

**IZMJENA DIJELA DOPUNE REGULACIONOG PLANA CENTRALNE ZONE PRIJEDORA SA SPOMENIČKIM
KOMPLEKSOM –II FAZA
REGULACIONI PLAN „CENTAR – ISTOK“BLOK 4
NACRT**



PRIJEDOR, januar 2025

**IZMJENA DIJELA DOPUNE REGULACIONOG PLANA
CENTRALNE ZONE PRIJEDORA SA SPOMENIČKIM
KOMPLEKSOM –II FAZA
REGULACIONI PLAN „CENTAR – ISTOK“BLOK 4
NACRT**

INVESTITOR:	GRAD PRIJEDOR
NOSILAC PRIPREME:	ODJELJENJE ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADSKJE UPRAVE GRADA PRIJEDOR
NOSILAC IZRADI:	JP „ZAVOD ZA IZGRADNJU GRADA“ PRIJEDOR
Odluka o pristupanju izradi	Službeni glasnik Grada Prijedora br. 5/24
UČESNICI NA IZRADI:	Rada Pavičić, dipl.inž.arh..... Bojana Marjanović, dipl.prostorni planer..... Bojan Šormaz, dipl.inž.grad..... Stefan Lukić, dipl.inž.grad..... Bojan Hrgar , dipl.inž.grad..... Dragan Zakić , dipl.inž elektrotehnike..... Dragoslav Bera , dipl.inž. elektrotehnike Lidija Anđić, elektrotehničar..... Svjetlana Čejjić, diplomirani inženjer mašinstva.. Gorana Crnogorac, dipl.inž. grad..... Mladen Kulundžija , dipl.inž.saobraćaja..... Nemanja Jokić , master inž.geod..... Miloš Marčetić, grad. Tehničar.....

V D Direktor:
Šormaz Bojan, dipl.inž.grad.

SADRŽAJ

ELABORAT IZMJENE DIJELA REGULACIONOG PLANA CENTRALNE ZONE PRIJEDORA SA SPOMENIČKIM KOMPLEKSOM –II FAZA REGULACIONI PLAN „CENTAR – ISTOK“BLOK 4

TEKSTUALNI DIO PLANA

TEKSTUALNI DIO PLANA

A.PRIPREMA

B. ANALIZA I OCJENA STANJA:

V. PROBLEMI RAZVOJA I UREĐENJA PROSTORA

G. POTREBE I CILJEVI

D. PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE

D.1. NAMJENA POVRŠINA

D.2. PLANIRANI OBJEKTI

D.3. PRIVREDNE DJELATNOSTI

D.4. PARCELACIJA , REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE

D.5. OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

D.6. INFRASTRUKTURA

D.7. BILANSI I URBANISTIČKI POKAZATELJI

D.8. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Đ.ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

GRAFIČKI DIO PLANA

KARTE STANJA:

1.	Izvod iz katastra	R 1:500
2.	Postojeće stanje izgrađenosti sa granicom obuhvata – geodetski snimak	R 1:500
3.	Postojeći plan parcelacije sa podacima o vlasništvu nad zemljištem	R 1:500
4.	Postojeća namjena površina	R 1:500
5.	Valorizacija postojećeg građevinskog fonda	R 1:500
6.	Geomehanika	R 1:500
7.	Hidrotehnička infrastruktura – postojeće stanje	R 1:500
8.	Elektroenergetika i telekomunikacije – postojeće stanje	R 1:750
9.	Termoenergetika – postojeće stanje	R 1:500
10.	Izvod iz Dopune regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom – II faza	R 1:500
11.	Izvod iz Urbanističkog plana Prijedora	R 1:500

KARTE PLANIRANOG RJEŠENJA:

1.	Plan prostorne organizacije sa granicom obuhvata plana	R 1:500
2.	Plan parcelacije	R 1:500
3.	Plan namjene površina	R 1:500
4.	Plan saobraćaja i nivelacije	R 1:500
5.	Plan infrastrukture -hidrotehnika	R 1:500
6.	Plan infrastrukture -Elektroenergetika	R 1:750
7.	Plan infrastrukture-Telekomunikacije	R 1:500
8.	Plan infrastrukture -Termotehničke instalacije	R 1:500
9.	Sinhroni plan infrastrukture	R 1:500
10.	Plan regulacionih i građevinskih linija	R 1:500
11.	Plan uklanjanja objekta	R 1:500

TEKSTUALNI DIO PLANA

A. UVODNO OBRAZLOŽENJE

A.1. STRUČNA PRIPREMA

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

SO Grada Prijedora je donijela Odluku o pristupanju izradi Izmjene dijela dopune regulacionog plana centralne zone sa spomeničkim kompleksom-II faza br. 01-022-88/24 od 29.05.2024. godine („Sl. glasnik Grada Prijedora“ br. 5/24) .Radni naziv plana je Regulacioni plan „Centar –Istok“ Blok 4.

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

Granicama plana obuhvaćeno je područje koje se nalazi u dijelu bloka koji zatvaraju Ulice Rudnička na zapadu , Vladimira Rolovića na jugu , Kralja Aleksandra na sjeveru i ulica P.P. Njegoša na istoku.

Prostor u obuhvatu plana ima površinu 4391 m² (0.44 ha) i obuhvata prostor koji zatvaraju ulice Kralja Aleksandra, Rudnička, Vladimira Rolovića i nekadašnji krug pogona „Bosnamontaža na sjeveroistoku.

Nosilac pripreme Plana je Odjeljenje za prostorno uređenje.

Nosilac izrade Plana : JP „Zavod za izgradnju grada“ Prijedor

Planski period za koji se donosi Plan je 2025-2035. godina (deset godina).

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

Rješenjem br. 01-111-81/24 od 29.05.2024. godine (Sl. glasnik Grada Prijedora br. 7/24) u Savjet Plana su imenovani:

1. Mirjana Sekulić, master inž.arh.
2. Boško Stojančić, dipl.inž.grad.
- 3.Tanja Ećim, dipl.inž.šumarstva
- 4.Igor Mandić , dipl.inž. saobraćaja
5. Željko Vuković, Odsjek za mjesne zajednice
6. Milenko Vuković , odbornik
7. Borislav Kojić, odbornik
- 8.Azra Pašalić, odbornik
9. Igor javorić, odbornik

Nosiocu izrade plana dostavljeni su programski elementi za izradu plana od strane zainteresovanih investitora , odnosno vlasnika građevinskog zemljišta (Vujičić Dragan, „VB Progres“ , „Grad Invest“ d.o.o..

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

A.1.b.Primijenjena metodologija

U postupku izrade plana primjenjivani su sljedeći propisi :

- Zakon o uređenju prostora i građenju („Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 40/13, 106/15, 3/16,84/19)
- Pravilnik o sadržaju, načinu izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja („Sl.glasnik RS“ br. 69/13) i ostali zakonski i podzakonski akti kojim se reguliše ova problematika
- Pravilnik o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije („Sl. Glasnik RS“ br. 115/13, 52/20) kao i druga zakonska regulativa iz oblasti :

Zaštita životne sredine

- Zakon o zaštiti životne sredine ("Službeni glasnik Republike Srpske", br.71/12, 79/15, 70/20)
- Zakon o upravljanju otpadom ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 111/13, 16/18, 70/20)
- Zakon o zaštiti vazduha ("Službeni glasnik Republike Srpske", br.124/11, 46/17)
- Pravilnik o mjerama za sprečavanje i smanjenje zagađivanja vazduha i poboljšanje kvaliteta vazduha ("Službeni glasnik Republike Srpske", br: 3/15, 51/15, 47/16)
- Uredba o vrijednostima kvaliteta vazduha ("Službeni glasnik Republike Srpske", br: 124/12)

Zaštita od požara

- Zakon o zaštiti od požara ("Sl.Glasnik RS" br. 94/19)
- Uredbom o tehničkim normativima zaštite od požara objekta namijenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica ("Sl. Glasnik RS" br. 11/18).
- Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl.gl.RS" br.39/13)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekta od požara ("Sl. List SFRJ" br. 7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve , okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta kod kojih je povećan rizik od požara ("Sl. Glasnik RS" br. 39/13)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima bezbjednosti od požara spoljnih zidova zgrade ("Sl. Glasnik Republike Srpske" br. 11/18)

Energetska efikasnost

- Zakon o energetske efikasnosti ("Sl. Glasnik RS" br. 59/13)
- Zakon o obnovljivim izvorima energije i efikasnoj kogeneraciji ("Sl. Glasnik RS" br. 39/13, 108/13 i 79/15)
- Pravilnik o minimalnim zahtjevima za energetske karakteristike zgrade ("Sl. Glasnik RS" br. 30/15)

Saobraćaj

- Zakon o javnim putevima ("Sl.gl.RS" br. 89/13, 83/19)
- Pravilnik o postavljanju, održavanju i uklanjanju reklamnih tabli i natpisa („Sl.gl.RS" 50/14),
- Pravilnik o načinu priključivanja na javni put („Sl. Gl. RS" broj: 98/15),

Ostali zakonski i podzakonski akti

- Zakon o zaštiti i spašavanju u vanrednim okolnostima("Sl. glasnik RS" br. 121/12)
- Zakon o bezbjednosti kritičnih infrastruktura u Republici Srpskoj ("Službeni Glasnik RS", broj 58/19)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Sl. Gl. RS" broj: 93/06, 86/07,14/10),
- Zakon o geološkim istraživanjima („Sl. Gl. RS" broj: 110/13, 91/17 i 107/19)
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. Gl. RS" broj: 20/14)

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

- Pripremu
- Analizu i ocjenu stanja
- Identifikaciju problema razvoja i uređenja prostora
- Ciljeve uređenja prostora
- Program, odnosno, koncepciju razvoja
- Izradu dokumenta prostornog uređenja

Stručna rasprava je održana 16.12.2024. u prostorijama gradske uprave.

Na stručnoj raspravi nije bilo primjedbi na koncept Prednacrt Plana, ali su usaglašeni stavovi sa predstavnicima „Mtel“ a.d Banjaluka IJ Prijedor i ZP „Elektrokrajina“ a.d. Banja Luka – TJ Prijedor u pogledu postojeće i planirane infrastrukture.

A.1.v. Usaglašavanja

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

Mišljenja je potrebno pribaviti od:

- Odjeljenja za saobraćaj, komunalne poslove i zaštitu životne sredine i imovinsko-stambene poslove
- Odsjeka za mjesne zajednice
- „Vodovod“ a.d. Prijedor,
- ZP „Elektrokrajina“ a.d. Banja Luka – TJ Prijedor
- „Komunalne usluge“ a.d. Prijedor
- „Mtel“ a.d Banjaluka IJ Prijedor
- „Toplana“ a.d. Prijedor

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

Od strane nosioca pripreme Plana dostavljeni su:

1. Lokacijski uslovi i odobrenja za građenje za postojeće objekte u granicama obuhvata (Šalabalija Radovan , Odobrenje za građenje poslovno stambnog objekta , Gradinvest d.o.o. –Lokacijski uslovi i Odobrenje za izgradnju višeporodičnog stambeno poslovnog objekta spratnosti Su+P+3+Pe, Stojić Sretko –Rješenje o legalnosti individualnog stambenog objekta spratnosti P+1.
2. Prijedlozi za planska rješenja od „Grad Invest“ d.o.o. i „VB Progres „ d.o.o i Vujičić Dragan.

