

# REGULACIONI PLAN POSLOVNE ZONE „TERMOELEKTRANA“ U DRAGALOVCIMA

## A. UVODNI DIO

Odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 40/13) propisano je da se regulacioni plan donosi za pretežno izgrađena područja koja su od opštег interesa zajedinice lokalne samouprave, a u cilju razvoja stanovanja, privrede ili izgradnje objekata društvene infrastrukture.

Regulacioni plan poslovne zone „TERMOELEKTRANA“ u Dragalovcima radi se u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju i važećeg Pravilnika o načinu izrade, sadržaju i formiraju dokumenta prostornog uređenja (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 69/13).

Regulacioni plan važi do njegove izmjene ili donošenja novog, u skladu sa Zakonom i vrši se na način i po postupku indetičnom za njegovo donošenje.

Skupština opštine Stanari, na sjednici održanoj 19.02.2018. godine donijela je Odluku o izradi Regulacionog plana poslovne zone „TERMOELEKTRANA“ u Dragalovcima (u daljem tekstu „Plan“), koja je objavljena u „Službenom glasniku opštine Stanari“.

Područje za koje se vrši izmjena plana definisano je članom 1. citirane Odluke i obuhvata sledeće parcele: k.č. broj 2333, 2334, 2335, 2345/1 i 2336/2, k.o. Dragalovci, opština Stanari. Površina obuhvata je 33.231 m<sup>2</sup> (3,3231 ha).

Članom 2. navedene odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana poslovne zone „TERMOELEKTRANA“ u Dragalovcima, određeno je da se planski parametri utvrđuju za period od 10 godina, odnosno do izmjene ili donošenja novog sprovedbenog dokumenta prostornog uređenja, ukoliko nije u suprotnosti sa dokumentom prostornog uređenja višeg reda.

Obrazloženjem za donošenje navedene Odluke date su smjernice za izradu ovih izmjena plana u kojima je navedeno da:

- kod izrade planskog rješenja, usaglašavanje sa novonastalim potrebama za određene dijelove obuhvata u pogledu izgradnje poslovnih i privrednih objekata, objekata javne namjene, objekata za potrebe saobraćaja i infrastrukture svih vrsta, te iznaći odgovarajuće rješenje i tehnologije.
- Regulacionim planom potrebno je rezervisati prostor za objekte privredne i poslovne namjene. Sadržaje locirati tako da čine jedinstvenu i funkcionalnu sredinu.
- Nosilac izrade obavezan je obezbjediti usaglašenost Plana u toku njegove izrade sa dokumentom prostornog uređenja šireg područja, odnosno da je u saglasnosti sa važećim planskim dokumentom najbližeg prethodnog nivoa, kao i programskim elementima koji mu budu dostavljeni od strane nosioca pripreme.

Predmetna izrada Plana vrši se u skladu sa odredbama Prostornog plana opštine Stanari, kao plana višeg reda. Prema važećem Prostornom Planu opštine Stanari 2015-2035. godine, na navedenom zemljištu planirana je proizvodno poslovna zona, tako da je potrebno planirati izgradnju objekata proizvodne i poslovne namjene.

Obuhvat Regulacionog plana poslovne zone „TERMOELEKTRANA“ u Dragalovcima, nalazi se između regionalnog puta R-474 Gornja Vijaka 1 – granica RS, regionalnog puta R-474a Razboj – Rudanka i željezničke pruge Dobojsko – Banja Luka – Novi Grad. Obuhvat Plana je neizgrađen (zelene površine) a od Termoelektrane Stanari, dijeli ga regionalni put R-474 Gornja Vijaka 1 – granica RS.

Izrada Regulacionog plana poslovne zone „TERMOELEKTRANA“ u Dragalovcima, rezultat su zajedničkog rada Nosica pripreme Plana – Odjeljenje za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove i ekologiju, opštine Stanari i Nosioča izrade plana d.o.o. „Atrij“ Dobojsko. Vlasnik zemljišta u obuhvatu Plana je Opština Stanari.

