Svaka pojedinačna parcela je numerisana, sa definisanom površinom i frontovima (prikazano na grafičkim priložima).

Detaljnim UTU, ako za to postoji opravdan razlog (veliki proizvodni kompleksi , tehnologija ) mogu se dvije i više planiranih parcela spajati u 1 parcelu . Takođe, detaljnim UTU mogu se veće parcele podijeliti na manje, za potrebe formiranja odvojenih funkcionalnih cjelina pod uslovom da se postignu naprijed navedeni uslovi u pogledu udaljenosti od graničnih linija parcela , protivpožarna zaštita , potreban broj parking mjesta.

Građevinskim linijama definisani su horizontalni gabariti i dispozicija planiranih objekata prema saobraćajnicama i na taj način omogućena je fleksibilnost u dimenzijama gabarita po

dubini parcele koji će biti određeni detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima. Građevinske linije se odnose na gabarite prizemlja, a na višim etažama dozvoljava se izgradnja istaka širine do 1,5 m, ukoliko se na taj način ne ugrožava susjedni objekat u smislu kvalitetne insolacije i aeracije.

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

## **D.II.Opšti urbanističko - tehnički uslovi**

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

**Plan namjene površina** naznačen je na grafičkom prilogu br. 5.

Namjene definisane u grafičkom prilogu „Plan namjene površina“ predstavljaju preovlađujuću , dominantnu namjenu na tom prostoru , što znači da zauzimaju minimalno 50% površine zone u kojoj je naznačena .

Svaka namjena podrazumjeva i druge kompatibilne namjerne .Na nivou pojedinačnih parcela, namjena definisana kao kompatibilna može biti dominantna ili jedina

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

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

Horizontalni gabariti novih slobodnostojećih objekata naznačeni u grafičkom prilogu Plana su orjentacioni po obliku i dimenzijama osnove za slobodnostojeće objekte a definitivni gabariti utvrdit će se detaljnim UTU na osnovu idejnog rješenja a za proizvodne pogone i na osnovu tehnološkog projekta.

Spratnost objekata , označena na grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije je orjentaciona za novoplanirane slobodnostojeće objekte .

### **Kiosci –poslovni objekti privremenog karaktera**

Kioske za prodaju štampe i cigareta postavljati na javnim površinama I površinama druge namjene na kojima je predviđena izgradnja trajnih objekata , ako ta izgradnja nije izvjesna .

### **Monolitni poslovni objekti privremenog karaktera**

Regulacionim planom je zabranjena izgradnja monolitnih poslovnih objekata privremenog karaktera .

### **Reklamni panoi**

Dozvoljeno je postavljanje reklamnih samostalnih objekata, svijetlećih reklama i stubova (pored objekata javne rasvjete i na zelenim površinama) a prema UTU i urbanističkoj saglasnosti.

### **Površine za javne namene**

**Površine za javne namene** su delovi prostora namijenjeni javnoj upotrebi na kojima se ostvaruju i zadovoljavaju opšti interesi građana. Na ovim površinama su izgrađeni ili su planirani: **javni objekti od opšteg interesa - objekti i kompleksi komunalnih djelatnosti, saobraćajne površine** (javni putevi, ulice) i **objekti ostale infrastrukture** (vodovod, kanalizacija, javna rasveta...), **parkovi** i ostale zelene površine namjenjene javnom korištenju kao i dr. objekti

U okviru javnih građevinskih površina planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisana u odnosu na utvrđene urbanističke parametre .

Funkcionisanjem prostora namijenjenih saobraćaju i komunalnoj infrastrukturi omogućuje se funkcionisanje zona osnovnih namena, pa samim tim i ukupnog naseljskog infrastrukturnog sistema.

### **Uslovi za izgradnju ograda oko parcela**

Građevinske parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti od 0.6m do 2.2 m.

Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili unutar regulacione linije .

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele ograde treba da su transparentne (prozračne) .

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije već isključivo prema dvorištu.

Bočne i zadnja strana građevinske parcele mogu se ograđivati "živom" zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom-industrijskom ili zidanom ogradom do visine od **2,2 m**, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Ograde parcele na uglu moraju biti transparentne zbog preglednosti raskrsnice.

### **Uslovi za utvrđivanje kote prizemlja**

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

Kota prizemlja objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno treba da je u odnosu na nultu kotu objekta viša za min. 15 cm. a najviše 1,20 m ukoliko se ne gradi podrum ili suteran

Zbog planirane dubine ukopavanja kanalizacije nije planirana izgradnja podrumskih i suterenskih etaža.



Zavisno od potreba investitora izgradnja podrumskih i suterenskih etaža se može odobriti za namjene koje ne zahtijevaju ugradnu hidrotehničke infrastrukture.

- **prizemlje** (P) podrazumeva dio objekta nad nasipom, čija je kota poda izdignuta minimalno 0.15 m, a maksimalno 1.20 m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta.

#### **Uslovi za zaštitu susednih objekata**

Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu, i u smislu ne ugrožavanja uslova rada na susednim parcelama i parcelama u neposrednom okruženju.

Građenje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenostima od susednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećih objekata putem otvora orijentisanih prema parceli na kojoj je planirana gradnja (1/2 visine objekta ako postoje prozorski otvori glavnih prostorija i 1/3 visine objekta ako ne postoje prozorski otvori).

U cilju zaštite susednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najjistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih parcela.

#### **Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata**

Građenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namjenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu.

Za građenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale, s tim da se preporučuje primena autohtonih materijala sa ovog područja.

Na objektima izvesti krovne konstrukcije koja obrazuju kose krovne ravni – kosi krov. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.

Klima uređaje postavljati na dvorišnoj fasadi objekta . Ukoliko ne postoje uslovi za postavljanje klima uređaja na dvorišnoj fasadi , samo izuzetno uređaji se mogu postavljati na glavnoj fasadi uz obavezu projektovanja i izrade jednoobrazne maske kao oblikovnog elementa za sve pozicije uređaja.

#### **Opšti uslovi za izgradnju objekata**

Poslovni prostori poslovnih objekata , odnosno poslovni objekti, treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničkotehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste radne djelatnosti, odnosno prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost.

Standardna svijetla visina poslovnih, radnih prostorija u prizemljima ne može biti manja od 3,0 m, odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namjene.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VII stepen Merkali-Kankali- Zibergove skale (MCS) za povratni period od 200 godina , odnosno VIII stepen za povratni period od 500 godina..

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama.

Odvođenje površinskih voda sa manipulativnih i parking površina planiranih u dvorištom delu parcele, čija površina prelazi 200 m<sup>2</sup>, uslovljeno je zatvorenom kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

Saobraćajne površine - pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovozni zastorom: beton, asfalt beton i popločanje raznim tipskim elementima.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila i mašina, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele .

Odlaganje kućnog smeća vrši se u odgovarajuće posude-kontejnere smeštenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele u skladu sa propisima za objekte određene namene, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća.

### **Posebni uslovi za izgradnju objekata**

U odnosu na namenu objekata čije je građenje dozvoljeno , potrebno je za pojedinačnu gradnju pribaviti uslove od nadležnih organa i organizacija koje su zakonom ovlaštene da ih donose, odnosno propisuju.

U skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, za građenje poslovnih objekata sa vrstom delatnosti čiji proces može biti sa negativnim uticajem na životnu sredinu, obavezna je izrada Studije o proceni uticaja na životnu sredinu, kojom treba da se dokaže da primjenjeni tehnološki proces, materijali, sirovine, vrsta energije i otpadne materije bitno ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno preduzetim mjerama na sprečavanju negativnih uticaja mogu da se svedu na zakonom propisane dozvoljene norme.

U skladu sa Zakonom o vodama (sl.Glasnik RS br. 50/06) za sve planirane poslovne objekte potrebno je u fazi pribavljanja odobrenja za građenje pribaviti Vodoprivrednu saglasnost.

Građenje objekata u skladu sa vrstom i namenom vršiti uz poštovanje svih važećih propisa iz oblasti zaštite životne sredine, zaštite od požara, sanitarne zaštite, bezbednosnim i drugim propisanim uslovima i posebnim uslovima u skladu sa specifičnošću objekta.

### **Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom u skladu sa standardima pristupačnosti**

U rješavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata primjeniti odredbe Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje građevine za nesmetano kretanje dece i osoba sa umanjanim tjelesnim sposobnostima (Sl.Glasnik RS br. 2/03)

U skladu sa "standardima pristupačnosti" osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, djeci i starim osobama na sledeći način:

- na svim pješačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka,
- U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvidjeti rezervaciju i obilježavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa Pravilnikom.

### **Uslovi za izgradnju javnih površina ulica**

#### **Uslovi za izgradnju saobraćajne mreže**

- Nove saobraćajne površine treba formirati prema datom planskom rješenju.
- Kolovozi i trotoari treba da se izgrade sa savremenim zastorom.
- Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina riješiti zatvorenom kanalizacijom putem slivnika i nakon tretmana upustiti u vodotok.
- Trotoare izgraditi korišćenjem savremenih materijala
- Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati za teško saobraćajno opterećenje.
- Nove kolovoze u visinskom smislu prilagoditi nivelacionom rješenju koje je dato u ovom planu.
- Trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođene kretanju invalidnih lica u skladu sa standardima
- Svi elementi saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu Plan saobraćaja i nivelacije. Prilikom projektovanja i gradnje obavezno je pridržavati se svih elemenata osim onih datih za parkinge unutar blokova.
- Parking prostore unutar blokova moguće je rasporediti i na drugi način s tim da ne dođe do smanjenja broja parking mesta.
- Na parkiralištima obezbediti cca 5 % mesta za osobe sa invaliditetom.

### **Uslovi za zaštitu prirodnog naslijeđa**

Na području u obuhvatu plana nisu registrovane vrijedne prirodna cjeline ili kulturno-istorijsko naslijeđe.

## **D.III.INFRASTRUKTURA**

Planom su određene trase mreže komunalne infrastrukture. Kod izdavanja odobrenja za gradnju novih objekata komunalne infrastrukture planom utvrđene trase mogu se korigirati radi prilagođavanja tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu cjelovitih rješenja komunalne infrastrukturne

mreže predviđenih ovim planom. UTU može se odobriti gradnja infrastrukturnih vodova i na trasama koje nisu utvrđene ovim planom, ukoliko se time ne narušavaju planom utvrđeni uslovi korištenja pojedinih parcela..

Komunalna infrastrukturna mreža u obuhvatu plana izvodit će se gradnjom podzemnih trasa instalacija u koridorima javnih saobraćajnih površina. Komunalna infrastruktura se izvodi u skladu sa važećom zakonskom i tehničkom regulativom. Komunalna se infrastruktura iznimno može izvoditi i izvan koridora javnih saobraćajnih površina, pod uslovom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena.

Iz infrastrukturnog koridora se povlače priključci pojedinih građevina na pojedine komunalne instalacije, koji se realiziraju u skladu s uslovima nadležnih institucija.

## **Saobraćaj**

Planirana saobraćajna mreža) sa svim elementima horizontalne i vertikalne projekcije je data na grafičkom prilogu „Plan saobraćaja i nivelacije“.