A.2. PODLOGE ZA IZRADU PLANA

Grafički dio plana izrađen je na geodetskim planovima u vektorskom obliku za područje razmjere 1:1000.

Osim geodetskih planova korišten je i orto-foto snimak Prijedora.

Grafički dio Plana odštampan je u razmjeri 1:500.

Katastarske podloge za izradu plana obezbjedio je investitor- nosilac pripreme Plana.

Terenski radovi geodetskog snimanja objekta i kartiranja vršeni su od strane nosioca izrade Plana u oktobru 2024..

A.3. PRIRODNA DOBRA OD VELIKOG I IZUZETNOG ZNAČAJA

U obuhvatu Plana nije evidentiran ni jedan objekat prirodnog dobra od velikog i izuzetnog značaja.

A.4. NEPOKRETNIA KULTURNO-ISTORIJSKA DOBRA OD VELIKOG I IZUZETNOG ZNAČAJA

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

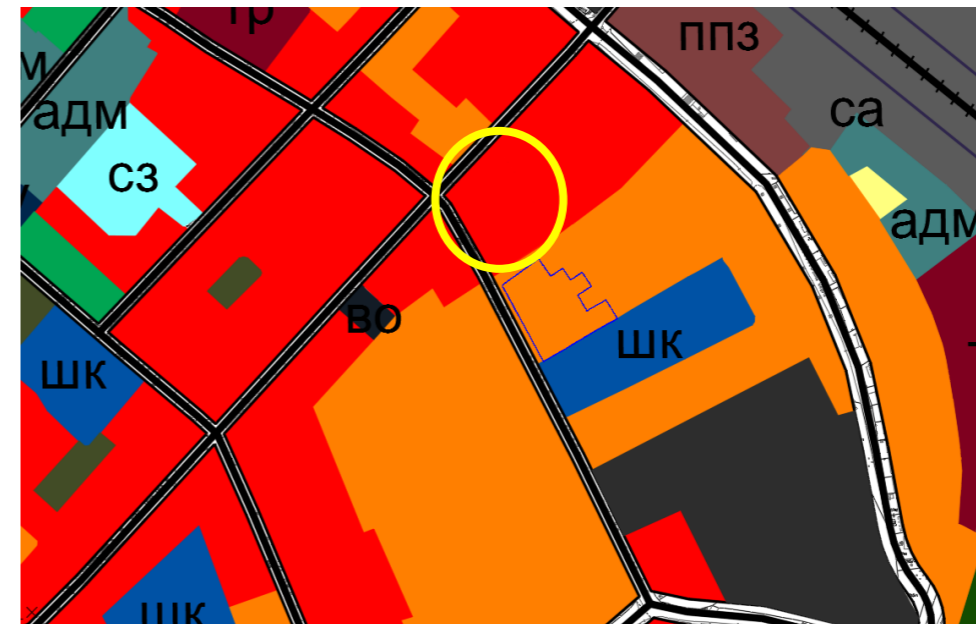
A.5. ANALIZA STRATEŠKIH PROSTORNO PLANSKIH DOKUMENATA I SPROVEDBENIH DOKUMENATA KONTAKTNOG PODRUČJA

Predmetno područje se nalazi u obuhvatu strateških dokumenata prostornog planiranja:

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

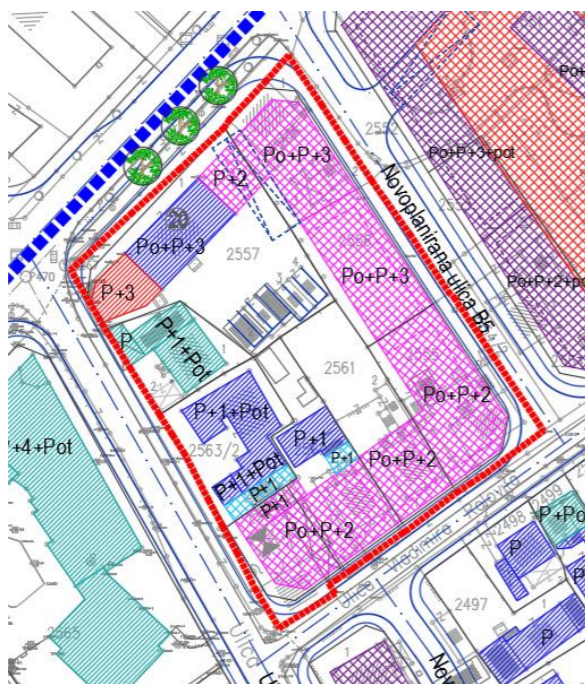
Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu sprovedbenog dokumenta – Dopuna regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom-II faza (Seksija 1 i Seksija 2)-Službeni Glasnik OP br. 11/08 .

Prema urbanističkom planu , predmetna lokacija je definisana kao stambeno poslovna zona (gustine 250 st/ha)



Izvod iz urbanističkog plana

Na predmetnoj lokaciji Regulacionim planom –Prilog : Plan prostorne organizacije je predviđena izgradnja stambeno poslovnog bloka sa više lamela kao i zadržavanje postojećih stambenih i stambeno poslovnih objekata , tipa individualnog i kolektivnog stanovanja.



Izvod iz regulacionog plana

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

Sa sjeveroistočne strane predmetne lokacije planirana je izgradnja vezne saobraćajnice između ulica Kralja Aleksandra i Vladimira Rolovića.

Planska dokumentacija kontaktnog područja

Kontaktno područje se nalazi u obuhvatu:

- Dopuna regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom-II faza (Sekcija 1 i Sekcija 2) - Službeni Glasnik OP br. 11/08.
- Dopuna regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom-II faza - Regulacioni plan Centar - istok blok 2 (Sl. Glasnik GP br. 14/22)
- Dopuna regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom-II faza Regulacioni plan Centar - istok blok 3 (Sl. Glasnik GP br. 15/23).

Na kontaktnim površinama planirana je izgradnja novih stambeno poslovnih i stambenih blokova (višeporodično stanovanje) različite spratnosti do max. Po+P+7.

A.6. NASLIJEĐENE PLANSKE OBAVEZE

Osnovnim planom predviđena je rekonstrukcija Ulice Vladimira Rolovića u smislu proširenja poprečnog profila. Definisani poprečni profil ulice se smatra naslijeđenom planskom obavezom i potrebno je kroz izmjenu dijela Plana zadržati širinu kolovoza od 6m i širinu trotoara od 1.5 m-2m. Takođe, osnovnim planom je predviđena izgradnja vezne saobraćajnice sa sjeveroistočne strane i ista se posmatra kao stečena obaveza koju je potrebno ugraditi u novi plan prostorne organizacije.

B. ANALIZA I OCJENA STANJA

B.1.a. POLOŽAJ PROSTORNE CJELINE

Prostor u obuhvatu Plana ima površinu 0.44 ha.

Predmetna lokacija je dio urbanog bloka koji zatvaraju ulice Vladimira Rolovića, Rudnička ulica, Kralja Aleksandra.

Prilaz predmetnoj lokaciji je iz ulice Kralja Aleksandra, Rudničke i Vladimira Rolovića.

U obuhvatu plana nalaze se sljedeće katastarske parcele: k.p. br. 2557, k.p. br. 2564, k.p. br. 2563/1, k.p. br. 2563/4, k.p. br. 2563/3, k.p. br. 2562/3, k.p. br. 2562/4, k.p. br. 2562/1, k.p. br. 2561, k.p. br. 2555, k.p. br. 2556/1, k.p. br. 2556/2, k.p. br. 2556/3 sve K.O: Prijedor 1 (novi premjer).

Većina parcela prema podacima e-katastra je građevinsko zemljište (izgrađeno) izuzev 2 parcele na kojima se izvode radovi na izgradnji objekata a koje se u katastru vode kao poljoprivredno zemljište – njiva 3. klase.

Radi se o blago nagnutom terenu na nadmorskoj visini od cca 139.40 do 140.46 m.

B.1.b. OSTVARENI URBANI RAZVOJ

Prema postojećoj izgrađenosti, ovaj blok je mješovite namjene, sa kombinacijom individualnih stambenih objekata starijeg datuma izgradnje najčešće prizemne spratnosti, individualnih stambenih objekata spratnosti P+Pk do P+1 i višeporodičnog stambenog i poslovno stambenog objekata. Dominantno je individualno stanovanje.

U vrijeme izrade plana na terenu su izvođeni radovi na izgradnji stambeno poslovnog objekta spratnosti PoU granicama obuhvata +P+3+Pe a na osnovu regulacionog plana usvojenog 2008. godine

U obuhvatu plana ne postoje nadzemni infrastrukturni objekti. Obodne saobraćajnice nisu u obuhvatu Plana.

B.1.v. PRAVNI I IMOVINSKI STATUS ZEMLJIŠTA

U obuhvatu plana se prema katastru nepokretnosti nalazi zemljište u posjedu – vlasništvu :

- „Gradinvest „ d.o.o. Prijedor,
- „Nikić J“ d.o.o. Prijedor
- Republika Srpska – Ministarstvo odbrane
- Fizička lica

B.1.g. ZEMLJIŠTA KONTAKTNIH ZONA

Područje u obuhvatu plana i kontaktno područje je građevinsko zemljište – II zona. Čine ga izgrađeno građevinsko zemljište (stambene zone), i javne saobraćajne površine.

B.1.d. KOMUNALNA OPREMLJENOST

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

B.2. IZGRAĐENOST I FUNKCIONISANJE PROSTORA

B.2.a. Namjena površina

Područje u obuhvatu Plana sa stanovništva namjene površina može se definisati kao :

- stambena zona
- stambeno poslovna zona
- poslovna zona
- zona izgradnje –gradilište

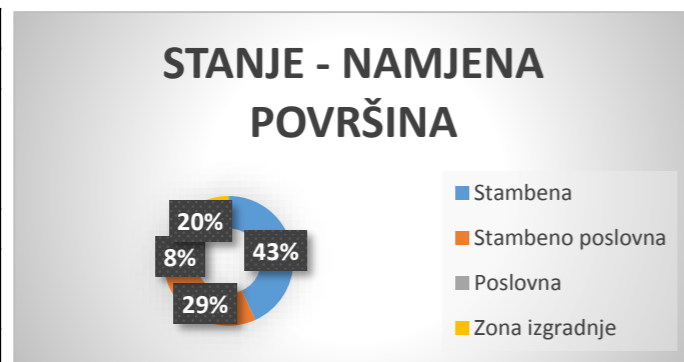


LEGENDA

.....	Granica obuhvata
———	Postojeća granična linija parcele
	Stambena zona
	Stambeno poslovna zona
	Poslovna zona
	Zona izgradnje

U stambenoj zoni registrovano je nekoliko individualnih stambenih objekata . U stambeno poslovnoj zoni se nalazi stambeni i poslovno stambeni objekat a u poslovnoj zoni nekad je postojao poslovni prizemni objekat koji je devastiran.

Zona	Površina m2
Stambena	1898
Stambeno poslovna	1290
Poslovna	340
Zona izgradnje	863
Ukupno	4391



B.2.b. Fizičke strukture

U granicama obuhvata plana nalazi se 5 individualnih stambenih objekata, 1 individualni stambeno poslovni objekat, 1 poslovni objekat (devastiran), 1 objekat višeporodičnoig stanovanja, 1 poslovno stambeni objekat i više pomoćnih objekata u funkciji stanovanja.