## B. ANALIZA I OCJENA STANJA

Iznalaženjem prostornih mogućnosti za uređenje novih površina za lociranje proizvodnih kapaciteta, stvaraju se osnovni preduslovi za intenzivnije zapošljavanje lokalnog radno aktivnog stanovništva.

Planska rješenja u obuhvatu ovog Plana zasnivaće se na detaljnem sagledavanju uslova za korištenje površina nemjenjenih za poslovanje i proizvodnju, kao i na analizi funkcija i međusobnih prostornih odnosa, posebno u pogledu horizontalnih i vertikalnih gabarita planiranih objekata posmatranih u sklopu šireg okruženja, kao i na infrastrukturnom opremanju predmetnih površina u skladu sa potrebama privrednog razvoja.

Prostorna cjelina Plana nalazi se između naseljenih mjesta Dragalovci i Raškovci. Definisana je kao jedna manja cjelina između postojećih saobraćajnica sa sjeverozapadne i jugozapadne strane obuhvata, postojeće željezničke pruge sa sjeveroistočne strane obuhvata i potoka sa jugoistočne strane obuhvata. Van granica, u kontaktnim zonama ovog prostornog obuhvata, nalaze se izgrađeni individualni stambeni objekti (sa južne strane) i Termoelektrana Stanari (sa zapadne strane).

U ocjeni stanja dokumenata prostornog uređenja koji služe kao podloga na osnovu koje se vrši planiranje i izgradnja objekata u granicama Plana, može se konstatovati da je prostor neizgrađen, osim u istočnom dijelu gde su izgrađene trafo stanica i bunar a sve ostalo su zelene površine.

Prema važećem Prostornom Planu opštine Stanari, kao namjena za predmetnu cjelinu utvrđena je proizvodno poslovna zona.

### a) Granice zadatog područja

U aktu skupštine opštine Stanari, Odluka o izradi Regulacionog plana poslovne zone „TERMOELEKTRANA“ u Dragalovcima, preciznije su određene granice područja za koji se radi predmetni plan. U članu 1. navedeno je da je sastavni dio Odluke grafički prilog sa ucrtanom granicom obuhvata Plana i sadrži sledeće parcele: k.č. broj 2333, 2334, 2335, 2345/1 i 2336/2, k.o. Dragalovci, opština Stanari. Površina obuhvata je 33.231 m<sup>2</sup> (3,3231 ha).

### b) Tipologija izgradnje

Analizom i ocjenom stanja građevinskog fonda visokogradnje na licu mjesta ustanovljeno je da se predmetni obuhvat nalazi van naseljenog mjesta i da je neizgrađen (zelene površine).

Neizgrađene površine obuhvaćene Planom, svojom atraktivnošću lokacije predstavljaju veliki potencijal, kako sa aspekta iskorištenja gradskog građevinskog zemljišta tako i sa aspekta zainteresovanosti investitora za dinamičnom izgradnjom.

Planiranim intervencijama omogućena je veća iskorištenost građevinskog zemljišta i bolja organizacija i kvalitet poslovanja.

### c) Kriterijumi za zoniranje teritorije u obuhvatu plana prema tipovima izgradnje, zauzetosti parcela i spratnosti objekata i drugo

Zadani prostorni obuhvat ovog Plana ima ukupnu površinu od cca 3,3231 ha.

U pogledu kriterijuma za zoniranje teritorije u obuhvatu Plana, prema tipovima izgradnje, zauzetosti parcela i spratnosti objekata, nosilac izrade Plana, obavezan je da usaglasi Plan sa dokumentima prostornog uređenje šireg područja, to jest, da se parametri određeni u planskom dokumentu najbližeg prethodnog nivoa ispoštuju. Isto tako, Nosilac izrade je u obavezi da vodi računa o javnom interesu, opštim i posebnim ciljevima razvoja prostora.

Kriterijumi za zoniranje ne mijenjaju se u odnosu na važeći Prostorni Plan a kriterijumi zauzetosti i spratnosti objekata, prilagođavaju se korisnicima prostora.

### **č) Vrste primjenjenih pravila regulacije**

Regulacioni postupci koji se koriste u prostornom planiranju predstavljaju skup međusobno zavisnih pravila i elemenata za obrazovanje i uređenje građevinskih parcela, utvrđivanje građevinskih i regulacionih linija, međusobnog položaja, odnosa prema granicama susjednih parcela, visine i spoljnog izgleda objekata.