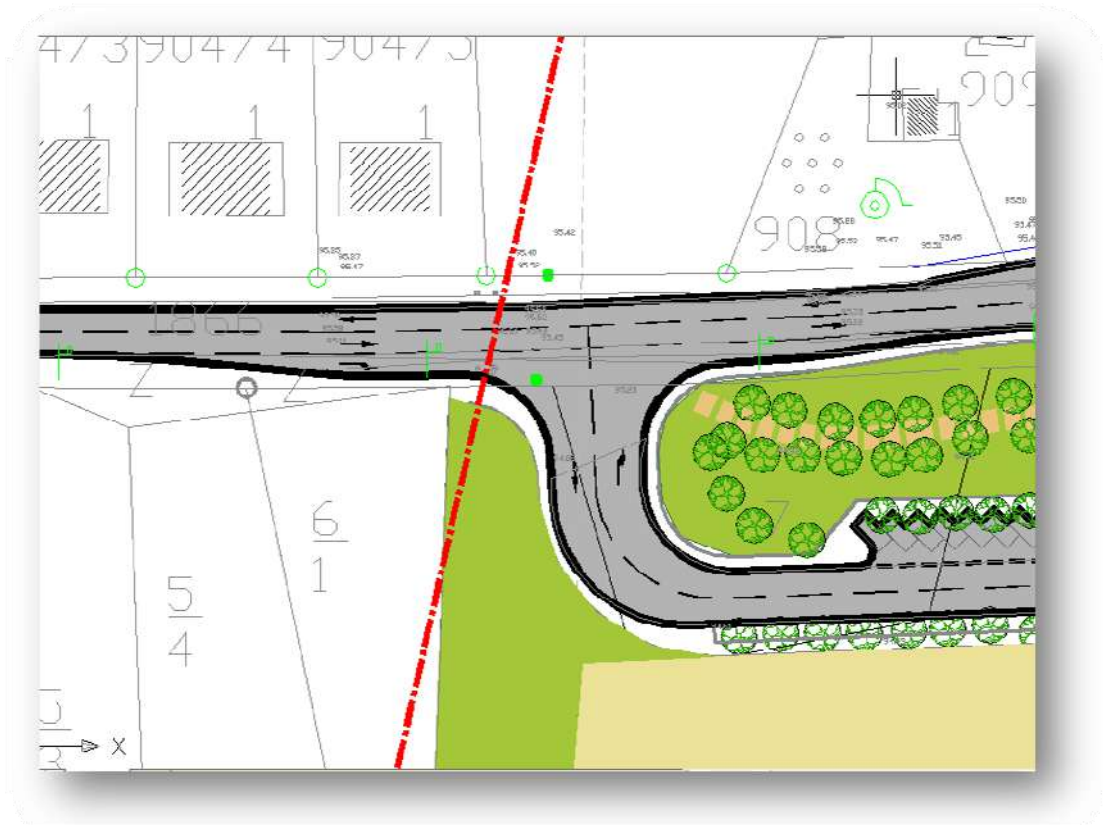
Planom je predviđeno da se saobraćajna mreža poslovne zone na dva mjesta spaja na magistralni put i to na stacionaži 4+305 i na stacionaži 4+705.

Priključak na stacionaži 4+305 planiran je uključno isključnim trakama za po principu desno-desno.

Priključkom na stacionaži 4+705 riješen je pristup poslovnoj zoni iz oba pravca magistralnog puta sa isključno-uključnim saobraćajnim trakama , tj. po principu trokrake raskrsnice.

U zaštitnom pojasu magistralnog puta (20 m) planirano je uređenje javne zelene površine sa pješačkim stazama i elementima urbanog mobilijara. U dijelu zaštitnog pojasa planiran je javni parking prostor.

Kako nije poznata detaljna namjena objekata pa je prostorna organizacija zone je sačinjena tako da se štiti pojas u širini od min. 40 m uz magistralni put.



Priključak na stacionaži km 4+305(desno-desno)



Priključak na stacionaži km 4+705(desno-lijevo)

Ortogonalnu mrežu saobraćajnica poslovne zone čine slijedeće ulice :

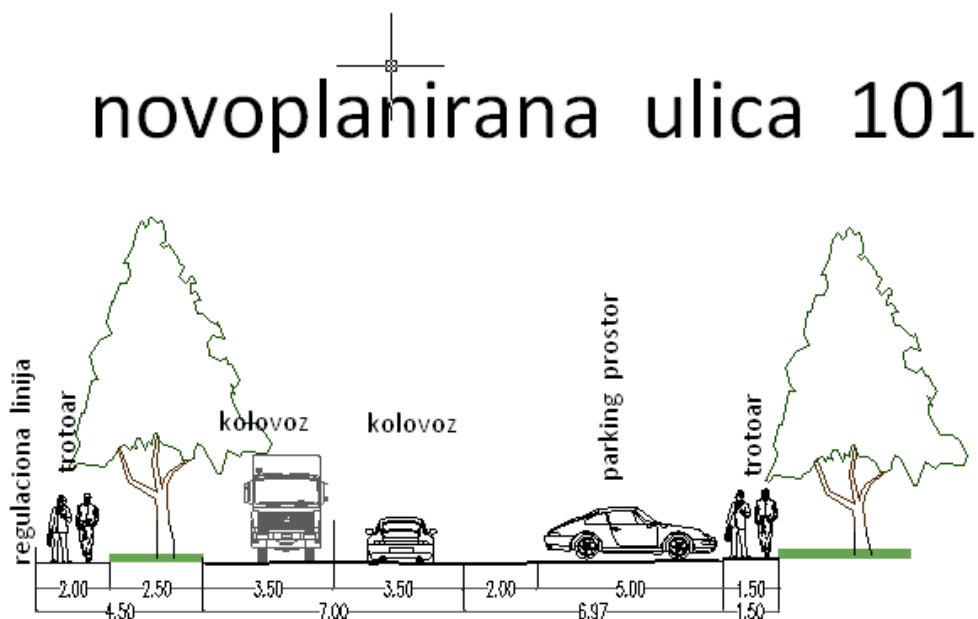
**1.Ulica 101-sa bočnim parkiranjem pod uglom od 45<sup>o</sup>.**

Širina kolovoza 7m (2x3.25+2x0.25)

Linijsko zelenilo širine 2.5 m sa južne strane

Obostrani trotoari širine 2m.

Dužina ulice 413 m



**2.Ulica 102**

Širina kolovoza 7m (2x3.25+2x0.25)

Obostrano linijsko zelenilo širine 2.5 m

Obostrani trotoari širine 2m

Dužina ulice 476.8 m

**3.Ulica 103**

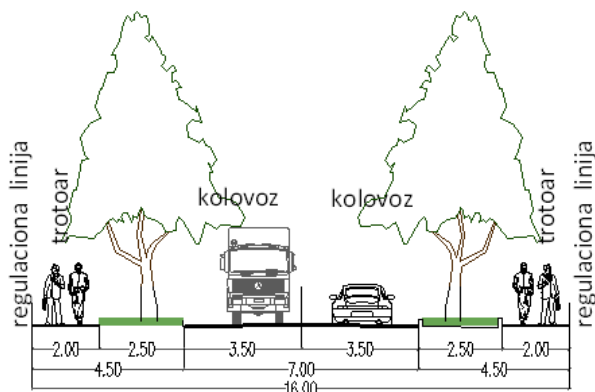
Širina kolovoza 6m (2x2.75+2x0.25)

linijsko zelenilo širine 2.5 m

Obostrani trotoari širine 2m

Dužina ulice 275.12 m

## novoplanirana ulica 102 i 104



### 4.Ulica 104

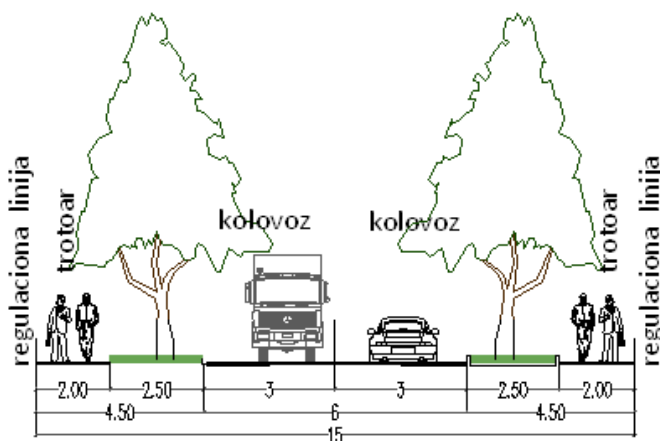
Širina kolovoza 7m ( $2 \times 3.25 + 2 \times 0.25$ )

Obostrano linijsko zelenilo širine 2.5 m

Obostrani trotoari širine 2m

Dužina ulice 382 m

## novoplanirana ulica 105 i 106



### 5.Ulica 105

Širina kolovoza 6m ( $2 \times 2.75 + 2 \times 0.25$ )

Obostrano linijsko zelenilo širine 2.5 m

Obostrani trotoari širine 2m

Dužina ulice 395 m

### 6.Ulica 106

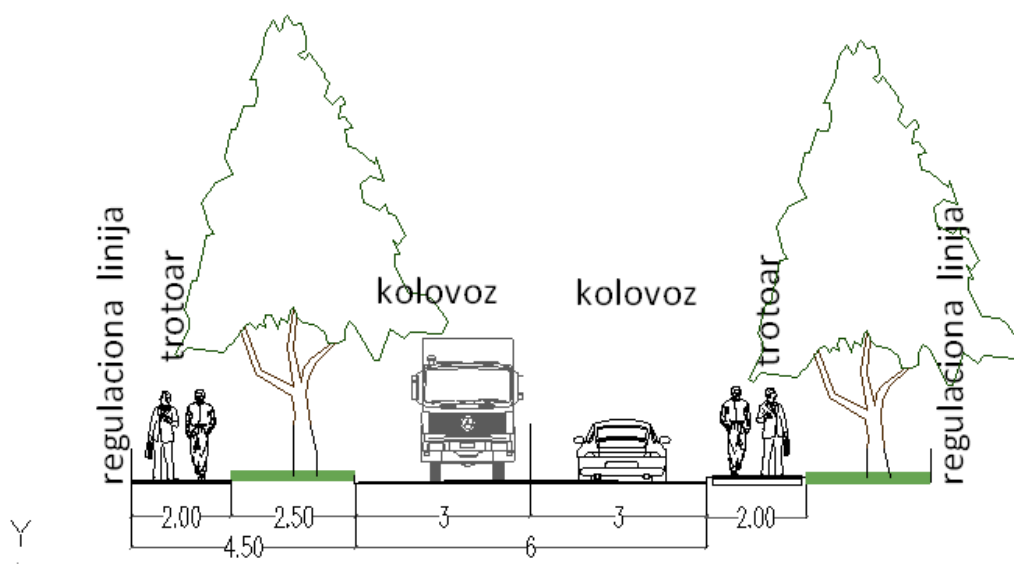
Širina kolovoza 6m ( $2 \times 2.75 + 2 \times 0.25$ )

Obostrano linijsko zelenilo širine 2.5 m

Obostrani trotoari širine 2m  
Dužina ulice 425.6m

Za planirane poslovne objekte će se na nivou urbanističko tehničkih uslova, zavisno od konkretne proizvođačke orijentacije, tipa transportnih vozila, obima proizvodnje ili prometa proizvoda, broja zaposlenih radnika, stepena motorizacije, prosječnog vremena parkiranja, određivati broj parking mjesta i definisati potrebne manipulativne površine.

# novoplanirana ulica 103



## Urbanističko - tehnički uslovi

- Ovim urbanističko-tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji vezani za drumski saobraćaj (dinamički, pješački i stacionarni) bili dovedeni u uslove kvalitetnog i sigurnog korišćenja u traženom obimu, i po kvalitetu usluga, najmanje do nivoa koji se propisuje ovim urbanističko-tehničkim uslovima.
- Svi situacioni elementi saobraćajnica i saobraćajnih površina (osovine i gabariti) dati na grafičkom prilogu Plan saobraćaja i nivelacije, ovog Plana su obavezujući za projekante i izvođače radova. Izuzetno, detaljnim UTU mogu se propisati i drugačiji elementi poprečnog i udužnog profila saobraćajnica.