	Objekti u izgradnji	Stambeni	Stambeno poslovni	Poslovni	Pomocni	UKUPNO
Površina		2166	448	144	291	3049

Ukupno BGP Pcca 3049 m2

Stanovanje BGP Pcca 2166 m2 +224 m2

Poslovanje BGP Pcca 368 m2 (144m2 + 224m2)

Ostalo : Pcca 291 m2

Pomoćni sadržaji u funkciji stanovanja u suterenu (garaže i ostave) BGP Pcca 308m2.

Spratnost objekta

Objekti na predmetnom području su različite spratnosti koja se kreće od P, P+1 ili P+Pk do Su+P+3, P+3m, Su+P

Namjena objekta

- Višeporodični stambeni objekat
- poslovno stambeni objekat
- individualni stambeno poslovni objekat
- poslovni objekat
- individualni stambeni objekti
- pomoćni objekti

Valorizacija objekta

Valorizacija objekata na predmetnom prostoru napravljena je na osnovu stepena očuvanosti objekata i prema arhitektonskim vrijednostima objekata. Za potrebe utvrđivanja stanja i stepena očuvanosti objekata u obuhvatu Regulacionog plana korišćeni su i analizirani podaci prikupljeni na terenu samo na osnovu vizuelnog osmatranja , uz primjenu sljedećih kriterija:

- horizontalni gabarit
- upotrijebljeni materijali
- opremljenost objekata instalacijama
- namjena objekata
- stanje u pogledu održavanja

Analizom stanja i očuvanosti postojećeg građevinskog fonda postojeći glavni objekti su svrstani u 4 kategorije i to:

- objekti u dobrom stanju
- objekti srednje očuvati
- objekti u lošem stanju - ruševni objekti
- objekti u izgradnji

Objekti u dobrom stanju su uglavnom novoizgrađeni objekti, objekti građeni od kvalitetnih materijala, objekti koji su dobro održavani ili objekti na kojima je u proteklom periodu izvedena građevinska sanacija. Srednje očuvani objekti

U ovu grupu objekata svrstani su objekti koji su u izvjesnoj mjeri održavani, koji pružaju uslove za život, ali im nedostaje neki od vidova građevinske intervencije da bi se doveli u dobro stanje. Objekti u lošem stanju podrazumijevaju objekte sa većim oštećenjima, te se iz tog razloga ne mogu koristiti na zadovoljavajući način.

Imovinski status zemljišta

U granicama obuhvata dominira zemljište u posjedu fizičkih i pravnih lica. Ne postoje površine u vlasništvu grada Prijedora.

B.2.b. Infrastruktura

Saobraćaj

Predmetni blok se nalazi u centralnoj zoni i saobraćajno je dobro povezan sa primarnom saobraćajnom mrežom.

Područje u obuhvatu plana je u kontaktu sa:

- putnim pojasom magistralnog puta M15 Oštra Luka -Prijedor – Kozarska Dubica, sadašnji naziv M2-501 (ulica Kralja Aleksandra).
- putnim pojasom ulice Vladimira Rolovića
- putnim pojasom Rudničke ulice

hidrotehnička infrastruktura

Vodovod

Na predmetnom području postoji infrastruktura gradske vodovodne mreže. U Ulici Vladimira Rolovića je urađen novi PEHD cjevovod vodovoda, dok je u Ulici Kralja Aleksandra stari LG cjevovod.

Kanalizacija

Na predmetnom području postoji javna kanalizaciona mreža- mješoviti kolektor, različitih profila. Ulicom Kralja Aleksandra prolazi mješoviti kolektor Ø600.

Elektroenergetika i telekomunikacije

Energetska infrastruktura

Na području koje obuhvata RP » CENTAR - ISTOK B4« - nema transformatorskih stanica, ali postoji srednjenaponski 20 kV podzemni dalekovod koji spaja transformatorske stanice 45037 MBTS Kariktonka 630 kV sa jugozapadne strane obuhvata i 45038 BTS Pobjeda sa sjeveroistočne strane granice obuhvata plana.

Samim tim biće loše snabdjevanje planiranih potrošača el. energijom.

TK infrastruktura

Na ovom području RP » CENTAR - ISTOK B4« izgrađenja je nova podzemna telefonska optička mreža dovoljnog kapaciteta da zadovolji potrebe postojećih i novoplaniranih objekata, a time i novih potrošača.

Termoenergetika

Na predmetnom području postoji sistem daljinskog grijanja.

B.3.POSEBNA PODRUČJA

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

B.4. OCJENA STANJA

B.4.a. Prirodni uslovi

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

Seizmološke karakteristike terena

Sjeverozapadni tereni Republike Srpske, pa time i područja Grada Prijedor, po B. Sikošku i dr., situirani su u oblasti "pregibne zone", tj. na granici zone primarnog uticaja aktivnih geotektonskih kontakata između Evropskog i Afro-arabijskog kratona, a trpi i uticaje undulatornih kretanja zemljine kore koji preovlađuju sjeverno od "pregibne zone".

Na ovom području jasno se razlikuju, kako po vremenu postanka, tako i po stilu građe, dva sistema tektonskih struktura. To su stariji i mlađi, od kojih prvi nosi obilježje primarne genetske tektonike, tj. onih tektonskih zbivanja, koja su dala osnovne crte tektonske arhitekture. Drugi mlađi sistem obilježen je nasuprot tome više disjuktivnim strukturnim formama. To su razlomni strukturni oblici - rasjedi, uglavnom većih nagiba.

Područje Grada Prijedor nalazi se u grupi seizmički vrlo aktivnih terena u Bosni i Hercegovini. Podaci o dogođenim zemljotresima ukazuju o većem broju žarišta raspoređenih po cijelom području, na raznim dubinama i različitim magnituda (4-6).

Prostor Grad Prijedor prema dogođenim seizmičkim manifestacijama ugrožen je sa 7 i 8 MCS.

Značajan uticaj na seizmičke pojave u ovom području imaju i žarišta drugih krajeva (Banjaluka, Čelinac, Petrinja - Hrvatska), no njihov uticaj ne bi bio veći od 8 MCS, kada bi se u nekim od navedenih dogodio potres inteziteta 9 stepeni po MCS.



Klimatske karakteristike terena

Klima je jedan od bitnih prirodnih faktora koja može znatno uticati na uslove izgradnje objekata na nekom području.

Klima Prijedora je umjereno kontinentalna. Minimalne temperature dosežu do -20 °C, a maksimalne do +40 °C. Prosječna godišnja temperatura iznosi 11 °C. Tokom godine prosječno 80 dana temperatura prelazi 25 °C, a prosječno 90 dana pada ispod 0 °C.

Prosječan broj sunčanih dana je 60. Prosječna količina padavina iznosi 979 mm, snijeg pada u prosjeku 26 dana, a na tlu se zadržava oko 45 dana. Zbog velike površine ribnjaka Saničani, širokog pojasa rijeke Sane te samog reljefa prijedorskog polja, magla se registruje u prosjeku oko 80 dana godišnje.

Geološki sastav i građa terena

(podaci preuzeti iz Elaborata o geomehaničkim i inženjersko - geološkim karakteristikama temeljnog tla za potrebe izgradnje višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta na parceli označenoj kao dio k.p. Br. 2556/1, k.o. Prijedor i, ulica Kralja Aleksandra u Prijedoru) broj 2806-1/23 iz juna 2023.)

Geološka građa terena

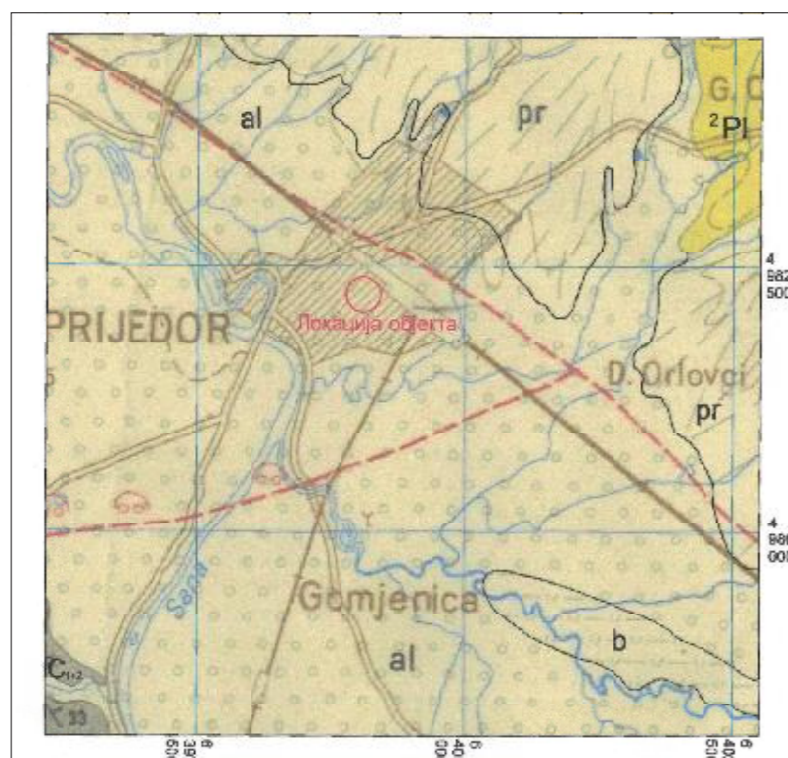
Prema podacima Osnovne geološke karte SFRJ 1:100.000, list Prijedor (B. Đerković i saradnici, 1975), širi prostor lokacije izgrađuju karbonske tvorevine, pliocenski i kvartarni sedimenti (proluvijalni i aluvijalni).

Donji i srednji karbon (C1+2)

Stijene donje i srednje karbonske starosti su predstavljene klastičnim sedimentima (pješčari, metapješčari i škriljci), koji se često smjenjuju kako vertikalno, tako i lateralno. Mjestimično pješčari prelaze u sitnozrne konglomerate.

Pliocen - pijesci sa ulošcima glina (2PI)

Prikazanom preglednom geološkom kartom obuhvaćen je pliocenski paket pijeskova sa ulošcima glina. Najrasprostranjeniji su žuti, smeđi i crveni sitnozrnasti kvarcni pijesci. Pijesci se često izmjenjuju sa sivim i smeđim glinama, šljuncima i pjeskovitim laporima.



Slika 2. Pregledna geološka karta sa prikazanom lokacijom

Proluvijum (pr)

Morfološki prelaz Kozare u Omarsko-prijedorsko polje označen je osulinskim i plavinskim materijalom snešenim sa Kozare. Debljina nanosa je vrlo velika. Ispod su neogenski sedimenti, vjerovatno kongerijske naslage.

Aluvijum (al)

Aluvijum je izdvojen u dolinama rijeka Sane i Gomjenice u Omarsko-prijedorskom polju. Zastupljen je riječnim nanosom, a u polju valucima stijena koje izgrađuju Kozaru, odnosno stijena iz paleozojskog kompleksa na jugu.

Tektonika šire okoline

Prikazanom preglednom geološkom kartom obuhvaćeni su ostaci tercijarnog basena Omarsko-prijedorskog polja. Zbog prekrivenosti sa kvartarnim tvorevinama nije izvršena tektonska analiza. Na osnovu istražnog bušenja može se pretpostaviti da se radi o velikoj sinklinali, čiji su rubni dijelovi sačuvani na padinama Kozare i rijetko duž sjevernog ruba paleozojskih naslaga.