Planiranim intervencijama, postiže se veći nivo prostorne organizacije, kao i unapređenja uslova poslovanja.

Plansko rješenje proističe iz detaljnog sagledavanja uslova i kapaciteta korištenja površine namjenjene za proizvodne i poslovne objekte, kao i na analizi međusobne funkcije, namjene, položaja, horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta.

### **ć) Valorizacija naslijedenih fondova visokogradnje i niskogradnje**

Valorizovanjem naslijedenog fonda visokogradnje u obuhvatu može se zaključiti da je cijelina neizgrađena (zelenilo). U dodirnoj zoni izgrađena je Termoelektrana Stanari.

U istočnom dijelu obuhvata, za potrebe planiranih proizvodno poslovnih objekta, izgrađena je trafo stanica i bunar.

Sadašnje stanje naslijedenih fondova niskogradnje može se valorizovati kao nezadovoljavajuće i treba težiti izgradnji istih, uz poštovanje smjernica iz Regulacionog plana.

### **d) Ekonomija korišćenja zemljišta**

Zemljišne parcele u ovom obuhvatu locirane su van naseljenog mjesta, preko puta Termoelektrane Stanari. Ekonomija korištenja zemljišta ne može se posmatrati isključivo za ovu površinu a takođe ne može se posmatrati izvan utvrđene opštinske politike i uslova za razvoj privrednih djelatnosti u širem okruženju kao i na području optštine Stanari.

Koncepcija privrednog razvoja koja je data u ranije usvajanim planskim dokumentima podrazumjeva kontinualna ulaganja u izgradnju objekata i infrastrukture u cilju povećanja ambijentalnih vrijednosti i atraktivnosti određenih zona, odnosno u cilju privlačenja budućih investitora i generisanja uslova karakterističnih za razvijene gradske centre.

Resursi prostora u gradskim sredinama, kao što je ova, koriste se kroz primjenu rente u eksplataciji građevinskog zemljišta, a u valorizaciji tih resursa treba naglasiti da se radi o ekonomsko vrlo isplatljivim i rentabilnim funkcijama sekundarnog sektora (izgradnja objekata).

U cilju obezbjeđenja površina koje će zadovoljiti potrebe izgradnje prostora za poslovanje i urbanističke standarde i normative, a imajući u vidu i ograničene prostorne mogućnosti, problemu korišćenja građevinskog zemljišta treba posvetiti posebnu pažnju.

### **dž) Vlasništvo nad zemljištem**

Ukupna površina zemljišnih parcela koje su locirane u obuhvatu ovog Plana je 33.231 m<sup>2</sup> (3,3231 ha). Uvidom u katastarski operat utvrđeno je da je zemljište u obuhvatu u vlasništu Opštine Stanari.

### **d) Mogućnosti parcelacije, prepercelacije ili poboljšanja parcelacije**

Vlasnik građevinskog zemljišta u obuhvatu ovog Plana, ima potrebu da se ovim Planom izvrši parcelacija.

Rješenjima koja je potrebno dati u ovom planu, treba nastojati da se za buduće građevinske objekte formiraju vlastite parcele sa dovoljnom površinom zemljišta za redovnu upotrebu tih objekata.

**e) Zastupljenost javnog interesa u pogledu javnih površina i objekata: saobraćajnih zelenih i rekreativnih, objekata neprivrede kao što su škole, obdaništa i drugo, objekata privrede, usluga i drugo**

Prostor tretiran ovim Planom ima površinu od oko cca 3,3231 ha i predstavlja samo jedan dio u strukturi širih zona namjenjenih za izgradnju proizvodno poslovnih objekata.

Javni interes u granicama obuhvata ovog plana svodi se na korištenje površina u opštinskom vlasništvu na kojima se nalaze zelene površine.