- Pri projektovanju novoplaniranih saobraćajnica površine dimenzionirati u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem, po važećim propisima, a u skladu sa geomehaničkim karakteristikama koje se dobiju na bazi geotehničkih ispitivanja od strane ovlaštene institucije, koja su neophodna .
- Nivelaciju novoplaniranih saobraćajnih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima uz zadovoljavanje uslova efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.
- Odvodnjavanje atmosferskih voda izvršiti putem sistema slivnika i cjevovoda sa odvodom do oborinske kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza).
- Kolovozne zastore svih novoplaniranih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima. Površinsku obradu trotoara izvesti savremenim prefabrikovanim elementima. Oivičenje kolovoza izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka .
- Na svakom prilazu pješačkim površinama, kao i na trotoarima u zoni pješačkog prelaza, obavezno ugraditi odgovarajuće prefabrikovane elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje kolicima osoba sa umanjnim tjelesnim sposobnostima.
- Parking mjesta izvesti sa perforiranim prefabrikovanim betonskim elementima ( kombinacija elemenata beton-trava).
- Sve saobraćajnice i saobraćajne površine obavezno osvjetliti adekvatnom rasvjetom.
- Saobraćajnu signalizaciju (horizontalnu, vertikalnu i svjetlosnu) uraditi u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbednosti saobraćaja na putevima u Bosni i Hercegovini (Službeni glasnik BiH broj 6/2006).
- Obavezno zatražiti saglasnost JP»Putevi RS»za priključak na magistralni put i uređenje autobuskog stajališta.
- Uslovi koje javna preduzeća propišu u svojim saglasnostima su sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

Nakon okončanja radova na izgradnji saobraćajnica investitor i izvođač radova su dužni zatražiti od nadležnog geodetskog organa ili ovlaštenog lica snimanje izvedenih saobraćajnih objekata radi evidentiranja u katastru.

Ovjereni Elaborat o geodetskom snimku izvedenih trasa saobraćajnica i podzemnih instalacija investitor je dužan predložiti Komisiji za tehnički pregled objekata i instalacija .

## Energetska infrastruktura

### *Elektroenergetika*

Izrada predmetnog Plana je, u skladu sa članom 57. Zakona o uređenju prostora, vršena uz saradnju i usaglašavanje stavova sa nadležnim predstavnicima ZDP "ELEKTROKRAJINA", RJ Kozarska Dubica , predstavnicima opštinske administracije

Kako je naprijed navedeno na području koje obuhvata RP POSLOVNA ZONA – LIPOVA GREDA – SEKCIJA I ne postoji ni jedna trafostanica , a područje obuhvata presjecaju 110 kV i 20(10) kV zračni vodovi. Da bi se ovo područje moglo nesmetano izgrađivati , potrebno je ove zračne VN i SN vodove izmjestiti sa predmetnog područja.

Prijedlog izmjesta istih prikazan je na grafičkom prilpgu br. 10.

Ovim REGULACIONIM PLANOM i PP 41 predvođeno dosta novih poslovnih, društvenih i javnih objekata, ukazuje se potreba za izgradnjom novih trafostanica koji bi bile locirane u centrima buduće potrošnje. Sve trafostanice bile bi tipske MBTS. Priključni 20 kV vodovi trebali bi biti novi energetske pravci ( dva nova izlaza) koji polaze iz „RASKLOPNICE“ u u Drakseniću i završili bi u postojećoj „RASKLOPNICI“ u Kozarskoj Dubici i bili bi položeni podzemno. Postojeći dio zračne srednjenaponske mreže koja prolazi kroz područje POSLOVNE ZONE trebala bi biti demontirana i zamjenjena novom zračnom mrežom čiji prijedlog je prikazan, također, na grafičkom prilogu br. 10.

Ukupna bruto građevinska površina planiranih poslovnih objekata kod koeficijenta izgrađenosti 0,5 iznosi 75 884 m<sup>2</sup>.

Ovdje planirani poslovni objekti različitih bruto građevinskih površina. Ako pretpostavimo da je specifično vršno opterećenje po m<sup>2</sup> izgrađene površine 80 VA/m<sup>2</sup> dobit ćemo slijedeće:

$$P_m - sp = 75\,884 \times 80 = 6\,070\,720 \text{ VA, odnosno } 60\,707,20 \text{ kVA}$$

Ukupna potrebna snaga na kraju planskog perioda je 60 707,20 kVA .

Broj potrebnih transformatorskih stanica je:

$$n = \frac{P_m}{P_i} = \frac{60\,707,20}{500} = 12,14 \text{ ( za faktor iskorištenja trafostanice od 80\% )}$$

S obzirom na gore navedeno stanje, te dosta novoplaniranih objekata, a tim i velikog broja novih potrošača potrebno je planirati oko 7 novih transformatorskih stanica koje će biti raspoređene (locirane) u centrima buduće potrošnje.

Od postojeće "RASKLOPNICE" u Drakseniću sve novoplanirane 20 kV kablovske vodove polagati podzemno, a trafostanice izgraditi kao tipske tipa MBTS 2x630 kVA.

Sve novoplanirane trafostanice treba da su sa 2 transformatora snage 630 kVA , gdje ne moraju oba transformatora biti ugrađena istovremeno, ali sva ostala oprema treba da omogućava naknadnu ugradnju drugog transformatora bez bitnih prepravki u samoj TS. Trafostanice, također, treba da imaju ugrađenu rezervnu vodnu ćeliju.

### **N.N. priključni vodovi**

#### **NISKONAPONSKI RAZVOD**

Prenos električne energije od distributivnih trafostanica do potrošača vršiti podzemnim putem kablovima tipa PP OO i nPP 41 potrebnih presjeka, izračunatih prema potrebama potrošača što će biti definisano posebnim projektima i uslovima nadležne ELEKTRODISTRIBUCIJE.

N.N. kablova usagasi sa trasama ostale infrastrukture u krugu predmetne POSLOVNE ZONE predviđenog lokaliteta.

#### **Javna rasvjeta**

Planiranu javnu rasvjetu napojiti električnom energijom iz planiranih trafostanica kablovskim putem kablovima tipa PP OO.

Osvjetljenje saobraćajnica izvesti svjetiljkama sa izvorom svjetlosti – visokotlačna živina sijalica ili metal-halogeni sijalica na metalnim okruglim ili osmougaonim stubovima visine 6-8 m. Osvjetljenje parkinga izvesti svjetiljkama sa istim izvorima svjetlosti samo na stubovima visine 4-6 m.

#### **Toplifikacija i gasifikacija**

Imajući u vidu planirani proces gasifikacije sjeverozapadnog dijela Republike Srpske, a i činjenicu da je da je Kozarska Dubica obuhvaćena ovim planom, stvorene su pretpostavke da se toplifikacija ovog industrijskog kompleksa bazira na prirodnom gasu, kao ekološki veoma povoljnom energentu.

Prostornim planom RS do 2015 godine predviđa se izgradnja magistralnog gasovoda sjeverozapadnim dijelom Republike Srpske, do Novog Grada sa ogrankom gasovoda za Kozarsku Dubicu iz pravca Prijedora. Postoji i mogućnost za povezivanje na gasovodni sistem koji se razvija na teritoriji Hrvatske.

Predviđeno je da se snabdijevanje objekata toplotnom energijom u obuhvatu industrijske zone vrši iz lokalnih kotlovnica za centralno grijanje.

U skladu s tim, potrebno je na pogodnom mjestu u podrumu (suterenu) ili prizemlju objekata izgraditi toplovodne kotlovnice, kao i razvodnu toplovodnu mrežu. Kotlovnice mogu koristiti čvrsto, tečno ili gasovito gorivo TNP. Koji sistem će biti izabran zavisi od veličine i namjene objekata. Ukoliko je investitorima prihvatljivo moguća je i gradnja jedne kotlovnice za više objekata.

### Uslovi za gradnju kotlovnica i unutrašnjih instalacija grijanja

#### Gorivo za kotlove može biti čvrsto, tečno ili gasovito (TNP-tečni naftni plin)

Ukoliko dođe do realizacije gasifikacije kotlovnice mogu koristiti prirodni gas kao gorivo. Izbor goriva zavisiće od investitora i mogućnostima uskladištenja goriva. Kotlove i instalacije grijanja projektovati i graditi za toplovodni sistem grijanja sa polaznom temperaturom tople vode do maksimalno 90°C. U slučaju ugradnje kotlova višeg temperaturnog nivoa, radi eventualnih tehnoloških zahtijeva, potrebno je ugraditi izmjenjivač toplote za potrebe grijanja.

Pri izradi projektnog zadatka za izradu tehničke dokumentacije za objekte i opremu kotlovnica obavezno navesti da se pored osnovnog goriva predvidi mogućnost i upotrebe gasa.

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

### Uslovi za gradske gasovodne mreže

Gasovod se izvodi od čeličnih bešavnih cijevi po JUS C.B5.221 od materijala Č.1212. Po istom standardu i od istog materijala izvode se i čelične zaštitne cijevi.

Minimalna dubina polaganja gasovoda je 0,8 m mjerena od gornje ivice gasovoda. Dozvoljava se i dubina polaganja od 0,6 m jedino kod ukrštanja sa drugim podzemnim instalacijama, ili ukoliko je teren u koji se polaže gasovod izuzetno težak.

Gasovod treba, gdje god je to moguće, polagati iznad drugih instalacija.

Ako se gasovod polaže ispod druge instalacije, gasovodnu cijev treba smjestiti u zaštitnu cijev. Krajevi zaštitne cijevi, mjereno najkraćim rastojanjem u horizontalnoj projekciji treba da su udaljeni od druge instalacije najmanje 2,0 m.

Pri podzemnom ukrštanju, gasovod se polaže pod uglom 60°-90° u odnosu na drugu instalaciju. Podzemne instalacije se na pogodan način moraju zaštititi od uticaja mraza, mehaničkih oštećenja koja mogu nastati tokom izgradnje gasovoda i zatrpavanja rovova.

Pri ukrštanju i paralelnom vođenju novog gasovoda sa drugim gasovodom, tehničkim infrastrukturama i dr. minimalno dozvoljena rastojanja iznose:

Drugi građevinski objekat	Ukrštanje (vertikalno rastojanje) [ m]	Paralelno vođenje (horizontalno rastojanje) [ m]
<u>Drugi gasovod</u>	0,4	0,5
<u>Toplovod, vodovod, kanalizacija</u>	0,4	0,5 – 0,7
<u>Podzemni betonski kanal toplovoda</u>	0,4	0,6
<u>Šahtovi vodovoda i kanalizacije</u>	/	0,4
<u>Niskonaponski i visokonaponski kablovi</u>	0,3 - 0,5	0,5
<u>Telefonski kablovi</u>	0,4	0,6

<u>Tehnološka kanalizacija</u>	0,2	0,7
<u>Benzinske pumpe</u>	/	5,0
<u>Betonski šahtovi i kanali</u>	0,2	0,4
<u>Visoko zelenilo</u>	/	1,0
<u>Temelji građevinskog objekta</u>	/	1,0
<u>Regionalni i lokalni putevi</u>	1,0	0,5
<u>Magistralni putevi u naselju</u>	1,0	0,5

Kako bi se osiguralo kvalitetno snabdijevanje prirodnim gasom za potrebe grijanja, pripreme sanitarne vode , te eventualno hlađenja i tehnološke namjene, neophodno je izgraditi gasovodni sistem prema potrebama ovog industrijskog kompleksa. To uključuje izgradnju niskotlačne gasovodne mreže u planiranim uličnim koridorima. Niskotlačna gasovodna mreža će se polagati podzemno s nadslojem do kote uređenog terena minimalno 1,0 m te će biti izvedena u skladu sa važećim propisima. Minimalna sigurnosna udaljenost od građevina za niskotlačnu gasovodnu mrežu i kućne priključke je pri paralelnom vođenju uz građevine 1,0 m. Udaljenosti NTG od drugih komunalnih instalacija određuje se u skladu sa posebnim uslovima vlasnika tih instalacija te u skladu sa posebnim propisima.

U situacionom smislu cijevovodi za snabdijevanje prirodnim gasom obavezno se polažu u skladu sa uslovima za provođenje mjera za zaštitu od požara i uz pridržavanje obaveznih udaljenosti od različitih objekata i drugih vrsta komunalne infrastrukture pri paralelnom vođenju odnosno na mjestima ukrštanja sa drugim instalacijama. Dimenzije planiranih gasovoda u grafičkom prilogu nisu date, stvarne dimenzije će se odrediti izvedbenim projektima temeljem hidrauličkih proračuna.

Gasovodni priključci za svakog korisnika unutar granice plana biće dati kroz izradu dalje projektne dokumentacije.

Ovim planom se rezervišu koridori za vođenje cijevnog razvoda gasa a u svrhu sagorijevanja istog za obezbjeđenje toplotne energije za planirane objekte.