Hidrogeološke karakteristike terena

Na snovu razmatranja geološke građe, može se zaključiti da su ovdje zastupljeni litološki članovi, koji se međusobno ne razlikuju po svojim osobinama i hidrogeološkim funkcijama (šljunak i pijesak, glina i nasuti materijal).

Vodopropusnost stijenske mase je složena funkcija različitih faktora koji se mogu mijenjati zavisno od: stepena poroznosti, vrste poroznosti, veze među porama, položaja stijenske mase, slojevitosti, itd.

Na prostoru koji je analiziran izdvojeni su:

- nasuti materijal (drobljeni kamen) intergranularne poroznosti, sa dobrim filtracionim svojstvima;
- rastresiti površinski humusno-glinoviti pokrov sa dosta slabim filtracionim svojstvima;
- aluvijalni sedimenti (smeđa glina) intergranularne poroznosti, sa veoma slabim filtracionim svojstvima i
- aluvijalni sedimenti (šljunak i pijesak) intergranularne poroznosti, sa dobrim filtracionim svojstvima.

Rastresiti površinski humusno-glinoviti pokrov (e), tamno-smeđa glina (3al) i smeđa glina (2al) sa intergranularnom poroznošću akumuliraju neznatan dio atmosfere vode, ali su to ipak, po pravilu, beznačajni kolektori sa koeficijentom filtracije obično ispod 1 h 10-5 cm/sec. Pošto imaju glinoviti karakter sprečavaju infiltraciju atmosfere vode u niže nivoe i ponašaju se kao izolatori.

Nasuti materijal (n) i aluvijalni sedimenti - šljunak i pijesak (1al) predstavljaju stijene intergranularne poroznosti, u kojima je formirana izdan zbijenog tipa koja se superpozicijski nalazi u nivou rijeke Sane, odnosno gravitacionog bazisa, pa kroz njih postoji velika mogućnost filtracije oborinskih i podzemnih voda ka nivou rijeke, što im omogućava brzo pražnjenje. Koeficijent filtracije ove serije aluvijalnih sedimenata - šljunka i pijeska, određena je na osnovu iskustava sa sličnim terenima i iznosi $K=5,0h^{10-2}-1,0h^{10-3}$ m/sec.

B.4.b.Namjena površina

U granicama obuhvata plana dominira stanovanje individualnog tipa. U okruženju, prema trenutnom stanju, dominira takođe zona individualnog stanovanja i poslovna zona.

B.4.v. Saobraćaj i ostala infrastruktura

B.4.v.1.Saobraćaj

S obzirom da je predmetni obuhvat u kontaktu sa gradskom magistralom, može se konstatovati da je dobro saobraćajno povezano sa okruženjem.

Generalno, problem kompletnog područja centralne gradske zone se ogleda u nedovoljnoj povezanosti sa tranzitnim saobraćajnicama (nije izgrađena ni jedna obilaznica) pa se sav saobraćaj odvija kroz centralnu zonu.

Prema stanju na terenu postoji 1 priključak na magistralni put .Radi se o višeporodičnom stambenom objektu čije su interne saobraćajne površine orjentisane prema gradskoj magistrali (M2-501) Na kontaktnom području takođe postoji priključak na gradsku magistralu (ulica Kralja Aleksandra).

U ovom dijelu urbanog područja ne postoje javni parking prostori a prema postojećem stanju parkiranje je riješeno u okviru pripadajućih parcela (individualno stanovanje i višeporodično stanovanje)

Ulica Vladimira Rolovića sa poprečnim profilom od cca 5-6 m ne može zadovoljiti uslove buduće izgradnje pa je potrebna rekonstrukcija kako je i planirano osnovnim planom.

B.5.v.2.Vodovod i kanalizacija

Vodovod

Na predmetnom području postoji infrastruktura gradske vodovodne mreže. U Ulici Vladimira Rolovića I Rudničkoj ulici je urađen novi PEHD cjevovod vodovoda DN140, dok je u Ulici Kralja Aleksandra stari LG cjevovod manjeg profila. Predmetni obuhvat može vršiti snabdjevanje vodom preko postojećeg novog cjevovoda PEHD DN140.

Kanalizacija

Na predmetnom području postoji javna kanalizaciona mreža- mješoviti kolektor, različitih profila. Ulicom Kralja Aleksandra prolazi mješoviti kolektor Ø600 na koji treba predvidjeti priključenje predmetnog područja. Predviđena je gradnja separatnog sistema odvodnje otpadnih voda.

Energetska infrastruktura

Na području koje obuhvata RP » CENTAR-ISTOK B4« - ne postoje transformatorske stanice pa je iste potrebno planirati u granicama obuhvata plana.

TK infrastruktura

Na području koje obuhvata RP » CENTAR-ISTOK B4« postoji podzemna telefonska bakarna mreža dovoljnog kapaciteta da djelimično zadovolji potrebe postojećih i novoplaniranih objekata, a time i novih potrošača. Takođe, je potrebno planirati novu infrastrukturu za priključke novih objekata iz Rudničke ulice.

Termotehnika

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

B.5. Stanje zaštite životne sredine

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

- povećanom intenzitetu buke -ulica Kralja Aleksandra
- tačkasti zagađivači -individualni dimnjaci
- izduvni gasovi iz automobila
- prašina sa saobraćajnih površina zbog neredovnog održavanja

B.6. Zaključak

Analiza arhitektonskih i prostornih vrijednosti na području obuhvata pokazuje da je najveći broj objekata koji se ne uklapaju u ambijent, što znači da će niz objekata na tretiranom obuhvatu biti objekti koji se mogu uklanjati kada se za to steknu uslovi.

Ovo podrazumijeva i uklanjanje pomoćnih objekata (garaža, ostava, skladišta), čime će se osloboditi prostor za izgradnju novih objekata, ali i obezbijediti uslovi za bolju prostornu organizaciju kompletne prostorne cjeline što prije svega podrazumijeva izgradnju i uređenje obodnih kolskih i pješačkih površina. Kod planiranja ove prostorne cjeline potrebno je voditi računa o svim evidentiranim ograničavajućim faktorima. Adekvatnim rješenjem saobraćaja i ostale infrastrukture potrebno je u okviru ove prostorne cjeline obezbijediti zadovoljavajuće uslove stanovanja i rada.

Polazeći od činjenice da je centar grada središte zbivanja u svim sferama ljudskog života , jasno je da i ovaj prostor treba biti organizovan tako da odgovara savremenim zahtjevima života i rada stanara. Imajući to u vidu u ovoj zoni potrebno je obezbijediti i smještajnu funkciju za što veći broj stanara, ali i ugostiteljske i sadržaje uslužne djelatnosti.

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

B.6.a.Prirodni činioci

Ne predstavljaju ograničavajući faktor .Eventualno , kod nesolidne izgradnje podzemnih etaža može se pojaviti problem prouzrokovan podzemnim i površinskim vodama.

B.6.b.Stvoreni uslovi

Saobraćajna infrastruktura – postojeća

Kad je u pitanju kolski i pješački saobraćaj stanje je uslovno zadovoljavajuće. Pasivni saobraćaj predstavlja najveći problem i potrebno je na vlastitim parcelama obezbijediti potreban broj parking mjesta kako se javne kolske i pješačke saobraćajne površine ne bi koristile za parkiranje jer za to ne postoje uslovi.

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

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

Takođe , profil mješovitog kolektora može biti u dobroj mjeri smanjen nataloženim muljem i drugim materijalom.

V) PROBLEMI RAZVOJA I UREĐENJA PROSTORA

Postojeća infrastrukturna mreža ne zadovoljava potrebe buduće izgradnje pa je potrebno planirati nove kapacitete .

U profilu stambenih ulica se može planirati parkiranje u niši ali putni pojas gradske magistrale se ne može koristiti za parkiranje.

Usitnjena struktura posjeda predstavlja veliki problem za realizaciju bilo kog planskog rješenja. Nije realno očekivati da će se realizacija planskog rješenja odvijati istovremeno za sve parcele.

Kod fazne realizacije može doći do ugrožavanja stečenih uslova korišćenja postojećih objekata zbog nedovoljne udaljenosti od planiranih objekata ili zbog postojećih infrastrukturnih trasa koje je neophodno izmještatati parcijalno .

G.POTREBE I CILJEVI

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

S obzirom da u ovom dijelu grada dominira individualno stanovanje , uvođenje racionalnijih vidova stanovanja je opravdano pod uslovom da se obezbijede stečeni uslovi korišćenja zona individualnog stanovanja u okruženju kao i zona kolektivnog stanovanja .

INFRASTRUKTURA

Saobraćaj

Ulicu Vladimira Rolovića je potrebno rekonstruisati kako bi se stvorili uslovi za urbanu rekonstrukciju bloka jer je težište buduće izgradnje orjentisano na Rudničku ulicu i ulicu Vladimira Rolovića koja nema potrebnu širinu poprečnog profila. Takođe, potrebno je istovremeno stvoriti uslove za izgradnju vezne ulice jer prema istoj gravitiraju objekti u izgradnji.

Površine za stacionarni saobraćaj kapacitirati prema potrebama buduće izgradnje. Parkiranje u sklopu putnog pojasa magistralnog puta nije moguće a parkiranje u profilu stambenih ulica (ulica Vladimira Rolovića i planirana ulica) je moguće ako za to postoje prostorni uslovi.

Hidrotehnika

Za planirane objekte potrebno je obezbijediti kvalitetne priključke na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Postojeća vodovodna mreža može zadovoljiti potrebe predmetne gradnje dok za kanalizacionu mrežu možemo pretpostaviti da može kratkoročno zadovoljiti. U narednom periodu neophodno je izvršiti proširenje kapaciteta kanalizacione mreže prvenstveno izgradnjom separatne kanalizacije. Oborinsku vodu sa manipulativnih površina potrebno tretirati posebnim cjevovodom i nakon tretmana upustiti u recipijent do izgradnje gradskog atmosferskog kolektora.

Elektroenergetika i telekomunikacije

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

Raspoloživa količina električne energije koja učestvuje u snabdevanju postojećih potrošača u kontaktnom području ne može podmiriti potrebe planiranih objekata predmetnog područja pa je potrebno planirati nove kapacitete.

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

Potrebno je omogućiti etapnu izgradnju prema objektivnim mogućnostima.

Predviđeno je da se trafostanica u objektu spaja rasjecanjem postojećeg podzemnog SN kablovskog voda koji se nalazi uz ulicu Vladimira Rolovića.

Novoplanirani 20 kV kablovski vodovi bit će polagani podzemno, a trafostanica će biti tipska MBTS ili TS sa dva transformatora snage do 1000 kVA, sa vanjskim posluženjem sa tri strane, zavisno od mjesta izgradnje.

Srednjenaponsku vezu izvesti sa 20 kV VN kablovima tipa HN E 49 3(1h95) mm²

- Su (bakar) ili XHE 49A 3x(1x150) mm² -Al- podzemno.

Novu trafostanicu graditi kao slobodno stojeći objekat, montažno betonska trafostanica (MBTS).

Telekomunikacije

Postojeća mreža je dovoljnog kapaciteta djelimično i za nove (buduće) potrošače područja koje obuhvata ovaj predmetni REGULACIONI PLAN, ali ipak s Rudničke ulice je potrebna nova infrastruktura- optička mreža za priključak novih objekata.