Osnovne funkcije zelenih površina su poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikro-klimatskih uslova kao i povećenje ambijentalnih vrijednosti prostora. Uređenje zelenih površina, kao komponenta urbanizacije naselja, ima izuzetan značaj u životu i radu ljudi, pa ga je potrebno tretirati kao važan segment infrastrukture.

U pogledu korišćenja javnih objekata i sadržaja kao što su rekreativne površine, objekti neprivrede (škole i obdaništa), objekti privrede (usluge i druge djelatnosti), u sadašnjem stanju u ovom obuhvatu, javni interes nije zastupljen jer su navedene površine, sadržaji i objekti locirani van granica obuhvata Plana.

**f) Stepen zaštite objekata kulturno-istorijskog naslijeđa, naslijeđa prirode, zaštita životne sredine i drugo**

U obuhvatu ovog Plana, nisu registrovani objekti kulturno-istorijskog naslijeđa, naslijeđa prirode i zaštite životne sredine kao i drugi objekti ili ambijenti od posebnog graditeljskog ili društvenog značaja, pa se može konstatovati da predhodno usvajanim i sada važećim prostorno planskim aktima, nije ranije utvrđivan nikakav režim i poseban stepen zaštite.

U procesu planiranja uređenja i izgradnje prostora, potrebno je da infrastruktura bude izvedena u skladu sa svim zakonskim i humanim normama, da maksimalno štiti prirodnu sredinu i obezbeđuje neophodan standard korisnicima prostora.

Osnovne potrebe zaštite proističu iz potrebe stvaranja komoditeta s jedne strane i zaštite životne sredine i opštih prirodnih dobara s druge strane, što se ostvaruje zaštitom tla, vode i vazduha, kao i zaštitom od buke, zaštitom urbanog standarda i drugih zagađenja.

**g) Uslovi zaštite ljudi i dobara za slučaj elementarnih nepogoda, ratnih katastrofa i tehnoloških akcidenata**

U granicama ovog prostornog obuhvata potrebno je obezbjediti uslove zaštite ljudi i dobara za slučaj elementarnih nepogoda, ratnih katastrofa i tehnoloških akcidenata prema odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik“, broj 40/13), Zakona o zaštiti od požara („Službeni glasnik“ broj 71/12), Zakona o zaštiti i spasavanju u vanrednim situacijama („Službeni glasnik“ broj 121/12 i 39/03), Zakona o zaštiti životne sredine („Službeni glasnik“ broj 71/12), i drugih zakona i propisa donesenih na osnovu tih zakona.

Imajući u vidu postojeće i buduće stanje građevinskog fonda, potrebno je na predmetnom prostoru obezbjediti propisanu udaljenost između objekata, kao i saobraćajnice koje omogućavaju nesmetani pristup i manevriranje vatrogasnih vozila i bezbjednu evakuaciju ljudi i dobara u slučaju nastupanja elementarnih nepogoda, ratnih razaranja i tehnoloških akcidenata.

**h) Komunalna opremljenost i uređenost prostora**

U granicama Plana nema izgrađenih objekata a od komunalne infrastrukture izgrađeni su samo trafo stanica i bunar. Planirana izgradnja objekata zahtijevaće izgradnju kompletnih sistema komunalnih instalacija kao i površina za stacionarni saobraćaj i uređeno zelenilo.

**h) 1. Hidrotehnika**

Hidrotehnička problematika u obuhvatu ovog plana može se podijeliti na:

- Snabdijevanje planiranih objekata sanitarnom i protivpožarnom vodom.

- 
- Priklupljanje odvođenje i tretman otpadnih, kao i atmosferskih voda.

Ove faze se moraju analizirati po segmentima i u cjelini u okviru obuhvata Plana i njegovog šireg okruženja.

#### **h) 1.1. Vodovod**

Od infrastrukture iz oblasti vodovoda, u istočnom dijelu obuhvata Plana izgrađen je bunar, za potrebe planiranih proizvodno poslovnih objekata.

#### **h) 1.2. Kanalizacija**

U obuhvatu Plana ne postoji infrastruktura iz oblasti kanalizacije.

Odvodnja atmosferskih voda sa ovog prostora nije riješena. Površinske vode se neorganizovano razlivaju po tenu i gravitaciono otiču prema najbližem vodotoku ili otvorenom jarku ili depresiji.