Hlađenje, ventilaciju ili klimatizaciju prostorija u objektima vršiti pojedinačno za svaki objekat ovisno o namjeni, lokalnim hladnjacima po prostorijama ili centralnim agregatom i odgovarajućom instalacijom.. Vrstu opreme kao i ostale uslove za hlađenje, ventilaciju ili klimatizaciju birati po želji investitora.

#### *Bilans potrebne toplotne snage*

Ukupna potrebna snaga za toplotnom energijom za zagrijavanje objekata u obuhvatu je procijenjena na osnovu bruto građevinske površine i iznosi ---- kW. Ukupna potrošnja toplotne energije zavisice i od potrošnje tople vode.

Nakon polaganja cjevovoda u trup planiranih saobraćajnica investitor , odnosno izvođač radova su dužni zatražiti od nadležnog geodetskog organa ili ovlaštenog lica snimanje izvedenog dijela cjevovoda radi evidentiranja u katastru podzemnih instalacija .

Ovjereni Elaborat o geodetskom snimku izvedenih trasa podzemnih instalacija investitor je dužan predočiti Komisiji za tehnički pregled .

## Telekomunikaciona infrastruktura

Imajući gore navedeno u vidu kao i dogovore sa nadležnom organizacijom "TELEKOMA" predviđeno je da se kapacitet postojećeg kabla (koji prolazi , sa desne strane u pravcu puta Kozarska Dubica – A2. 40 – Draksenić ) iskoristi za priključke novih korisnika u PTT saobraćaju i da se sa postojećeg kablovskog voda ( TK 10 500x0,4x0,6 mm) koji povezuje korisnike Draksenića sa ATC Kozarska Dubica, odvoji potreban broj slobodnih parica i izradi nova TF mreža u poslovnoj zoni "LIPOVA GREDA" – SEKCIJA I u Kozarskoj Dubici. Svi telefonski pravci trebaju biti izvedeni telefonskim kablovima potrebnog kapaciteta podzemno.

Nakon polaganja cjevovoda u trup planiranih saobraćajnica investitor , odnosno izvođač radova su dužni zatražiti od nadležnog geodetskog organa ili ovlaštenog lica snimanje izvedenog dijela cjevovoda radi evidentiranja u katastru podzemnih instalacija .  
Ovjereni Elaborat o geodetskom snimku izvedenih trasa podzemnih instalacija investitor je dužan predložiti Komisiji za tehnički pregled .

## Hidrotehnika

### Vodovod

Svakoj postojećoj i planiranoj građevini mora se osigurati priključenje na javnu vodovodnu mrežu.

Vodovodna mreža gradit će se planiranim ulicama, locirana u zelenom pojasu I u pojasu pješačke staze –trotoara.

Kapacitete i proračun planiranih elemenata vodovodnog sistema treba uraditi u skladu sa slijedećim planskim elementima:

- Specifična potrošnja vode po zaposlenom  $q_{sp}=50$  l/zap/dan
- Koeficijent dnevne neravnomjernosti  $K_{dn}=1.3$
- Koeficijent časovne neravnomjernosti  $K_c=1.5$

Minimalni prečnik vodovodnih cijevi sa stanovišta istovremenog obezbijeđenja dovoljnih količina vode za sanitarne i protivpožarne potrebe odrediti prema hidrauličkom proračunu, s tim da ne može biti manji od 100 mm.

Vodovodna infrastrukturna mreža izvodi se u skladu sa važećom tehničkom regulativom :

- vodovi vodovodne mreže ukopavaju se najmanje 80.0 cm ispod površine tla.
- spajanje na javnu vodovodnu mrežu vrši se preko revizionog okna u kojem je montiran vodomjer
- reviziono okno mora biti smješteno na lako dostupnom mjestu, svijetlog otvora najmanje 80×80 cm
- uz javne saobraćajnice izvodi se hidrantska mreža sa nadzemnim hidrantima



Vodosnabdjevanje pitkom vodom i snabdjevanje hidrantske mreže se predviđa iz postojećeg voda PE DN 300mm koji prolazi preko predmetnog područja.

Razvod pitke vode treba uglavnom voditi po saobraćajnicama tj. ispod trotorara i rezervnim platoima. Revizioni šahtovi se uglavnom ostavljaju na svim odvojcima i priključcima sa obaveznim ostavljanjem ugradnih garnitura i mjernih uređaja. Svi šahtovi su predviđeni od armiranog betona MB 30 sa obaveznim ugađivanjem ljevano-željeznih poklopaca propisanim za teški saobraćaj, jer se šahtovi nalaze u saobraćajnicama.

U okviru vodosnabdjevanja predmetne lokacije predviđena je i hidrantska mreža profila  $\varnothing$  100 sa podzemnim hydrantima  $\varnothing$  80 na svakih max. 80m sa ugradbenom garniturom sa kapom.

U analizi su dati pretpostavljeni detalji svih potrebnih elemenata za šahtove na odvojcima i razvodim mjestima. Glavno spajanje polietilenskog cjevovoda ptike vode su  $\varnothing$ 100mm nominalnog pritiska 10 bara , a prema grafičkom prilogu.

Pošto je cjevovod od polietilena osjetljiv je na uzdužne deformacije te se mora voditi računa kod iskopavanja nivelete i polaganja cjevovoda. Ona mora biti rađena bez većih vertikalnih deformacija tako da ne postoji mogućnost stvaranja zračnih jastuka. Zbog toga se prije polaganja cijevovoda u zemlju ručno uredi niveleta, postavlja sitni pjesak ispod cijevi 10 cm, a odozgo 20 cm čime se moraju konpezirati gore navedene ne namjerne deformacije. Nakon polaganja predviđenog cijvovoda potrebno je bezprekorno zatrpati iskopani rov, propisno nabiti i odvesti višak zemlje na deponiju.

Nakon polaganja cjevovoda u trup planiranih saobraćajnica investitor , odnosno izvođač radova su dužni zatražiti od nadležnog geodetskog organa ili ovlaštenog lica snimanje izvedenog dijela cjevovoda radi evidentiranja u katastru podzemnih instalacija .

Ovjereni Elaborat o geodetskom snimku izvedenih trasa podzemnih instalacija investitor je dužan predočiti Komisiji za tehnički pregled .

## **Kanalizacija**

Za područje u obuhvatu regulacionog plana usvaja se razdjelni (separatni) kanalizacioni sistem prikupljanja i odvodnje sanitarnih i oborinskih voda.

Upotrebjene vode iz poslovnih objekata u obuhvatu regulacionog plana potrebno je prikupiti sistemom fekalnih kolektora i gravitaciono ih odvesti do glavnog kolektora, odnosno do postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Cjevovodi mreže fekalne kanalizacije u pravilu su planirani u osi saobraćajnica.

Fekalna kanalizacija se izvodi u skladu sa važećom zakonskom regulativom :

- priključni vodovi odvodne mreže moraju biti ukopani najmanje 80.0 cm ispod površine, odnosno uvijek ispod ostalih infrastrukturnih instalacija,
- spajanje priključaka na javnu odvodnu mrežu vrši se preko revizionog okna čija kota dna

mora biti viša od kote dna kanala odvodne mreže na koju se okno spaja

- reviziono okno mora biti smješteno na lako dostupnom mjestu, svijetlog otvora najmanje 80×80 cm
- nije dopušteno upuštanje oborinskih otpadnih voda sa krovova i ostalih površina u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

Težiti izgradnji internih (zasebnih) uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u industrijskim pogonima do nivoa standarda otpadnih voda domaćinstva.

Kišna kanalizacija se skuplja preko ravnih površina i platoa preko slivnika ulične kanalizacije. Glavni vodovi su u obronku saobraćajnice i saobraćajnih platoa, vode se u prečištač atmosferske kanalizacije (pjeskolov, uljni separator), pa onda u otvoreni kanal na udaljenosti cca 200m.

Istom trasom predviđena je da se vodi i fekalna kanalizacija (po sredini ceste) koja bi se preko uređaja za prečišćavanje spojila u isti otvoreni kanal.

Obzirom da kanalizacija ima neravnomjerni pad – nagib, to se niveleta mora voditi precizno sa poravnavanjem dna kanala i svi kanali zato moraju biti bez prekorno izvedeni sa vrlo malim tolerancijama odstupanja od zadatog pada  $I=0.5\%$ . Zato se kanal mora dovesti u tako stanje da omogućuje neometano otjecanje.

Što se tiče kontrolnih šahtova oni po mogućnosti dolaze na 60m razmaka jedan od drugoga tako da se njima najlakše kontroliše uzdužni pad i omogućuje eventualnu reviziju prohodnosti i odnos visina između šahtova. U šahtovima treba ispoštovati nivoe „kinete“ koja hidraulički daje uslove za brzo otjecanje. Svi šahtovi su tipskog karaktera od armiranog betona MB 30 obostarno armirani po vertikali sa završetkom na dijelu gdje je ljevan željezni poklopac. Poklopci se odabiraju za teški saobraćaj.

Oborinske vode sa parkirališta većih od 10 parking mjesta, radnih i manipulativnih površina prije priključenja na sistem javne oborinske odvodnje moraju proći odgovarajući predtretman na separatorima ulja i masti.

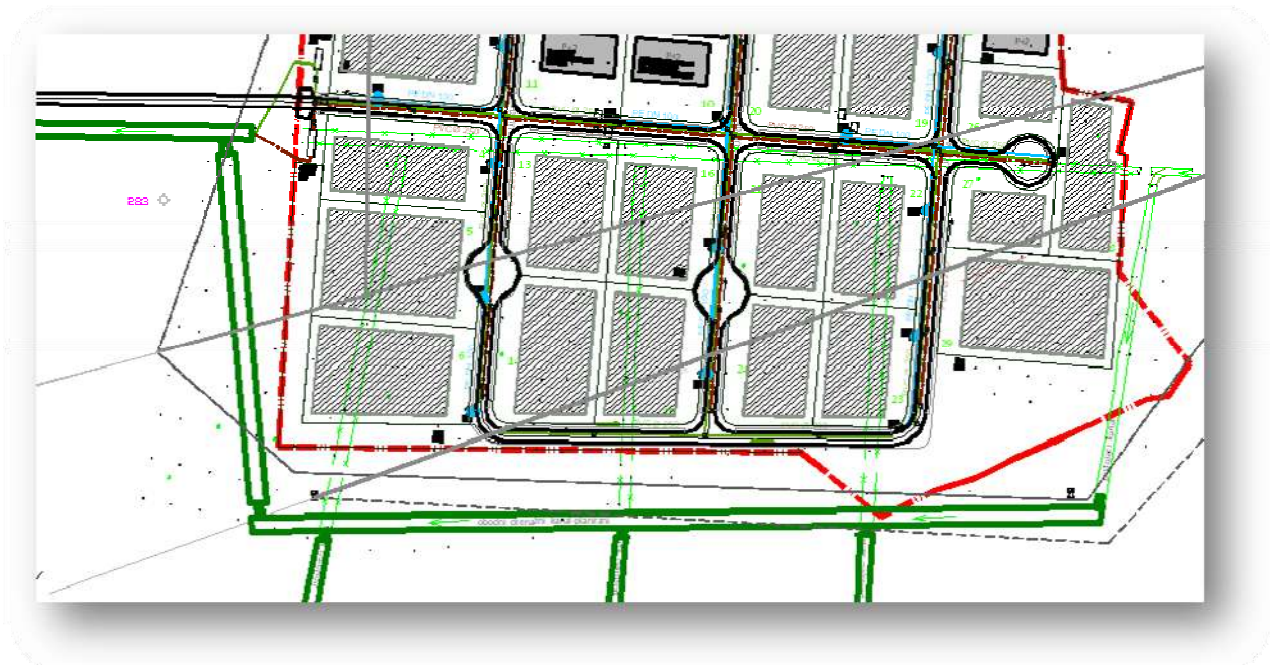
Nakon polaganja cjevovoda u trup planiranih saobraćajnica investitor, odnosno izvođač radova su dužni zatražiti od nadležnog geodetskog organa ili ovlaštenog lica snimanje izvedenog dijela cjevovoda radi evidentiranja u katastru podzemnih instalacija.

Ovjereni Elaborat o geodetskom snimku izvedenih podzemnih instalacija investitor je dužan predložiti Komisiji za tehnički pregled instalacija.