Izgradnja objekata ne smije ugroziti izgrađenu infrastrukturu i onemogućiti prilaz istoj.

Prilikom vršenja iskopa na obeleženim trasama obavezno je prisustvo nadzornog organa investitora i ovlaštenog predstavnika Telekomunikacija RS, IJ Prijedor.

Sva sporna pitanja moraju se rešavati putem nadzornog organa investitora i ovlaštenog predstavnika Telekomunikacija RS, IJ Prijedor.

Ako uz sve preduzete mere dođe do oštećenja telefonske infrastrukture, investitor je obavezan nadoknaditi sve troškove, kao i gubitke nastale prekidom telefonskog saobraćaja.

Termotehnika

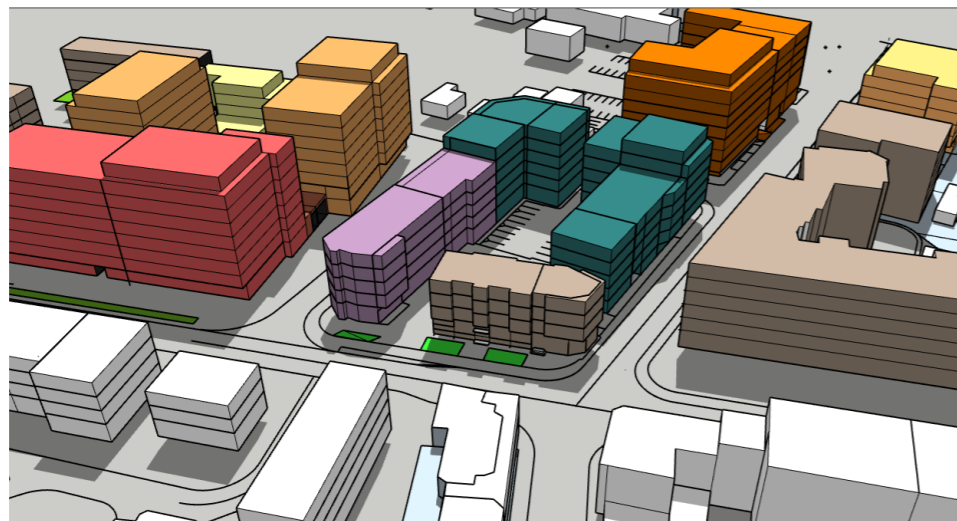
Planirani objekti su namjene stambeno poslovni i stambeni objekti koje je zbog boravka ljudi potrebno zagrijavati u zimskom periodu a po potrebi i hladiti u ljetnom periodu.

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

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

D) PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Osnovni koncept plana podrazumjeva urbanu rekonstrukciju prostorne cjeline - odnosno , zamjenu postojećih individualnih stambenih objekta višeporodičnim objektima sa unapređenjem kompletne komunalne infrastrukture i javnih površina koje gravitiraju obom bloku .
Osnovni koncept izgradnje i uređenja prostorne cjeline bazira se na zahtjevima vlasnima nekretnina čije je opredjeljenje da je dominantna namjena ove prostorne cjeline stanovanje sa integrisanim poslovnim sadržajima sa funkcijama gradskog centra.



D.1. NAMJENA POVRŠINA

Područje u obuhvatu plana se planira kao građevinsko zemljište.

Građevinsko zemljište je prisutno kao:

1. Javne površine –javno građevinsko zemljište je prisutno na površini rezervisanoj za izgradnju saobraćajnih površina (vezna ulica i rekonstruisana stambena ulica (ulica Vladimira Rolovića). Javne površine su zemljišne ili vodne površine namijenjene za javnu upotrebu, javne djelatnosti i aktivnosti i koje su kao takve dostupne neodređenom broju lica.

2. Građevinsko zemljište druge namjene

U pogledu namjene površina, prostor obuhvaćen Planom definisan je kao :
-stambeno-poslovna zona – višeporodično stanovanje



Stambeno poslovna zona

U ovoj zoni je planirano zadržavanje postojećeg poslovno stambenog i stambenog objekta višeporodično stanovanje i uklanjanje svih postojećih individualnih stambenih i stambeno poslovnih objekta i zamjenska izgradnja stambeno poslovnog bloka sa 9 lamela , kombinovane spratnosti Po+P+5+Pe, Po+P+5 i Po+P+4, kao nastavak već započetog niza koji je u izgradnji .

Veliki broj lamela je rezultat usitnjenog posjeda , jer se radi o objektima manjih horizontalnih gabarita na manjim parcelama. Kod realizacije planskog rješenja moguće je spajanje 2 i više lamela u jednu.

Namjena lamela je stambena ili stambeno poslovna .

Poslovanje se planira u prizemlju i prema potrebi na I spratu . Djelatnosti koje se mogu planirati moraju biti kompatibilne sa stanovanjem.

Namjena podzemnih etaža –garaže i drugi pomoćni sadržaji .

Na kontaktnim površinama zadržano je plansko rješenje iz osnovnog plana ili plansko rješenje iz Regulatornih planova „Centar – Istok“ blok 2 i blok 3.

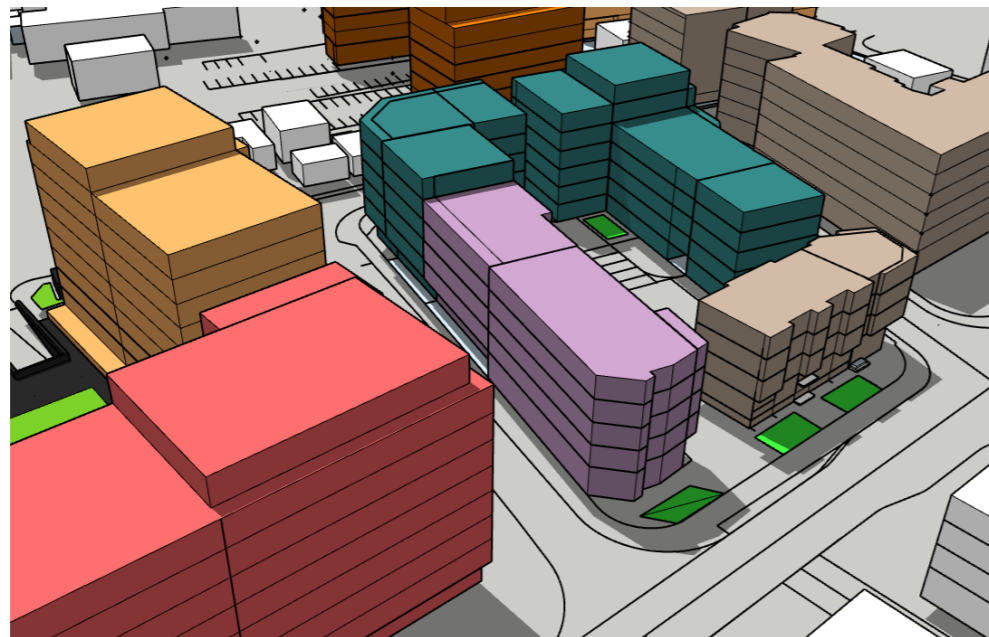
Kota poda prizemlja stambenih lamela se planira na min. 1.2 m iznad kote terena .

Stambeno poslovne lamele se planiraju sa kotom poda prizemlja cca do +0.20 m iznad uređenog partera .
Savladavanje visinskih razlika –podzemne etaže (garaža) . moguće je planirati rampama ili lift platformama, Zavisno od površine i kapaciteta garaže.

Saobraćajne površine

U obuhvatu plana su samo fragmenti saobraćajnih površina koje su u kontaktu sa predmetnim blokom.
Planirane su kao javne saobraćajne površine u funkciji kolskog i pješačkog saobraćaja .
U regulaciji planirane vezne ulice planirano je parkiranje u niši . U regulaciji rekonstruisane ulice Vladimira Rolovića nije planirano parkiranje.

D.2. PLANIRANI OBJEKTI



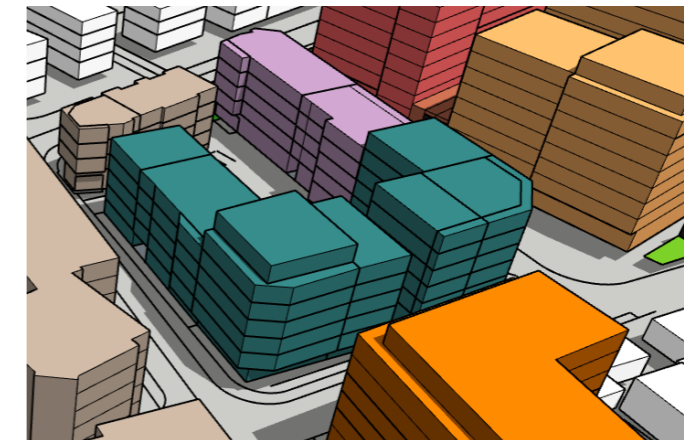
Na području u obuhvatu plana predviđa se izgradnja novih:
-stambenih višeporodičnih objekata sa podzemnim garažama
-stambeno - poslovnih višeporodičnih objekata sa podzemnim garažama
-drugih infrastrukturnih objekata i priključaka (MBTS)

Stambeni višeporodični objekti

Planirana spratnost Po+P+5+Pe i -Po+P+5
Podzemne etaže su planirane kao parking garaža.
Ostale etaže su stambene.

Stambeno-poslovni višeporodični objekti

Spratnost objekta je definisana kao Po+P+4 i Po+P+5
Podrum (Po) je dio zgrade koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoje zapremine u konačno uređeni zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja.
Poslovne djelatnosti se mogu planirati u prizemlju i spratu . Ostale etaže su stambene.
Podrumske etaže se planiraju kao parking prostori .
Namjena poslovnih prostora mora biti kompatibilna sa stanovanjem.
Parkiranje se može planirati i u dijelovima prizemnih etaža .



D.3. STANOVANJE

Stanovanje kao funkcija je dominantna na prostoru u granicama obuhvata.
Planirano je 9 stambeno poslovnih i stambenih lamela višeporodičnog stanovanja .
Bruto građevinska površina stambenog prostora iznosi Pcca 9100 m2.
Pretpostavljeni broj stambenih jedinica 112.
S obzirom da nisu poznati svi investitori kao i njihove investicione namjene iskustveno je definisan broj stambenih jedinica na predmetnom obuhvatu.

D.4. PRIVREDNE DJELATNOSTI

Tercijarne i kvartarne djelatnosti mogu biti zastupljene u stambeno poslovnom objektu.

Tercijarne djelatnosti čine sve privredne djelatnosti čija je svrha proizvodnja usluga koje traži stanovništvo.
Iz tog razloga poznat je i kao uslužni sektor (finansije, turizam, ugostiteljstvo, saobraćaj, zdravstvo).

Kvartarne djelatnosti : školstvo , zdravstvo , uprava, kultura , nauka.

U granicama obuhvata planirano je novih Pcca 1100m2 poslovnih prostora (bruto građevinska površina)

Namjene poslovnog dijela objekta mora biti kompatibilna sa stanovanjem .