### **h2) Elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura**

#### *Elektroenergetska infrastruktura*

U istočnom dijelu obuhvata Plana, za potrebe planiranih proizvodno poslovnih objekata, izgrađena je prolazna blindirana transformatorska stanica TS 10/0,4 kV.

#### *Telekomunikaciona infrastruktura*

U obuhvatu Plana ne postoji infrastruktura iz oblasti telekomunikacija.

### **h3) Termoenergetska infrastruktura**

U području obuhvata Plana ne postoji izgrađena infrastruktura sistema daljinskog grijanja.

#### **i) Mogućnosti kretanja lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima**

Uslove za nesmetano kretanje djece i lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima treba obavezno obezbjediti u svim dijelovima planirane saobraćajne infrastrukture na predmetnom lokalitetu.

#### **j) Drugo, prema karakteristikama zadatog prostora**

Osim analize i ocjene sadašnjeg stanja uređenja i korištenja prostora, koja je izvršena u skladu sa odredbama Pravilnika o sadržaju, načinu izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja, a cijeneći karakteristike zadatog prostora, nosilac izrade smatra da je izvršena analiza potpuna i da ne treba dopunjavati drugim elementima.

## **C. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA**

Sagledavajući aktuelne potrebe i planirani pravac razvoja opštine Stanari, došlo se do zaključka da je potrebno izraditi Regulacioni plan poslovne zone „Termoelektrana“ u Dragalovcima.

Obzirom da se radi o malom prostornom obuhvatu, ukupne površine od 3,3231 ha, ne može se govoriti o ciljevima razvoja samo predmetnog područja, nego taj problem treba posmatrati u okviru provođenja ciljeva prostornog razvoja čitave opštine.

Projektnim zadatkom naglašena je potreba da se potencijali datog prostora maksimalno iskoriste kako bi se realizacijom objekata u ovom dijelu proizvodno poslovne zone, ostvarili što bolji ekonomski efekti.

Aktivnosti u oblasti prostornog planiranja, projektovanja i građenja objekata, treba provoditi u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju i drugim propisima, sve u cilju ekonomski opravdanih rješenja i zaštite opštег i pojedinačnog interesa.

### **a1) Saobraćajna infrastruktura**

Kao i obično kada se planira u prostoru, prije samog početka neophodno je postaviti određene ciljeve koji se žele postići, kao i standarde iz pojedinih oblasti kojima se teži.

Potrebno je obezbjediti efikasan i bezbjedan prilaz svakoj pojedinačnoj građevinskoj parceli, prilagođen namjeni lokacije.

Rješenja trebaju biti u racionalnom okviru koštanja za ovu vrstu objekata ali moraju odgovarati uslovima koji propisuju savremeni standardi za građenje i zaštitu životne sredine. Sve ciljeve treba ostvariti u potpunoj korelaciji sa namjenom površina.

### **a2) Hidrotehnička infrastruktura**

U obuhvatu Plana ne postoji izgrađena kanalizaciona infrastruktura. Od vodovodne infrastrukture, izgrađen je bunar u istočnom dijelu obuhvata.

Planirana izgradnja objekata zahtijevaće izgradnju kompletног sistema vodovodnih i kanalizacionih instalacija.

Za sve planirane vodovodne i kanalizacione vodove izgradnja se treba vršiti u skladu sa upustvima koja su data od strane nadležnog preduzeća.

### **a3) Elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura**

#### *Elektroenergetska infrastruktura*

U istočnom dijelu obuhvata Plana, za potrebe planiranih proizvodno poslovnih objekata, izgrađena je prolazna blindirana transformatorska stanica TS 10/0,4 kV.

Za sve planirane elektroenergetske vodove izgradnja se treba vršiti u skladu sa upustvima koja su data od strane nadležnog preduzeća.

#### *Telekomunikaciona infrastruktura*

U obuhvatu Plana ne postoji izgrađena infrastruktura iz oblasti telekomunikacija.

U kontaktnoj zoni izведен je optički kabal čija je trasa sa jugozapadne strane saobraćajnice R - 474 a.