### **Vodotoci**

U granicama obuhvata Plana ne postoje vodotoci. U granicama obuhvata plana postoje drenažni-melioracioni kanali koji se protežu i južno od područja u obuhvatu plana. Drenažni kanali u obuhvatu plana će se zatrpati a vode iz drenažnih kanala na

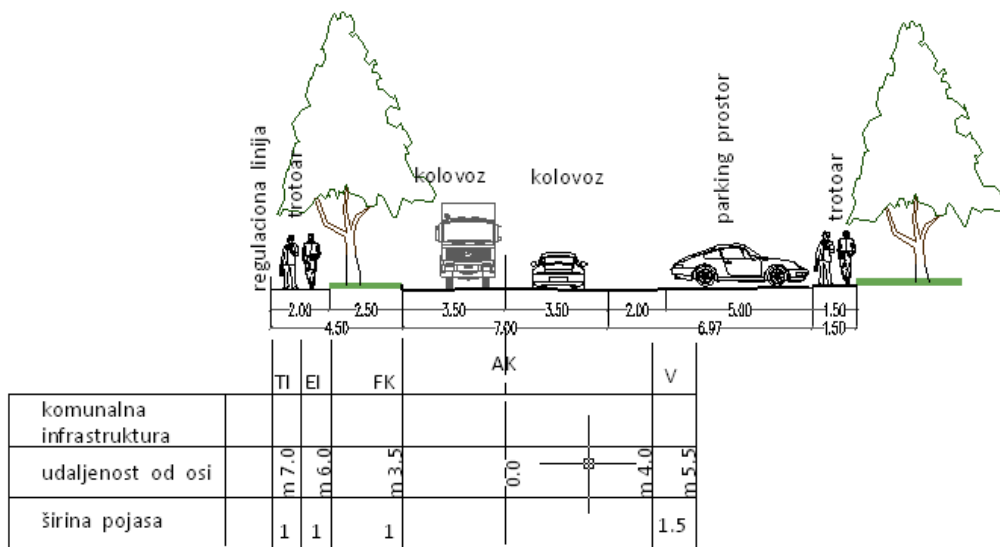
obližnjim poljoprivrednim površinama će se skupljati u novoplanirani kanal na južnim granicama obuhvata plana.



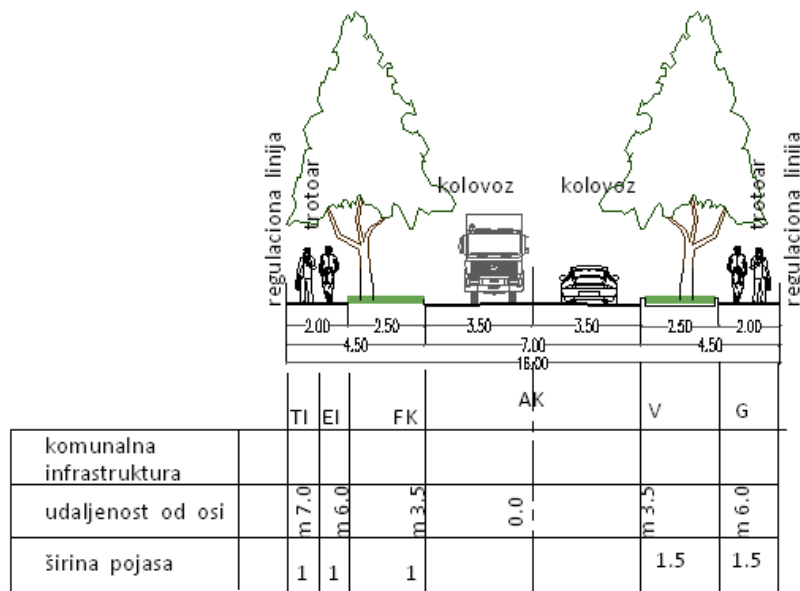
Za planirane priključke na javnu vodovodnu mrežu potrebno je pribaviti saglasnost nadležnog komunalnog preduzeća.

### ŠEME POSTAVLJANJA INFRASTRUKTURNE MREŽE U PROFILU SAOBRAĆAJNICA

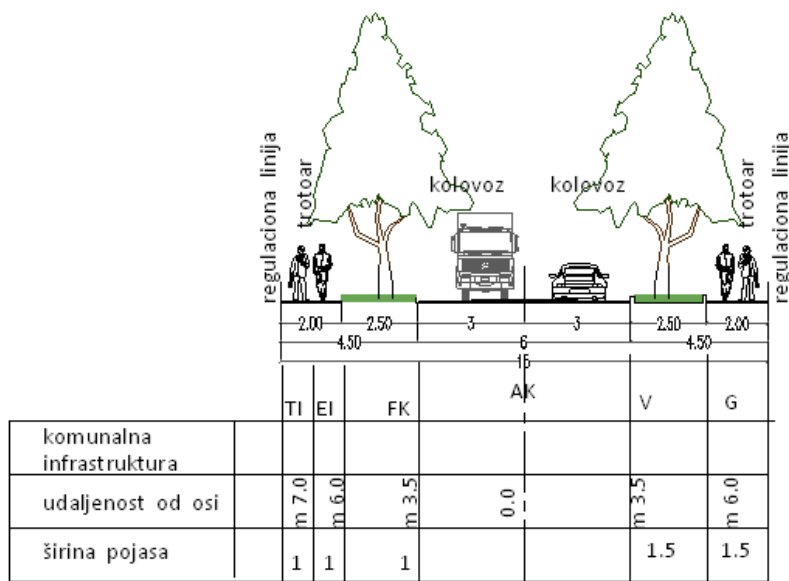
## novoplanirana ulica 101



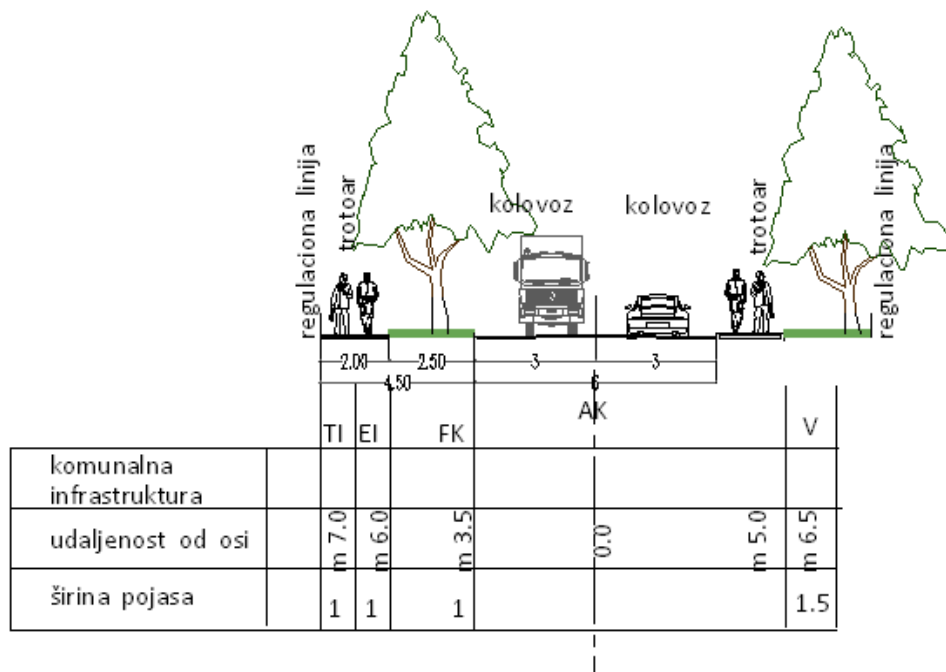
## novoplanirana ulica 102 i 104



## novoplanirana ulica 105 i 106



## novoplanirana ulica 103



### D IV ŽIVOTNA SREDINA

Planom se utvrđuje potreba orijentacije na maksimalno moguće korišćenje čistijih izvora energije. Pri izgrađivanju novih kapaciteta u industriji, orijentisati se na kapacitete koji troše manje enerije i čije tehnologije ne zagađuju vazduh.

Kao jednu od značajnih mjera zaštite kvaliteta vazduha Plan sugeriše potrebu formiranja službe za praćenje i kontrolu stanja kvaliteta vazduha, emisije i polutanata, sa ovlašćenjima za preduzimanje odgovarajućih mjera.

Mjere za zaštitu zraka od zagađenja saobraćajem na području obuhvata Plana uključuju uređenje zaštitnih zelenih površina, prvenstveno drvoreda kojima se osigurava zaštitni tampon između kolovoza i pješačkog dijela ulice.

Zaštita voda se preduzima radi sprečavanja unošenja u vode opasnih i štetnih materija u količinama koje mogu prouzrokovati nepovoljne promjene sredine.

Najveći značaj ima realizacija postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, kao i postrojenje za predtretman.

U javnu kanalizacionu mrežu mogu se upuštati vode u skladu sa Pravilnikom o uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju (Sl.Glasnik RS br. 44/01)

Budući sistem dispozicije otpadnih voda treba da obezbjedi prikupljanje i prečišćavanje istih. Nakon tretmana vode se upuštaju regulisani tokom Moštanica. (Vode koje se

ispuštaju u kanal moraju zadovoljiti uslove iz Pravilnika o uslovima za ispuštanje otpadnih voda u površinske vode (Sl.Glasnik RS br. 44/01)

Prilikom planiranja sistema grijanja, orjentisati se na kapacitete koja troše manje energije i koja ne zagađuju vazduh.

U cilju zaštite tla prije svega spriječiti odlaganje otpada van određenih mjesta za njihovo deponovanje.

Potrebno je uspostaviti system odvojenog sakupljanja neopasnog tehnološkog otpada (metali, papir, staklo itd.) kako bi se recikliranjem dobile sekundarne sirovine za ponovno korištenje. Odvojeno prikupljanje ("primarna reciklaža") korisnog dijela komunalnog otpada predviđa se putem:

- tipiziranih posuda, kontejnera postavljenih na javnim površinama za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada
  - uređenjem reciklažnih dvorišta za prikupljanje korisnih i štetnih otpadnih tvari
- Za postavljanje kontejnera potrebno je osigurati odgovarajući prostor kojime se neće ometati kolski i pješački saobraćaj , te koji će biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl.

Na području obuhvata Plana ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili Upotrebom , neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, odnosno ugrožavale vrijednosti

Životne sredine iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima .

Mjere zaštite od požara

Planom su predviđene slijedeće mjere zaštite od požara i eksplozije:

- na području obuhvata plana ne mogu se graditi građevine i postrojenja za proizvodnju, smještaj i čuvanje eksplozivnih materija .
- građevine i postrojenja u kojima će se skladištiti ili koristiti zapaljive tekućine i plinovi moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja u skladu s odredbama važećih Zakona

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti :

- udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir: požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i druge faktore da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili
- odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine, kao i gašenja požara na građevini i otvorenom

prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve , okretnice i uređene plate za vatrogasna vozila (Sl. List SRJ br. 8/95).

Prilikom gradnje vodoopskrbne mreža mora se predvidjeti unutrašnja i vanjska hidrantska mreža u skladu s odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara .

#### **D. V.PLAN UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA**

Planirane su javne zelene površine i zelene površine u sklopu parcela za izgradnju poslovnih objekta . Održavanje ovih površina potrebno je raditi pod stručnim nadzorom a na osnovu tehničke dokumentacije.

Drvoredi su planirani obostrano duž saobraćajnica .  
Pri uređivanju zaštitnih zelenih površina treba paziti da se ne ugrozi preglednost i sigurnost saobraćaja , naročito u blizini raskrsnica.

#### **Zelene površine industrijskih zona i fabričkih kompleksa**

Glavne funkcije zelenila u industrijskim kompleksima i zonama su:

- stvaranje povoljne mikroklimе, što podrazumijeva zaštitu od radijacije, zaštitu od dominantnih vjetrova , prašine i buke;
- smanjenje površina koje proizvode prašinu i koje reflektuju toplotnu radijaciju;
- stvaranje slobodnih prostora u zelenilu za kraći odmor, osvježenje;
- stvaranje protivpožarnih prepreka;
- zelenilo djeluje psihički i emocionalno povoljno na radnike i druge korisnike prostora , Zelene površine imaju i estetski značaj, kao i učešće u stvaranju urbanističke kompozicije industrijskih kompleksa, odnosno urbanog pejzaža.