D.4. PARCELACIJA , REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE

D.4.a. Parcelacija

Plan parcelacije je kroz grafički dio Plana prikazao pripadajuće parcele za:
- za izgradnju stambeno poslovnih i stambenih objekata
- za izgradnju parking prostora
- za izgradnju trafostanice
- za redovnu upotrebu postojećih objekta

Granice parcela su definisane u većini slučajeva na poziciji postojećih katastarskih granica.
Korekcije postojećih graničnih linija parcela vršene su :
- prema površinama javnog korišćenja –ulica Vladimira Rolovića i vezna saobraćajnica
Urbanističko-tehničkim uslovima se može planirati :
- spajanje dvije i više planskih parcela u jednu parcelu.
- cijepanje većih parcela na manje dijelove

Parcele za redovnu upotrebu izgrađenih objekata formirane su uz postojeće objekte koji se zadržavaju. Veličina i oblik parcele uslovljeni su zatečenim stanjem.

Parcele za izgradnju novoplaniranih objekata se formiraju na neizgrađenom ili izgrađenom građevinskom zemljištu. Predviđene su za izgradnju stambenih, stambeno poslovnih, infrastrukturnih objekata –MBTS, saobraćajnih objekata i objekata duge namjene).

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, olakšavanje rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, detaljnim UTU mogu se, na obrazložen i dokumenovan zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje Lokacijskih uslova, korigovati građevinske parcele predviđene regulacionim planom. Korekcije su moguće samo ako se njima ne ugrožavaju javne površine i objekti, drugi okolni objekti, odnosno, pristupi istim i njihovo normalno funkcionisanje.

D.4.b. Građevinske i regulacione linije

Regulaciona linija je planska linija, određena grafički i numerički, koja zemljište planirano za javne površine odvaja od zemljišta planiranog za druge namjene.

Regulaciona linija utvrđuje se u odnosu na osovinsku liniju (osovinu javnog puta) ili na graničnu liniju javnih površina.

Građevinske linije se odnose na maksimalne gabarite objekta.

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

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

Kada za to postoje opravdani razlozi (organizacija prostora primjena standardnih

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

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

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

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

Gabariti suterenskih etaža se moraju uklopiti u definisane građevinske linije.

Građevinski dijelovi ispod kote trotoara (podrumske etaže) mogu preći gabarite nadzemnog dijela objekta, i to: stope temelja i podrumski zidovi do 0,15 m do dubine od 2,60 m ispod trotoara, a ispod te dubine do 0,50 m i šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara do 1 m.

Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susjedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.

D.5. OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

Na predmetnom prostoru planira se izgradnja stambenih i stambeno poslovnih objekata kao i objekata infrastrukture.

U ovim dokumentima definišu se osnovni podaci za projektovanje.

Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta;
- horizontalne i vertikalne gabarite;
- situativni razmještaj objekata i površina;
- orijentacione nivelacione kote;
- uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu i zadovoljenje saobraćajnih potreba;
- maksimalnu izgrađenost parcele;
- arhitektonsko oblikovanje objekta;
- uslove i uređenje slobodnih površina;
- uslove i priključenje objekta na komunalnu hidrotehničku, energetska i TT mrežu;
- uslove zaštite i dr.

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

Prostorna organizacija pojedinačnih parcela naznačena u grafičkom prilogu: Plan prostorne organizacije je orijentaciona. Dopuštena su odstupanja koja za rezultat imaju racionalnija rješenja uz zadržavanje definisanih urbanističkih parametara.

D.5.b. Građevinske i regulacione linije

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

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

U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev onih koji spadaju u saobraćajne, komunalne objekte i urbanu opremu i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

D.5.v. Horizontalni i vertikalni gabariti

Za izgradnju u nizu gabariti se mogu mijenjati po dubini parcele pod uslovom da se obezbjeđe propisani urbanistički parametri i da se obezbjeđi potreban broj parking mjesta a u granicama građevinske parcele.

Visina objekata u Planu je definisana brojem planiranih etaža.

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

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

Spratnost objekata, označena na grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije je konačna za sve novoplanirane objekte. Izuzetno, na stambeno poslovnim objektima se može odobriti izgradnja povučene etaže gdje to nije naznačeno na grafičkim priložima pod uslovom da se za povećanu površinu obezbjeđi potreban broj parking mjesta.

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

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

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

Za svaku projektovanu stambenu jedinicu potrebno je obezbjediti 1 parking mjesto. Parking mjesta se mogu projektovati u parteru i suterenskoj ili podrumskoj etaži. Parking mjesta se ne mogu planirati u sklopu javnih površina jer za to ne postoje prostorni uslovi. U profilu vezne ulice planiran je manji broj parking mjesta (6) u profilu ulice (paralelno parkiranje). Za parkiranje vozila na građevinskoj parceli stambeno poslovnog objekta obezbjeđuje se prostor izvan površine javnog puta, i to po jedno parking ili garažno mesto (u daljem tekstu: PM), na sljedeći način:

- a) banka, zdravstvena, poslovna, administrativna ustanova – 1 PM na 70 m² korisnog prostora,
- b) pošta – 1 PM na 150 m² korisnog prostora,
- v) trgovina na malo – 1 PM na 100 m² korisnog prostora,
- g) ugostiteljski objekat – 1 PM na koristan prostor za osam stolica, d) hotelijerska ustanova – 1 PM na koristan prostor za deset kreveta,

D.5.đ. Uslovi za utvrđivanje kote prizemlja

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

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta,
- kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote
- za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara, a denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.
- visoko prizemlje (VP) podrazumijeva dio objekta nad suterenom, čija je kota poda izdignuta minimalno 1.25 m, a maksimalno 2.20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta).

D.5. e. Arhitektonsko oblikovanje

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

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

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

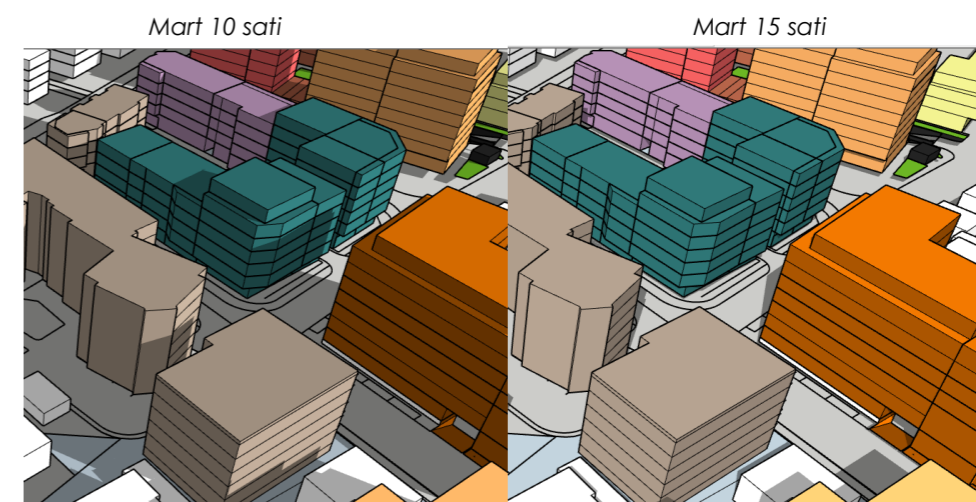
Rastojanje planiranih objekata od najbližeg stambenog objekta – višeporodično stanovanje je cca 15 m, od najbližeg individualnog stambenog objekta 14.5 m. Udaljenost između 2 planirana niza objekata na zabatnim stranama je 6 m.

Rastojanje planiranih objekata od objekata planiranih na kontaktnom području je min. 16 m.

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

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji dio objekta ako je građevinska linija 3 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savladavaju visinu do 0,90 m. Stepenice koje savladavaju visinu preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta.

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



D.5.z. Maksimalna izgrađenost parcele

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

- koeficijent izgrađenosti -4.2
- Koeficijent iskorišćenosti -0.8

D.5.i. Uslovi zaštite objekata

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

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

Zaštita od zemljotresa

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

Zaštita od požara

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

D.5.j.Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu

Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu propisuju obavezu i način pod kojima objekti moraju biti priključeni na gradsku saobraćajnu mrežu, hidrotehničke, energetske i telekomunikacione infrastrukture i sistem daljinskog grijanja.

D.5.k.Uslovi za pribavljanje geotehničkih podataka

U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji, a u skladu sa Zakonom o geomehaničkim istraživanjima ("Službeni glasnik Republike Srpske" br. 110/13). Za izgradnju stambenog višeporodičnog objekta pribavljen je geomehanički elaborat. Isti je potrebno pribaviti i za izgradnju vezne saobraćajnice.

D.5.l.Uslovi zaštite i unapređenja životne sredine

Na području obuhvaćenom Planom moguće je obavljanje svih neproizvodnih i djelatnosti bez posebnih dopunskih uslova i ograničenja (trgovine, ugostiteljstvo, dječiji vrtići).

Pri izradi ovog Plana u interesu zaštite životne sredine u potpunosti su ispoštovane mjere zaštite u pogledu urbanističkih parametara, komunalne opremljenosti i potrebnih parking prostora.

Zelene površine

Planirane su duž obodnih saobraćajnica.

Duž novoplanirane ulice B-5 (vezna saobraćajnica) i ulce Vladimira Rolovića planiran je drvored u perforacijama u sklopu javne površine.

Drvored u perforacijama je planiran i u sklopu šarking prostora

Na objektima se može pojaviti vertikalno zelenilo ili se krovovi mogu izvoditi kao zeleni posebno na dijelovima provova sa povučenim etažama.

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

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

D.5.m.Energetska efikasnost

Kod projektovanja objekta pridržavati se Zakona o energetskej efikasnosti.

Urbanističko tehničkim uslovima propisati:

- 1) minimalne zahtjeve za energetske karakteristike novih zgrada
- 2) izradu elaborata tehničke, ekološke i ekonomske primjenjivosti alternativnih sistema za snadbijevanjem energijom za nove zgrade korisne površine veće od 1.000 m²,
- (3) Građevinski proizvodi koji se ugrađuju u zgrade moraju ispunjavati bitne zahtjeve za zgradu u pogledu ušteda energije i toplotne zaštite, a ispunjenost tih zahtjeva dokazuje se prema odredbama zakona i drugih propisa koji se odnose na građevinske proizvode.

D.5.n. Način ograđivanja i vrste ograde

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

D.5.nj. Tretman postojećih fizičkih struktura

U granicama obuhvata zadržana su dva višeporodična stambena i poslovno- stambena objekta koja su u dobrom stanju.

Na postojećim višeporodičnim i drugim objektima, u skladu sa njihovom namjenom, dozvoljene intervencije su **rekonstrukcija, dogradnja, adaptacija i sanacija**, uz pridržavanje osnovnog principa koji podrazumijeva poštovanje interesa postojećih i planiranih vlasnika, korisnika objekata, javnog interesa u pogledu funkcije i izgleda objekta, autorskih prava projektanta i tehničkih i drugih uslova sa kojima planirane promjene na objektu treba da se usaglase.

Nisu dopuštene nikakve intervencije na zajedničkim dijelovima zgrade, odnosno fasade, a koja služi zgradi kao cjelini i predstavlja nedjeljivu zajedničku svojinu svih etažnih vlasnika zgrade, bez saglasnost svih etažnih vlasnika.

Rekonstrukcija postojećeg višeporodičnog stambenog objekta, dozvoljava se za prizemlje, odnosno sve funkcionalne etaže objekta sa promjenom namjene prostora u poslovni, veličine i sadržaja za djelatnosti koje su dozvoljene u okviru višeporodičnih stambenih objekata uz saglasnost skupštine stanara (vlasnika ostalih dijelova objekta).