#### **D.VI.BILANSI**

##### **Bilans korišćenja površina**

Građevinsko zemljište

- Poslovno-preduzetnička zona .....13.8 ha
- Zona mješovite namjene.....1.4 ha
- Javne zelene površine.....2.9 ha
- Saobraćajne površine.....3.6 ha
- Komunalne površine.....0.3 ha
- UKUPNO .....22 ha



Pregled površina za poslovno-preduzetničku i zonu mješovite namjene

parcela broj	Djelatnost	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	Planirani objekat (BGP sa koeficijentom izgrađenosti 0.3) m2	Planirani objekat (BGP sa koeficijentom izgrađenosti 0.5) m2
1	poslovna	6,047.00	2014	3024
2	poslovna	6,469.00	2154	3235
3	poslovna	6,613.00	2202	3307
4	poslovna	5,563.00	1852	2782
5	poslovna	7,430.00	2474	3715
6	poslovna	6,761.00	2251	3381
7	poslovna	4,495.00	1497	2248
8	poslovna	4,023.00	1340	2012
9	poslovna	4,439.00	1478	2220
10	poslovna	4,720.00	1572	2360
11	poslovna	4,716.00	1570	2358
12	poslovna	4,574.00	1523	2287
13	poslovna	5,673.00	1889	2837
14	poslovna	5,767.00	1920	2884
15	poslovna	5,516.00	1837	2758
16	poslovna	5,550.00	1848	2775
17	poslovna	5,440.00	1812	2720
18	poslovna	4,196.00	1397	2098
19	poslovna	5,041.00	1679	2521
20	poslovna	4,952.00	1649	2476
21	poslovna	5,047.00	1681	2524
22	poslovna	5,279.00	1758	2640
23	poslovna	4,525.00	1507	2263
24	poslovna	4,564.00	1521	2282
25	poslovna	4,498.00	1498	2249
26	poslovna	3,209.00	1069	1605
27	poslovna	3,096.00	1031	1548
28	poslovna	4,458.00	1485	2229
29	poslovna	7,416.00	2470	3708
<b>UKUPNO</b>		150,077.00	49977	75039

**UKUPNO BGP svih objekata na prostoru obuhvata od 49,977 m<sup>2</sup>-75,039 m<sup>2</sup>**

**2.URBANISTIČKI POKAZATELJI**

1.Površina obuhvata.....	22,00 ha
2.BGP svih objekata na području obuhvata $K_i=0.3$ .....	49,977,00 m <sup>2</sup>
3. BGP svih objekata na području obuhvata $K_i=0.5$ .....	75,039,00 m <sup>2</sup>
4.Procentat zauzetosti za cijeli kompleks .....	40% do 50 %
5.Zelene površine javnog karaktera .....	Pcca 21355 m <sup>2</sup> (10%)
6.Zelene površine u sklopu individualnih parcela .....	Pcca 30015 m <sup>2</sup> (13.6%)

## E.ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

### Član1.

Regulacioni plan stupa na snagu i primjenjuje se od dana stupanja na snagu Odluke Skupštine Opštine Kozarska Dubica o usvajanju plana, ako tom odlukom nije drugačije određeno.

### Član2.

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

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

### Član3.

Provođenje plana obezbjeđuje se :

- izdavanjem Urbanističke saglasnosti u skladu sa detaljnim UTU i Odobrenja za građenje za radove koji su u skladu sa Planom.
- zabranom i sprečavanjem radova koji nisu u skladu sa Planom putem inspekcijskih i drugih organa.

### Član 4.

Granice prostorne cjeline i granice površina razne namjene

4.1.Kao prostor obuhvaćen planom smatra se prostor definisan na grafičko m prilogu pod brojem 1 (Postojeće stanje sa granicom obuhvata)

4.2. Namjana površina u granicama obuhvata prikazana je na karti br.5

Plan namjene površina

Namjene definisane u grafičkom prilogu „Plan namjene površina“ predstavljaju preovlađujuću , dominantnu namjenu na tom prostoru , što znači da zauzimaju minimalno 50% površine zone u kojoj je naznačena .

Svaka namjena podrazumjeva i druge kompatibilne namjerne .Na nivou pojedinačnih parcela namjena definisana kao kompatibilna može biti dominantna ili jedina

### Član 5.

Opšti urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina

5.1.Opšti UTU za izgradnju građevina visokogradnje i niskogradnje obrađeni su u poglavlju D II tekstualnog dijela plana i na grafičkim prilozima br.4-13.

5.2. Namjena planiranih objekata čiji su horizontalni gabariti definisani prikazana je na karti br. 6. Namjena objekta na parcelama gdje nisu utvrđeni horizontalni gabariti odredit će se detaljnim UTU a u skladu sa Planom namjene površina.

5.3. Horizontalni gabariti novih slobodnostojećih objekata ucrtani u grafičkom prilogu Plana u orjentacioni po obliku i dimenzijama osnove a definitivni gabariti

utvrđiće se na osnovu idejnog rješenja, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima. Eventualno značajnije povećanje horizontalnih gabarita ograničeno je minimalnom udaljenošću objekta od granica susjednih parcela i susjednih objekata.

*Na parcelama na kojima nisu naznačeni horizontalni gabariti isti će se utvrditi detaljnim UTU na osnovu tehnološkog projekta i idejnog rješenja a u okviru definisanih građevinskih linija , koeficijenta izgrađenosti i procenta zauzetosti, pod uslovom da se zadovolje minimalni uslovi u pogledu potrebnog broja parking mjesta i potrebne površine pod zelenilom (20%) u sklopu svake parcele.*

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

5.5. Spratnost novoplaniranih objekata, označena na grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije je maksimalna . Detaljnim UTU određuju se definitivni vertikalni gabariti , na osnovu idejnog rješenja uz uvažavanje propisanih elemenata urbanističke regulacije.

U poslovnim objektima dozvoljena je izgradnja stambenog prostora – stambene jedinice za potrebe preduzetnika ili čuvara ili poslovni apartmani

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

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

Građevinska linija daje maksimalnu granicu gradnje , u koju se upisuje osnova objekta . Osnova objekta može biti manja od maksimalne granice gradnje.

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

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

5.11. Građevinske parcele za izgradnju novoplaniranih objekata određene su na grafičkom prilogu : Plan Parcelacije . Površine između ovih građevinskih parcela predstavljaju javne površine.

5.12. Kada dijelovi jedinstvene građevinske parcele na kojoj je detaljnim UTU određena fazna realizacija , ispunjavaju osnovne uslove da budu samostalne građevinske parcele , na obrazložen zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje

urbanističke saglasnosti , detaljnim UTU može se odrediti da se ta jedinstvena građevinska parcela podijeli na više samostalnih građevinskih parcela , prema broju faza.

5.13.Kada za to postoje opravdani razlozi (primjena standardnih rastera kod projektovanja, , obezbjeđenje propisanih tehničkih uslova I normative za organizovanje poslovnih prostora I prostora druge namjene , detaljnim UTU mogu se , na obrazložen I dokumenovan zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti , spajati 2 ili više parcela predviđenih regulacionim planom u jednu parcelu.Korekcije su moguće samo ako se njima ne ugrožavaju javne površine I objekti , drugi okolni objekti , odnosno pristupi istim I njihovo normalno funkcionisanje.

5.14.Nije moguće mijenjati granične linije parcela definisanih regulacionim planom prema javnim površinama na štetu tih površina . Ove korekcije su moguće samo ako se njima povećavaju javne površine I površine sa javnim sadržajima.

5.15.Za planirana dva prateća infrastrukturna objekta -2 MBTS nije definisana parcela za izgradnju (zona mješovite namjene) i istu je potrebno definisati detaljnim UTU a na osnovu idejnog rješenja vanjskog uređenja . Ako iz tehnoloških , oblikovnih , saobraćajnih ili drugih razloga pozicija parcele za izgradnju MBTS nije odgovarajuća , ista se može provesti i na drugoj poziciji ali na istoj parceli.

5.16.Novi objekti nemaju posebnih ograničenja u pogledu arhitektonskog oblikovanja . Poželjno je savremeno arhitektonsko oblikovanje uz upotrebu savremenih građevinskih materijala.

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

5.18 Koeficijent izgrađenosti za cijeli prostor obuhvaćen regulacionim planom treba da se kreće između 03-05 izuzetno do 1.

## Član 6.

### Objekti privremenog karaktera

6.1. **Kiosci –poslovni objekti privremenog karaktera** za prodaju štampe i cigareta postavljati na javnim površinama I površinama druge namjene na kojima je predviđena izgradnja trajnih objekata , ako ta izgradnja nije izvjesna .

### 6.2.Monolitni poslovni objekti privremenog karaktera

Regulacionim planom je zabranjena izgradnja monolitnih poslovnih objekata privremenog karaktera .

**6.3.Reklamni stubovi (city-light) se mogu postavljati na zelenim trakama duž** saobraćajnica i na drugim javnim površinama pod uslovom da ne ometaju normalno odvijanje pješačkog i kolskog saobraćaja .

#### Član 7

##### Uređenje građevinskog zemljišta

7.1.Pod građevinskim zemljištem podrazumjeva se svo zemljište u granicama obuhvata .

7.2.Za uređenje građevinskog zemljišta potrebno je donošenje Programa uređenja .Program uređenja može se donositi i parcijalno za pojedine dijelove prostorne cjeline definisane Regulacionim planom. Program uređenja građevinskog zemljišta treba da obezbjedi mogućnost fazne realizacije Regulacionog plana .Vršenje poslova na uređenju zemljišta za pojedinu fazu mora se završiti najkasnije do izgradnje objekata u toj fazi.

#### Član 8.

##### Privremeno korišćenje prostora

8.1.Do privođenja konačnoj namjeni , prema regulacionom planu , površine u obuhvatu Regulacionog plana mogu se koristiti na uobičajan način : kao površine za parkiranje , zelene površine i sl. Ali ne i za deponovanje krutog otpada .

8.2.Privremeno korišćenje ne uključuje građenje objekata ni druge radove koji bi mogli znatno otežati privođenje konačnoj namjeni , izuzev za postavljanje objekata privremenog karaktera-tipa kioska .

#### Član 9.

##### Uređenje slobodnih površina

9.1.Pod slobodnim površinama podrazumjevaju se javne parkovske i zelene površine kao i druge vrste javnih površina

Površine urbanog zelenila namjenjene su prvenstveno za pasivnu rekreaciju.

Za uređenje slobodnih površina izrađuje se Projekat parternog uređenja u skladu sa UTU (opštim i detaljnim )

## F. ORJENTACIONI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

### F.I .PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

#### TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

##### 1.Urbanističko planska dokumentacija

Opis posla	Cijena	KM
Izrada Plana	18,400.00	
Čišćenje terena i nasipanje kanala	4,000.00	
Provođenje plana parcelacije	5,940.00	
UKUPNO	28,340.00	

##### 2. Izrada tehničke dokumentacije

###### 2.1.Saobraćajnice

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

Opis posla	Investiciona vrijednost	%	cijena KM
Tehnička dokumentacija	2,016,250.00	2.5%	50,406.25
UKUPNO			50,406.25



## 2.2. Uređenje zelenih površina

Tehnička dokumentacija

Opis posla	Investiciona vrijednost	%	cijena KM
Tehnička dokumentacija	82,896.25	7.0%	5,802.74
<b>UKUPNO</b>			<b>5,802.74</b>

## 2.3. Vodovod i kanalizacija

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

Opis posla	Investiciona vrijednost	%	cijena KM
Tehnička dokumentacija	822,166.24	2.5%	20,554.16
<b>UKUPNO</b>			<b>20,554.16</b>

## 2.4. Elektroenergetika i TF

### Elektroenergetika

Izrada tehničke dokumentacije

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

### Elektroenergetika

Opis posla	Investiciona vrijednost	%	cijena KM
Tehnička dokumentacija	3,402,500.00	2.5%	85,062.50
<b>UKUPNO</b>			<b>85,062.50</b>

### TF instalacije

Opis posla	Investiciona vrijednost	%	cijena KM
Tehnička dokumentacija	70,000.00	2.5%	1,750.00
<b>UKUPNO</b>			<b>1,750.00</b>

### 2.5. Toplifikacija i gasifikacija

Izrada tehničke dokumentacije

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

Opis posla	Investiciona vrijednost	%	cijena KM
Tehnička dokumentacija	26,500.00	2.5%	662.50
<b>UKUPNO</b>			<b>662.50</b>

### 2.6. Operativna koordinacija u pripremanju

Građevinskog zemljišta je koordinacija svih aktivnosti na pripremi i izradi tehničke dokumentacije za izvođenje saobraćaja , hidrotehničke , energetske , elektroenergetske infrastrukture, TT veza i uređenje zelenih površina.

Ovi troškovi su dati aproksimativno ( 2% od ukupne vrijednosti navedenih troškova)

Ukupna vrijednost svih troškova na izradi tehničke dokumentacije	procentat	Troškovi operativne koordinacije KM
164,238.14	2.0%	<b>3,284.76</b>

### 3. Rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta

Urbanističko planska dokumentacija	28,340.00
Izrada tehničke dokumentacije	164,238.14
Operativna koordinacija	3,284.76
<b>U K U P N O</b>	<b>195,862.91</b>

## F.II TROŠKOVI OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

### .1.Saobraćajnice

Izrada novih saobraćajnica sa asfaltnim zastorom

Opis radova	količina m2	jedinična cijena KM	ukupno KM
izgradnja novoplaniranih saobraćajnica širina kolovoza 7 i 6m	20,706.00	75.00	1,552,950.00
Izgradnja trotoara od prefabrikovanih elemenata	9,266.00	50.00	463,300.00
Ukupno	29,972.00		<b>2,016,250.00</b>

### .2. Uređenje zelenih površina

PEJZAŽNO UREĐENJE I OZELENJAVANJE	Količina (površina ili komada)	jedinična cijena KM/m2, KM/kom	Ukupno
Pripremni radovi (iskolčenje terena)	paušal.		1,000.00
Zemljani radovi (podizanje travnjaka)	44557	1.25	55,696.25
Podizanje drvoreda u ulicama -kom	620	40.00	24,800.00
Sadnja ukrasnog drveća (četinari)-kom	50	20.00	1,000.00
Sadnja dekorativnog žbunja-kom	20	20.00	400.00
	<b>Ukupno</b>		<b>82,896.25</b>

### 3. Vodovod i kanalizacija

Opis radova	količina m	jedinična cijena KM	ukupno
Vodovod sa hidrantima (23 kom)	1,700.00	67.24	141,594.24
Fekalna i atmosferska kanalizacija (1520m +2186)	3,706.00	123.00	455,822.00
Uređaj za prečišćavanje oborinskih voda	1.00		20,000.00
Prečištač otpadnih voda-	1		155,750.00
Izrada drenažnog kanala	700		49,000.00
<b>Ukupno</b>			<b>822,166.24</b>

### 4. Elektroenergetika I TT veze

#### Elektroenergetika

Opis radova	količina	jedinična cijena KM	ukupno
Trafostanice -tip MBTS 2x630-kom.	7	110,000.00	770,000.00
SN podzemni kabel -m	20700	70.00	1,449,000.00
NN kablovska mreža (samonosivi i podzemni kablovi )	15000	40.00	600,000.00
Rasvjeta			400,000.00
Izmještanje dionice 110kV zračnog voda	950	130.00	123,500.00
Izmještanje dionice 20(10) kV zračnog voda	1000	60.00	60,000.00
<b>Ukupno</b>			<b>3,402,500.00</b>

#### TF instalacije

Opis radova	količina	jedinična cijena KM	ukupno
Telefonska mreža-m	0	0.00	70,000.00

### 5. Toplifikacija i gasifikacija

Za toplifikaciju ovog dijela gradskog područja (izuzimajući proširenje toplane izgradnju vrelovodnog prstena i sl.) potrebno je izgraditi sljedeće investicione objekte :

Opis radova	količina m	jedinična cijena KM	ukupno KM
Izgradnja gasovodne mreže	265	100	26,500.00
<b>Ukupno</b>			<b>26,500.00</b>

### 6. Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta

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

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

Ukupna investiciona vrijednost	Procenat 2%	UKUPNO	
6,420,312.49	2.0%		<b>128,406.25</b>

### 7.Rekapitulacija troškova opremanja građevinskog zemljišta

Saobraćajnice	2,016,250.00
Zelene površine	82,896.25
Vodovod i kanalizacija	822,166.24
Elektroenergetika	3,402,500.00

PTT veze	70,000.00
Termotehničke instalacije	26,500.00
Stručni nadzor	128,406.25
<b>U K U P N O</b>	<b>6,548,718.74</b>

### F. III .INVESTICIONA ULAGANJA U UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Troškovi pripremanja građevinskog zemljišta KM	195,862.91
Troškovi opremanja građevinskog zemljišta KM	6,548,718.74
<b>U K U P N O KM</b>	<b>6,744,581.65</b>

#### NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta obračunata je dijeljenjem ukupnih troškova uređenja građevinskog zemljišta sa ukupnom planiranom bruto građevinskom površinom objekata utvrđenog Regulacionim planom  
 Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m2 bruto građevinske površine iznosi .....89.88 KM

Ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta KIM	Planirana GBP objekta m2 Ki=0.5	Naknada po 1 m2 građevinske površine KM/m2
6,744,581.65	75571	<b>89.88</b>

## G. SPISAK KOORDINATA LOMNIH TAČAJA



Koordinate lomnih tačaka osovina saobraćajnica		
1	Position X	Position Y
1	6,412,121.41	5,007,571.72
2	6,412,122.57	5,007,548.30
3	6,412,139.83	5,007,534.57
4	6,412,222.09	5,007,536.57
5	6,412,363.68	5,007,504.51
6	6,412,456.02	5,007,458.80
7	6,412,481.54	5,007,450.01
8	6,412,491.31	5,007,448.03
9	6,412,498.96	5,007,482.18
10	6,412,202.73	5,007,305.37
11	6,412,090.13	5,007,314.80
12	6,412,187.43	5,007,122.11
13	6,412,203.20	5,007,104.79
14	6,412,330.11	5,007,103.39
15	6,412,445.59	5,007,102.12
16	6,412,463.72	5,007,118.62
17	6,412,477.44	5,007,282.37
18	6,412,346.02	5,007,293.37
19	6,412,511.35	5,007,279.53
20	6,412,544.75	5,007,278.12
21	6,412,532.35	5,007,290.52
22	6,412,532.35	5,007,265.72
23	6,412,495.80	5,007,472.16
24	6,412,491.51	5,007,450.39
25	6,412,190.24	5,007,536.58
26	6,412,290.82	5,007,527.81
27	6,412,386.02	5,007,494.10
28	6,412,054.69	5,007,316.50

koordinate lomnih tačaka regulacionih linija		
l	Position X	Position Y
1	6,412,080.47	5,007,308.45
2	6,412,081.65	5,007,322.56
3	6,412,073.03	5,007,326.26
4	6,412,099.69	5,007,321.04
5	6,412,107.55	5,007,320.47
6	6,412,090.74	5,007,307.67
14	6,412,120.60	5,007,525.79
16	6,412,080.57	5,007,325.95
17	6,412,186.84	5,007,313.73
18	6,412,193.38	5,007,315.46
19	6,412,196.55	5,007,321.44
20	6,412,202.06	5,007,387.26
21	6,412,208.03	5,007,458.46
22	6,412,213.21	5,007,520.07
24	6,412,211.88	5,007,525.36
27	6,412,204.84	5,007,529.18
28	6,412,185.67	5,007,299.77
29	6,412,191.86	5,007,297.00
30	6,412,194.01	5,007,291.41
31	6,412,190.21	5,007,245.65
32	6,412,188.43	5,007,224.40
33	6,412,180.90	5,007,219.24
34	6,412,176.57	5,007,208.96
35	6,412,178.49	5,007,199.24
36	6,412,185.69	5,007,191.73
37	6,412,184.09	5,007,172.47
38	6,412,179.21	5,007,111.83
57	6,412,236.69	5,007,527.67
58	6,412,231.19	5,007,525.65
59	6,412,228.22	5,007,519.88
60	6,412,223.01	5,007,457.69
61	6,412,217.01	5,007,386.01
62	6,412,211.58	5,007,321.19
63	6,412,213.72	5,007,314.80
64	6,412,219.83	5,007,311.97
65	6,412,275.04	5,007,307.36
66	6,412,332.41	5,007,302.57
67	6,412,337.48	5,007,304.55
68	6,412,339.88	5,007,309.44
69	6,412,345.37	5,007,375.26
70	6,412,351.02	5,007,443.04
71	6,412,355.18	5,007,492.86
72	6,412,353.61	5,007,498.63
73	6,412,348.68	5,007,502.02
74	6,412,292.88	5,007,518.70
75	6,412,369.20	5,007,480.53
76	6,412,373.52	5,007,487.24
77	6,412,381.50	5,007,487.42

78	6,412,425.81	5,007,465.07
79	6,412,477.20	5,007,439.15
80	6,412,480.88	5,007,435.55
81	6,412,481.82	5,007,430.49
82	6,412,477.33	5,007,376.98
83	6,412,470.84	5,007,299.48
84	6,412,467.25	5,007,293.22
85	6,412,460.16	5,007,291.84
86	6,412,411.65	5,007,295.91
87	6,412,362.67	5,007,300.01
88	6,412,356.89	5,007,302.99
89	6,412,354.91	5,007,309.18
90	6,412,361.40	5,007,386.68
91	6,412,575.67	5,007,456.68
92	6,412,521.13	5,007,462.66
93	6,412,512.75	5,007,462.31
94	6,412,506.30	5,007,459.08
95	6,412,501.21	5,007,453.00
96	6,412,499.14	5,007,445.62
97	6,412,497.99	5,007,431.92
98	6,412,490.96	5,007,347.94
99	6,412,490.43	5,007,341.70
100	6,412,486.58	5,007,295.65
101	6,412,488.06	5,007,291.07
102	6,412,491.61	5,007,287.87
103	6,412,495.91	5,007,286.84
104	6,412,515.90	5,007,285.17
105	6,412,522.75	5,007,292.90
106	6,412,532.23	5,007,295.60
107	6,412,540.99	5,007,293.33
108	6,412,547.74	5,007,286.74
109	6,412,550.90	5,007,286.51
110	6,412,543.29	5,007,263.37
111	6,412,535.33	5,007,259.85
112	6,412,549.66	5,007,270.46
113	6,412,548.79	5,007,270.46
114	6,412,526.82	5,007,260.41
115	6,412,518.79	5,007,265.61
116	6,412,514.74	5,007,273.30
117	6,412,494.88	5,007,274.89
118	6,412,487.98	5,007,273.67
119	6,412,484.24	5,007,267.74
121	6,412,474.92	5,007,156.41
122	6,412,474.12	5,007,145.74
123	6,412,470.34	5,007,094.50
124	6,412,389.35	5,007,094.43
125	6,412,460.33	5,007,275.77
126	6,412,466.36	5,007,272.48
127	6,412,468.02	5,007,265.80
128	6,412,461.26	5,007,185.12