Rekonstrukcija tavanog prostora dozvoljava se za stambene i druge namene u skladu sa mogućnostima i tehničkim uslovima uz saglasnost vlasnika ostalih dijelova objekta.

Dogradnja višeporodičnog stambenog objekta i drugih objekata u horizontalnom smislu dozvoljava se u slučaju kada je planirana a nije realizovana (fazna izgradnja), kada postoje tehničke mogućnosti i ne remete se prostorni, normativni, oblikovni i drugi uslovi proistekli iz uslova lokacije (ulica, kompoziciono rješenje kompleksa i infrastruktura).

Dozvoljena je nadogradnja postojećih višeporodičnih objekata u slučajevima:

- Zbog sanacije krova (bez obzira na spratnost objekta) izgradnja kosog krova ili potkrovnih etaža
- Nadogradnja postojećih objekata spratnosti Su+P+3 do maksimalne spratnosti predviđene za zonu višeporodičnog stanovanja P+4 (ukoliko statičko ispitivanje konstrukcije objekata u cjelosti pokaže da je to moguće).
- Sa stanovišta namjene nadograđeni prostor može biti stambeni, izuzetno poslovni (ateljei i sl).

Nadogradnje postojećih višeporodičnih objekata izvesti na način da sa postojećim objektima čine skladnu arhitektonsku cjelinu poštujući ritam otvora na postojećim etažama.

U postojećim objektima moguća je izmjena strukture stanova i promjena namjene iz stambenih u poslovne sadržaje prema ranije navedenim uslovima.

Rekonstrukcija postojećeg višeporodičnog stambenog objekta i drugih objekata se dozvoljava u svrhu promene namjene (dijela) prostora u objektu, uključujući promjene u oblikovnoj strukturi uz ugradnju i rekonstrukciju instalacija.

Rekonstrukcija stambenog prostora na spratnim etažama u poslovni prostor, sa korišćenjem stambenog stepeništa, može se odobriti za djelatnost čije funkcionisanje ne remeti uslove stanovanja u objektu, ukoliko za to postoje prostorni tehnički preduslovi, a uz pismenu saglasnost vlasnika, odnosno korisnika objekta.

Rekonstrukcija zajedničkih prostorija stanara u stambeni prostor se ne dozvoljava, jer se to kosi sa funkcijom, svrhom zbog koje su one planirane i izvedene u skladu sa važećim normativima za objekte ove namjene.

Rekonstrukcija postojećih, namjenski građenih garaža u drugu namjenu se ne dozvoljava.

Zatvaranje terasa, lođa i balkona i druge pojedinačne intervencije na fasadama i to naročito uličnim, nije dozvoljeno, izuzev jednoobrazno u sklopu rekonstrukcije fasada prema jedinstvenom projektu za celokupan objekat.

Izuzetno, na dvorišnim fasadama dozvolice se isključivo zastakljivanje terasa, lođa i balkona, prema UTU i odobrenom projektu, a u cilju zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja.

Postojeći objekti koji se zadržavaju, mogu se zamijeniti novim objektom. Za izgradnju novog objekta vrijede sve naprijed navedene stavke.

Objekti planirani za uklanjanje

Za uklanjanje su predviđeni glavni objekti procijenjeni kao objekti neupotrebljivi u sadašnjem stanju, ruševni objekti, te objekti valorizirani da u sadašnjem stanju nisu neprimjereni novoj namjeni prostorne cjeline i svi pomoćni objekti čiji položaj na terenu, način izgradnje i oblikovni tretman nisu primjereni centralnoj gradskoj zoni.

Za sve objekte koji se uklanjaju planirana je zamjenska izgradnja.

Postojeći objekti

Postojeći objekti planirani za uklanjanje, dok ne budu uklonjeni a koji su legalno izgrađene, važi poseban ograničen urbanistički režim, koji ima za cilj da se omogući normalno korišćenje ovih objekata prema njihovoj namjeni, a da se time ne onemogući ili znatno ne oteža realizacija odgovarajućeg planskog rješenja kada se za to steknu uslovi.

Korisnici ovih zgrada imaju pravo na:

- tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koje služi zgradi
- dogradnja u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupaćilo i WC)
- pregradnja koja nema karakter nove gradnje,
- privremenu promjenu namjene objekta ili dijela objekta, uključujući i adaptaciju tavanškog i podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzlitka
- zamjenu krova bez podizanja nadzlitka
- izgradnja priključka na komunalne instalacije

D.6. INFRASTRUKTURA

D.6.a.Saobraćaj

Saobraćajni koncept je zadržan iz osnovnog Plana a odnosi se na planiranu zonu regulacije ulica Kralja Aleksandra, Vladimira Rolovića i veznu ulicu (B5). Nisu planirani novi saobraćajni priključci na gradsku magistralu (Ulica Kralja Aleksandra)

Regulacionim planom „Centar-Istok“ Blok 3 predviđena je izgradnja vezne ulice i proširenje poprečnog profila ulice Vladimira Rolovića u granicama obuhvata Plana.

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

Priključci podzemnih garaža na saobraćajnu mrežu su planirani na planiranu veznu ulicu, ulicu Vladimira Rolovića i Rudničku ulicu.

Uslov za realizaciju planskog rješenja je izgradnja planirane vezne saobraćajnice i rekonstrukcija dionice ulice Vladimira Rolovića.

Stacionarni saobrać

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

Parterno parkiranje je predviđeno u sklopu planiranog parking prostora. Zbog ekonomičnog iskorišćenja unutar blokovskog parking prostora isti je formiran na dvije katastarske parcele. Postoje prostorni uslovi fazne realizacije ovog parking prostora.

Za stambene prostore parkiranje je planirano u prizemlju, suterenskoj etaži i podrumskim etažama.

Za prilaz podzemnim etažama planirane su natkrivene rampe i lift platforme. Preporučeni nagib rampi je 14-15% a za natkrivene rampe, odnosno 12% za nenatkrivene rampe.

Prema korisnoj površini, garaže mogu biti:

- 1) velike garaže, s korisnom površinom koja iznosi više od 1.500 m²;
- 2) srednje garaže, s korisnom površinom od 400 do 1.500 m²;
- 3) male garaže, s korisnom površinom do 400 m².

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

Velike i srednje garaže moraju imati prilaz za vatrogasna vozila širine 3,50 metara za jednosmernu ulicu, odnosno 5,50 metara za dvosmernu ulicu, pri čemu mora biti omogućeno kretanje vatrogasnih vozila samo unapred.

Velike podzemne garaže moraju imati poseban ulaz za vatrogasnu intervenciju (sa sigurnosnim stepeništem, sigurnosnom rampom ili sigurnosnim liftom).

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

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

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

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

Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije propisano :

Za parkiranje vozila na građevinskoj parceli stambenog objekta obezbjeđuje se prostor, izvan površine javnog puta, i to jedno parking ili garažno mjesto na jedan stan.

S obzirom da nije poznat broj stambenih jedinica u planiranom objektu, pretpostavljen je broj stambenih jedinica na način da se na 60-70 m² BGP objekta planira 1 PM.

objekat br.	Namjena	Spratnost	površina prizemlja	površina spratne etaže	BGP	poslovanje	stanovanje	garaža-podrum	broj stambenih jedinica	broj parking mjesta
1	stambeno poslovni objekat	Po+P+4	312.00	325.00	1,612.00	312.00	1,300.00	365	17	11
2	stambeno poslovni objekat	Po+P+4	114.00	250.00	1,114.00	114.00	1,000.00	265	13	11
3	stambeni objekat	Po+P+5	86.00	183.00	1,001.00	0.00	915.00	183	12	12
4	stambeno poslovni objekat	Po+P+5	156.00	194.00	1,126.00	156.00	970.00	226	13	15
5	stambeni objekat	Po+P+5	117.00	130.00	767.00	0.00	650.00	140	9	14
6	stambeni objekat	Po+P+5	134.00	148.00	874.00	0.00	740.00	156	10	14
7	stambeni objekat	Po+P+5+Pe	206.00	256.00	1,742.00	0.00	1,280.00	256	17	15
8	stambeno poslovni objekat	Po+P+4	243.00	330.00	2,223.00	243.00	1,650.00	408	22	18
9	stambeno poslovni objekat	Po+P+4	143.00	143.00	715.00	143.00	715.00	218	10	13
10	poslovno stambeni objekat	P+3	90.00	111.00	423.00	180.00	222.00	0	3	0
11	stambeni objekat	Su+P+3	200.00	200.00	800.00	0.00	800.00	0	12	14
			1,801.00	2,270.00	12,397.00	1,148.00	10,242.00	2217	139	137

D.6.b.Vodovod i kanalizacija

Na području obuhvata postoji izgrađena javna gradska vodovodna mreža i javna gradska fekalna kanalizaciona mreža koja se koristi kao kanalizacija mješovitog tipa. Instalacije oborinske kanalizacije nema.

Područje se snabdjeva vodom preko sistema javne gradske vodovodne mreže. Postoje adekvatni profili cjevovoda preko kojih se mogu zadovoljiti potrebe buduće izgradnje. Ulicom Vladimira Rolovića i Rudničkom ulicom, prolazi cjevovod dn140 koji ima odgovarajuć kapacitet da zadovolje potrebe predmetne gradnje. Ulicom Kralja Aleksandra prolazi stari LG cjevovod manjeg profila.

Područje obuhvata ima izgrađenu gradsku kanalizacionu mrežu različitih profila koja je mješovitog tipa. Prema prikupljenim informacijama radi se o staroj i dotrajaloj infrastrukturi kanalizacije, profila dn600, u zoni Ulice Kralja Aleksandra. U zoni obuhvata imamo predviđen kompleks objekata relativno velike spratnosti te je neophodno razmišljati o rekonstrukciji, sanaciji i proširenju kapaciteta kanalizacione mreže pogotovo ako uzmemo u obzir da je kanalizacija mješovitog tipa. Potrebno je ići u pravcu izgradnje separatnog sistema odvodnje otpadnih voda.

Priključak vodovodne mreže je moguće izvršiti preko postojeće gradske vodovodne mreže. Priključci se rade isključivo preko vodomjernog okna i mjernih instrumenata. Na trasi novoplanirane vodovodne mreže planirana je izgradnja nadzemnih hidranata. S obzirom da je na obuhvatnom području predviđena gradnja objekata kolektivnog stanovanja sa relativno velikom spratnošću, pretpostavka je da će se morati predvidjeti uređaji za povišenje pritiska vode u objektima.

Otpadne sanitarne vode iz objekata se mogu spojiti na mješoviti kolektor u Ulici Kralja Aleksandra.

Atmosferska voda sa krovova se takođe može upustiti u mješoviti kolektor do izgradnje kišnog kolektora. Atmosferske vode sa platoa, parkinga i manipulativnih površina se moraju skupljati preko slivnika i spojiti na taložnik i uljni separator. Nakon tretmana vode se mogu upustiti u mješoviti kolektor privremeno do izgradnje kišnog kolektora. Kvalitet vode koji se upušta u mješoviti kolektor mora odgovarati Pravilniku o uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju (Sl.Glasnik RS br.44/02).

Otpadne vode iz podrumске etaže, zbog nedovoljne dubine kanalizacije je potrebno evakuisati preko pumpne stanice.

D.6.v.Energetska infrastruktura

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

MBTS sa jednim ili dva transformatora snage 1000 kVA, sa vanjskim posluživanjem, za potrebe planiranih objekata u dijelu parkinga između zgrada.