129	6,412,455.70	5,007,118.65
130	6,412,452.28	5,007,112.48
131	6,412,445.64	5,007,110.12
132	6,412,396.14	5,007,110.67
133	6,412,348.01	5,007,111.20
134	6,412,341.38	5,007,113.72
135	6,412,339.02	5,007,119.55
136	6,412,343.97	5,007,179.00
137	6,412,352.76	5,007,184.02
138	6,412,356.73	5,007,193.88
139	6,412,355.83	5,007,201.16
140	6,412,352.45	5,007,207.24
141	6,412,346.72	5,007,211.84
142	6,412,352.12	5,007,276.31
143	6,412,355.29	5,007,282.25
144	6,412,360.61	5,007,284.11
145	6,412,410.26	5,007,279.99
146	6,412,329.41	5,007,286.74
147	6,412,335.27	5,007,283.82
148	6,412,337.22	5,007,278.50
149	6,412,331.67	5,007,211.91
150	6,412,324.17	5,007,205.90
151	6,412,320.84	5,007,196.89
152	6,412,322.62	5,007,187.43
153	6,412,329.02	5,007,180.25
154	6,412,323.96	5,007,119.42
155	6,412,321.31	5,007,113.89
156	6,412,315.41	5,007,111.55
157	6,412,258.51	5,007,112.18
158	6,412,203.44	5,007,112.77
159	6,412,197.36	5,007,115.32
160	6,412,194.92	5,007,121.29
161	6,412,200.64	5,007,190.49
162	6,412,208.80	5,007,196.50
163	6,412,212.46	5,007,205.96
164	6,412,210.43	5,007,215.88
165	6,412,203.37	5,007,223.14
166	6,412,208.83	5,007,288.30
167	6,412,212.01	5,007,294.25
168	6,412,218.51	5,007,296.02
169	6,412,273.73	5,007,291.40
179	6,412,480.53	5,007,223.51
181	6,412,079.11	5,007,305.23
182	6,412,071.83	5,007,305.92

koordinate lomnih tačaka građevinskih linija

1	Position X	Position Y
1	6,412,125.49	5,007,511.98
2	6,412,198.70	5,007,514.91
3	6,412,194.85	5,007,468.89
4	6,412,122.46	5,007,474.80
5	6,412,121.70	5,007,459.67
6	6,412,193.58	5,007,453.65
7	6,412,183.06	5,007,328.09
8	6,412,115.43	5,007,333.73
9	6,412,095.55	5,007,293.17
10	6,412,179.55	5,007,286.14
11	6,412,165.05	5,007,117.42
12	6,412,080.89	5,007,118.57
13	6,412,241.71	5,007,513.21
14	6,412,285.54	5,007,506.45
15	6,412,340.89	5,007,490.02
16	6,412,337.99	5,007,455.16
17	6,412,237.55	5,007,463.54
18	6,412,236.02	5,007,450.16
19	6,412,336.61	5,007,438.65
20	6,412,331.92	5,007,382.41
21	6,412,231.46	5,007,390.82
22	6,412,228.04	5,007,361.10
23	6,412,331.52	5,007,352.16
24	6,412,328.22	5,007,316.44
25	6,412,223.73	5,007,324.85
26	6,412,222.32	5,007,281.65
27	6,412,322.76	5,007,273.24
28	6,412,309.65	5,007,117.62
29	6,412,208.50	5,007,118.78
30	6,412,365.61	5,007,269.66
31	6,412,453.66	5,007,262.13
32	6,412,441.19	5,007,116.17
33	6,412,352.86	5,007,117.39
34	6,412,382.20	5,007,471.39
35	6,412,450.48	5,007,436.95
36	6,412,380.14	5,007,445.53
37	6,412,379.60	5,007,439.55
38	6,412,466.99	5,007,428.62
39	6,412,457.38	5,007,306.13
40	6,412,369.32	5,007,313.47
41	6,412,511.10	5,007,420.73
42	6,412,543.24	5,007,405.15
43	6,412,549.72	5,007,319.30
44	6,412,584.48	5,007,312.66
45	6,412,581.74	5,007,278.63
46	6,412,586.84	5,007,277.63
47	6,412,577.40	5,007,124.29

---

48	6,412,583.38	5,007,208.87
49	6,412,579.63	5,007,153.67
50	6,412,481.89	5,007,080.26
51	6,412,497.62	5,007,259.80
52	6,412,554.38	5,007,255.05
53	6,412,557.98	5,007,297.97
54	6,412,501.20	5,007,302.53

Spisak koordinata lomih tačaka graničnih linija parcela		
	Position X	Position Y
1	6,412,080.47	5,007,308.45
2	6,412,081.65	5,007,322.56
3	6,412,073.03	5,007,326.26
4	6,412,099.69	5,007,321.04
5	6,412,107.55	5,007,320.47
6	6,412,090.74	5,007,307.67
7	6,412,078.58	5,007,419.99
8	6,412,115.41	5,007,435.60
9	6,412,113.66	5,007,442.43
10	6,412,101.42	5,007,341.66
11	6,412,109.06	5,007,341.02
12	6,412,113.01	5,007,394.74
13	6,412,115.83	5,007,466.18
14	6,412,120.60	5,007,525.79
15	6,412,101.12	5,007,525.02
16	6,412,080.57	5,007,325.95
17	6,412,186.84	5,007,313.73
18	6,412,193.38	5,007,315.46
19	6,412,196.55	5,007,321.44
20	6,412,202.06	5,007,387.26
21	6,412,208.03	5,007,458.46
22	6,412,213.21	5,007,520.07
24	6,412,211.88	5,007,525.36
27	6,412,204.84	5,007,529.18
28	6,412,185.67	5,007,299.77
29	6,412,191.86	5,007,297.00
30	6,412,194.01	5,007,291.41
31	6,412,190.21	5,007,245.65
32	6,412,188.43	5,007,224.40
33	6,412,180.90	5,007,219.24
34	6,412,176.57	5,007,208.96
35	6,412,178.49	5,007,199.24
36	6,412,185.69	5,007,191.73
37	6,412,184.09	5,007,172.47
38	6,412,179.21	5,007,111.83
39	6,412,179.13	5,007,103.56
40	6,412,179.06	5,007,096.61
41	6,412,154.29	5,007,103.80
42	6,412,154.63	5,007,112.04
43	6,412,074.42	5,007,112.74
44	6,412,080.15	5,007,181.17
45	6,412,082.43	5,007,208.43
46	6,412,066.14	5,007,209.90



48	6,412,151.90	5,007,564.60
49	6,412,152.20	5,007,548.32
50	6,412,234.76	5,007,549.10
51	6,412,292.67	5,007,542.25
52	6,412,335.00	5,007,530.82
53	6,412,396.14	5,007,503.00
54	6,412,452.60	5,007,474.52
55	6,412,472.36	5,007,466.75
56	6,412,481.10	5,007,476.51
57	6,412,236.69	5,007,527.67
58	6,412,231.19	5,007,525.65
59	6,412,228.22	5,007,519.88
60	6,412,223.01	5,007,457.69
61	6,412,217.01	5,007,386.01
62	6,412,211.58	5,007,321.19
63	6,412,213.72	5,007,314.80
64	6,412,219.83	5,007,311.97
65	6,412,275.04	5,007,307.36
66	6,412,332.41	5,007,302.57
67	6,412,337.48	5,007,304.55
68	6,412,339.88	5,007,309.44
69	6,412,345.37	5,007,375.26
70	6,412,351.02	5,007,443.04
71	6,412,355.18	5,007,492.86
72	6,412,353.61	5,007,498.63
73	6,412,348.68	5,007,502.02
74	6,412,292.88	5,007,518.70
75	6,412,369.20	5,007,480.53
76	6,412,373.52	5,007,487.24
77	6,412,381.50	5,007,487.42
78	6,412,425.81	5,007,465.07
79	6,412,477.20	5,007,439.15
80	6,412,480.88	5,007,435.55
81	6,412,481.82	5,007,430.49
82	6,412,477.33	5,007,376.98
83	6,412,470.84	5,007,299.48
84	6,412,467.25	5,007,293.22
85	6,412,460.16	5,007,291.84
86	6,412,411.65	5,007,295.91
87	6,412,362.67	5,007,300.01
88	6,412,356.89	5,007,302.99
89	6,412,354.91	5,007,309.18
90	6,412,361.40	5,007,386.68
91	6,412,575.67	5,007,456.68
92	6,412,521.13	5,007,462.66
93	6,412,512.75	5,007,462.31
94	6,412,506.30	5,007,459.08
95	6,412,501.21	5,007,453.00
96	6,412,499.14	5,007,445.62
97	6,412,497.99	5,007,431.92

98	6,412,490.96	5,007,347.94
99	6,412,490.43	5,007,341.70
100	6,412,486.58	5,007,295.65
101	6,412,488.06	5,007,291.07
102	6,412,491.61	5,007,287.87
103	6,412,495.91	5,007,286.84
104	6,412,515.90	5,007,285.17
105	6,412,522.75	5,007,292.90
106	6,412,532.23	5,007,295.60
107	6,412,540.99	5,007,293.33
108	6,412,547.74	5,007,286.74
109	6,412,550.90	5,007,286.51
110	6,412,543.29	5,007,263.37
111	6,412,535.33	5,007,259.85
112	6,412,549.66	5,007,270.46
113	6,412,548.79	5,007,270.46
114	6,412,526.82	5,007,260.41
115	6,412,518.79	5,007,265.61
116	6,412,514.74	5,007,273.30
117	6,412,494.88	5,007,274.89
118	6,412,487.98	5,007,273.67
119	6,412,484.24	5,007,267.74
120	6,412,545.28	5,007,218.09
121	6,412,474.92	5,007,156.41
122	6,412,474.12	5,007,145.74
123	6,412,470.34	5,007,094.50
124	6,412,389.35	5,007,094.43
125	6,412,460.33	5,007,275.77
126	6,412,466.36	5,007,272.48
127	6,412,468.02	5,007,265.80
128	6,412,461.26	5,007,185.12
129	6,412,455.70	5,007,118.65
130	6,412,452.28	5,007,112.48
131	6,412,445.64	5,007,110.12
132	6,412,396.14	5,007,110.67
133	6,412,348.01	5,007,111.20
134	6,412,341.38	5,007,113.72
135	6,412,339.02	5,007,119.55
136	6,412,343.97	5,007,179.00
137	6,412,352.76	5,007,184.02
138	6,412,356.73	5,007,193.88
139	6,412,355.83	5,007,201.16
140	6,412,352.45	5,007,207.24
141	6,412,346.72	5,007,211.84
142	6,412,352.12	5,007,276.31
143	6,412,355.29	5,007,282.25
144	6,412,360.61	5,007,284.11
145	6,412,410.26	5,007,279.99
146	6,412,329.41	5,007,286.74
147	6,412,335.27	5,007,283.82

148	6,412,337.22	5,007,278.50
149	6,412,331.67	5,007,211.91
150	6,412,324.17	5,007,205.90
151	6,412,320.84	5,007,196.89
152	6,412,322.62	5,007,187.43
153	6,412,329.02	5,007,180.25
154	6,412,323.96	5,007,119.42
155	6,412,321.31	5,007,113.89
156	6,412,315.41	5,007,111.55
157	6,412,258.51	5,007,112.18
158	6,412,203.44	5,007,112.77
159	6,412,197.36	5,007,115.32
160	6,412,194.92	5,007,121.29
161	6,412,200.64	5,007,190.49
162	6,412,208.80	5,007,196.50
163	6,412,212.46	5,007,205.96
164	6,412,210.43	5,007,215.88
165	6,412,203.37	5,007,223.14
166	6,412,208.83	5,007,288.30
167	6,412,212.01	5,007,294.25
168	6,412,218.51	5,007,296.02
169	6,412,273.73	5,007,291.40
170	6,412,310.81	5,007,197.74
171	6,412,311.52	5,007,210.47
172	6,412,319.68	5,007,210.01
173	6,412,402.75	5,007,190.02
174	6,412,418.85	5,007,381.88
175	6,412,511.33	5,007,346.23
176	6,412,511.20	5,007,339.96
177	6,412,585.20	5,007,147.18
178	6,412,589.32	5,007,207.58
179	6,412,480.53	5,007,223.51
180	6,412,496.92	5,007,144.05
181	6,412,079.11	5,007,305.23
182	6,412,071.83	5,007,305.92
183	6,412,086.28	5,007,254.35
184	6,412,271.54	5,007,544.20
185	6,412,589.66	5,007,214.37
186	6,412,497.59	5,007,154.51
187	6,412,553.58	5,007,336.41
188	6,412,554.18	5,007,324.62
190	6,412,266.09	5,007,201.47
191	6,412,281.23	5,007,380.63
192	6,412,287.11	5,007,450.36
193	6,412,264.38	5,007,453.45
194	6,412,547.19	5,007,407.74