Trase podzemnih SN 20KV vodova planirati rasjecanjem postojeće SN mreže iz ulice Vladimira Rolovića i dijelom preko parkinga do planirane trafostanice.

Sve srednjenaponske veze izvesti sa 20 kV VN kablovima tipa HN E 49 3(1h95) mm²

- Su (bakar) ili XHE 49A 3x(1x150) mm² -Al- podzemno.

Niskonaponska nadzemna mreža postoji na predmetnom lokalitetu i to u južnom dijelu obuhvata plana, a ista bi mogla biti ugrožena palniranom izgradnjom pa se planira njeno uklanjanje i postavljanje podzemne mreže sa planirane trafostanice.

JAVNA RASVJETA

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

D.6.g.Telekomunikacije

Postojeća mreža je dovoljnog kapaciteta djelimično i za buduće potrošače područja koje obuhvata ovaj predmetni REGULACIONI PLAN, ali za nove potrošače iz Rudničke ulice je potrebna nova infrastruktura-optička mreža za priključak novih objekata.

Svi glavni telefonski pravci će se izvesti telefonskim kablovima potrebnog kapaciteta podzemno – u PTT kanalizaciji i direktno u zemlji, a podzemnim kablovima treba izvesti i priključke za nove potrošače. Svaka izgradnja u blizini TK infrastrukture, mora biti prijavljena u IJ Prijedor, Telekomunikacija RS, radi obilježavanja i traganja TT infrastrukture kako bi se ista mogla sačuvati od trganja.

Izgradnja objekta ne smije ugroziti izgrađenu infrastrukturu i onemogućiti prilaz istoj.

Prilikom vršenja iskopa na obeleženim trasama obavezno je prisustvo nadzornog organa investitora i ovlaštenog predstavnika Telekomunikacija RS, IJ Prijedor.

Sva sporna pitanja moraju se rešavati putem nadzornog organa investitora i ovlaštenog predstavnika Telekomunikacija RS, IJ Prijedor.

Ako uz sve preduzete mere dođe do oštećenja telefonske infrastrukture, investitor je obavezan nadoknaditi sve troškove, kao i gubitke nastale prekidom telefonskog saobraćaja.

D.6.d.Termoenergetika

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

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

Za potrebe zagrijavanja objekat instalacijama Gradske toplane moguće je iz jedne vrelovodne stanice snabdijevati veći broj objekta. Za potrebe izgradnje novih objekta potrebno je proširiti kapacitete postojećih vrelovoda.

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

Ukupna površina objekata koja se zagrijavaju je 12 397 m² bez garažnog prostora tj 14 614m² sa garažnim prostorom.

Prilikom definisanja toplotnog konzuma, u ovoj fazi rada, izračunava se potrebna količina toplote na bazi jednog kvadratnog metra bruto građevinske površine objekata. Površine objekata se klasifikuju prema namjeni pojedinih sadržaja. Na taj način se usvaja specifična toplota čije su brojne vrijednosti date na bazi iskustvenih podataka.

- poslovni prostor ----- 0,10 – 0,12 kW/m²(BGP).
- stanovanje višeporodično ----- 0,80- 0,10 kW/m²(BGP).

Bilans potrebne toplotne snage

Za objekte predviđene u obuhvatu regulacionog plana procjenjena toplotna snaga za zagrijavanje i rashlađivanje prostorija se određuje na osnovu planirane bruto građevinske površine i vidljiva je iz sl. tabele

objekat br.	Namjena	Spratnost	površina prizemlja	površina spratne etaže	BGP	poslovanje	stanovanje
1	stambeno poslovni objekat	Po+P+4	312.00	325.00	1,612.00	312.00	1,300.00
2	stambeno poslovni objekat	Po+P+4	114.00	250.00	1,114.00	114.00	1,000.00
3	stambeni objekat	Po+P+5	86.00	183.00	1,001.00	0.00	915.00
4	stambeno poslovni objekat	Po+P+5	156.00	194.00	1,126.00	156.00	970.00
5	stambeni objekat	Po+P+5	117.00	130.00	767.00	0.00	650.00
6	stambeni objekat	Po+P+5	134.00	148.00	874.00	0.00	740.00
7	stambeni objekat	Po+P+5+Pe	206.00	256.00	1,742.00	0.00	1,280.00
8	stambeno poslovni objekat	Po+P+4	243.00	330.00	2,223.00	243.00	1,650.00
9	stambeno poslovni objekat	Po+P+4	143.00	143.00	715.00	143.00	715.00
10	poslovno stambeni objekat	P+3	90.00	111.00	423.00	180.00	222.00
11	stambeni objekat	Su+P+3	200.00	200.00	800.00	0.00	800.00
			1,801.00	2,270.00	12,397.00	1,148.00	10,242.00

Napomena : U objektu broj 3,5,6 i 7 dio prizemlja se koristi kao garažni prostor

D.7. BILANSI I URBANISTIČKI POKAZATELJI

Postojeći bilans površina (prije uklanjanja objekta)

	m ²
Površina obuhvata	4,391.00
površina pod objektima	1, 789.00
Bruto građevinska površina objekta	3, 049.00
Koeficijent zauzetosti	0.40
Koeficijent izgrađenosti	0.69

**Planirano za uklanjanje :
Pcca 1217 m²**

PLANIRANI BILANSI

objekat br.	Namjena	Spratnost	površina prizemlja	površina spratne etaže	BGP
1	stambeno poslovni objekat	Po+P+4	312.00	325.00	1,612.00
2	stambeno poslovni objekat	Po+P+4	114.00	250.00	1,114.00
3	stambeni objekat	Po+P+5	86.00	183.00	1,001.00
4	stambeno poslovni objekat	Po+P+5	156.00	194.00	1,126.00
5	stambeni objekat	Po+P+5	117.00	130.00	767.00
6	stambeni objekat	Po+P+5	134.00	148.00	874.00
7	stambeni objekat	Po+P+5+Pe	206.00	256.00	1,742.00
8	stambeno poslovni objekat	Po+P+4	243.00	330.00	2,223.00
9	stambeno poslovni objekat	Po+P+4	143.00	143.00	715.00
10	poslovno stambeni objekat	P+3	90.00	111.00	423.00
11	stambeni objekat	Su+P+3	200.00	200.00	800.00
			1,801.00	2,270.00	12,397.00

	m ²
Površina obuhvata	4,391.00
površina pod objektima	1,801.00
Bruto građevinska površina objekta	12,397.00
Koeficijent zauzetosti	0.41
Koeficijent izgrađenosti	2.82

D.8. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

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

D.8.a.Zaštita vazduha

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

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

D.8.b.Zaštita voda i tla

Zaštita voda i tla, sprovodi se sa ciljem sprečavanja zagađenja koja mogu nastati kao posljedica prodiranja atmosferskih voda sa površina zagađenih polutantima, a odnosi se na mjere zaštite podzemnih voda i zemljišta koje se moraju preduzeti kako u fazi projektovanja tako i tokom izgradnje i eksploatacije. Potrebno je izvršiti sanaciju svih nekontrolisanih izliva otpadnih voda i uspostaviti efikasan monitoring i kontrolu stanja i kvaliteta podzemnih voda i zemljišta u cilju povećane ekološke sigurnosti.

Regulacionim planom je predviđena izgradnja separacionog kanalizacionog sistema za odvojeno vođenje kišne i fekalne kanalizacije. Planirano je da se kišna kanalizacija sa saobraćajnih površina i sa krovova **nakon tretmana** (taložnik i uljni separator) upušta u sabirni gradski kolektor pa u vodotoke. Sve aktivnosti koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Planski dokument neophodno je izvesti u skladu sa Zakonom o vodama.

D.8.v.Upravljanje čvrstim otpadom

Otklanjanje organskih otpadaka u uredno pakovane plastične vreće i kontejnere za odvojeno prikupljanje i odvoženje otpada, osiguraće higijenski nivo u području obuhvata Regulacionog plana. Ovim planom se predlaže odvojeno prikupljanje stakla, papira i pet-ambalalaže i limenki od ostalog komunalnog otpada. Potrebno je postaviti eko ili reciklažne podzemne kontejnere kako bi se uspostavio sistem za odvojeno prikupljanje otpada.

U neposrednom okruženju (krug Bosnamontaža) planirano je reciklažno ostrvo sa više podzemnih kontejnera za separatno prikupljanje otpada. Za potrebe predmetne prostorne cjeline planirana su 2 podzemna kontejnera za komunalni otpad.

D.8.g.Zaštita od buke

Komunalna buka može da bude jedan od uzročnika oštećenja sluha, stvaranja neuroze, hipertenzija i drugih zdravstvenih problema.

Svi objekti na području u obuhvatu Regulacionog plana su izloženi komunalnoj buci pa stoga ona mora na odgovarajući način biti tretirana kroz tehničku dokumentaciju.

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

Pri projektovanju i izvođenju projekata primijeniti odredbe Pravilnik o graničnim vrijednostima intenziteta buke ("Sl. glasnik RS", br. 2/2023)

D)ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

Član1.

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

Član2.

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

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

Član3.

Provođenje Plana na ovom području obezbjeđuje se :

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

Član 4.

Granice prostorne cjeline i granice površina razne namjene

4.1.Kao prostor obuhvaćen planom smatra se prostor definisan na grafičkom prilogu Karte postojećeg stanja pod brojem 1.1 i ,1. 2. (Izvod iz katastra i Postojeće stanje sa granicom obuhvata-geodetski snimak) kao i prostor definisan na grafičkom prilogu br.1 –Karte planiranog rješenja (Granice obuhvata Plana sa planom organizacije prostora) kao i svim drugim grafičkim priložima.

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

Član 5.

Opšti urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina

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

5.2. Namjena planiranih objekata definisana je na karti br. 1–Karte planiranog rješenja i orjentaciona je . Poslovni sadržaji se mogu planirati i u lamelama gdje to planom nije naznačeno.

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

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

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

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

Pozicija ulaznih rampi u podzemne parking garaže je orjentaciona . Idejnim rješenjem

s e može planirati i druga pozicija . Takođe, u sklopu lamela se mogu planirati pasaži koji nisu naznačeni na grafičkim priložima.

5.5. Spratnost novoplaniranih objekata, označena na grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije je konačna. Podrumske etaže se mogu graditi u horizontalnim gabaritima većim od gabarita objekta (na kompletnoj površini parcele).

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

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

Planirani položaj zgrade na parceli se definiše građevinskom linijom.

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

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

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

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

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

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

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

Postojeće zgrade

6.1. Postojeće zgrade koje su regulacionim planom određene za rušenje prikazane su na karti br. 11

Dok ne budu uklonjene, za ove zgrade, koje su legalno izgrađene, važi poseban ograničen urbanistički režim, koji ima za cilj da se omogući normalno korišćenje ovih zgrada prema njihovoj namjeni, a da se time ne onemogući ili znatno ne oteža realizacija odgovarajućeg planskog rješenja kada se za to steknu uslovi.

Korisnici (vlasnici) ovih zgrada imaju pravo na:

-tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koje služi zgradi

-dogradnja u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupatilo i WC)

-pregradnja koja nema karakter nove gradnje,

-privremenu promjenu namjene objekta ili dijela objekta, uključujući i adaptaciju tavanaskog

i podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzītka

-zamjenu krova bez podizanja nadzītka

-izgradnja priključka na komunalne instalacije