Za sve planirane telekomunikacione vodove izgradnja se treba vršiti u skladu sa upustvima koja su data od strane nadležnog preduzeća.

### **a4) Termoenergetska infrastruktura**

Cilj ovog Plana je da predloženo rješenje za snabdijevanje planiranih objekata topotnom energijom za zagrijavanje prostorija bude racionalno, tehnički optimalno i prilagodljivo promjenama.

Topotna energija za planirane objekte ostvarivaće se u sopstvenim izvorima topotne energije koji su izvedeni kao sistemi centralnog grijanja sa kotlovcicama.

Za sve proizvodne i poslovne objekte treba projektnim rješenjima definisati položaje i mesta kotlovnica u objektima, zavisno od dinamike, redoslijeda, prioriteta i zainteresovanosti potencijalnih investitora za izgradnju određenog objekta.

## **Č. PROGRAM (KONCEPT) PLANA**

Prostorna koncepcija Regulacionog plana poslovne zone „TERMOELEKTRANA“ u Dragalovcima, zasniva se na valorizaciji i analizi potencijala neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, kao i na analizi potencijala koje taj prostor nudi kroz izgradnju proizvodnih i poslovnih objekata.

Unapređenje ukupne strukture funkcija, sadržaja i prostora, treba realizovati u skladu sa realnim razvojnim trendovima, potencijalima prostora, potrebama vlasnika nad zemljištem i potrebama opštine Stanari.

Program pokretača inicijative za izradu Plana, zasniva se na prostornim potencijalima neizgrađenog građevnog zemljišta, kao i na potencijalima prostora koji se mogu realizovati izgradnjom novih objekata.

Ovakav koncept treba da omogući kontinuitet u postizanju efikasnijih ekonomskih efekata korištenja gradskog građevinskog zemljišta, uz što bržu i što ravnomjerniju realizaciju svih segmenta plana.

U narednim fazama urbane rekonstrukcije i realizacije pomenutih programa izgradnje proizvodnih i poslovnih objekata, treba insistirati na što dosljednijem zadovoljavanju svih urbanističkih normativa i parametara.

## Ć. URBANISTIČKO –TEHNIČKI USLOVI

### a) Namjena površina

Prostorna cjelina Regulacionog plana nalazi se između naseljenih mjesta Dragalovci i Raškovci i zauzima prostor koji je Prostornim Planom određen kao proizvodno poslovna zona.

U prostornom obuhvatu ovog Regulacionog plana, favorizuje se izgradnja proizvodno poslovnih objekata, odnosno djelatnosti kod kojih se u proizvodno tehnološkom procesu ne emituju otpadne materije koje ugrožavaju ili mogu ugrožavati prirodnu sredinu.

Nedostatak podataka o potencijalnim investitorima za sada ograničava mogućnost planiranja prostornih potreba po privrednim djelatnostima. U ovom pogledu jedino je konkretno opredjeljenje da se ograniči izgradnja »prljavih« poslovnih pogona kao potencijalnih zagađivača prirodne cjeline. U cilju stvaranja što boljih uslova koje treba obezbjediti za izgradnju radnih prostora za ekonomski rentabilne grane iz sektora privrede, u obuhvatu ovog Plana, isključena je mogućnost planiranja otvorenih i zatvorenih skladišta, pogona teške industrije, benzinskih pumpi, skladištenje otpada i sličnih sadržaja. Ovom ograničavajućom mjerom daju se veće mogućnosti da se u okviru proizvodno poslovne zone mogu realizovati atraktivniji ambijenti koji bi stimulisali i privukli potencijalne investitore.

U ovoj proizvodno poslovnoj zoni treba posebno voditi računa o kompatibilnosti proizvodnih procesa, kako međusobno unutar same zone, tako i u odnosu na stambene i ostale objekte u okruženju. Ograničavanjem izgradnje navedenih objekata i sadržaja koji u svom radnom procesu mogu emitovati prekomjerna zagađenja, stvaraju se uslovi za blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu.

Nosilac izrade ovog dokumenta, na osnovu Zakona o uređenju prostora i građenju, Pravilnika o sadržaju, načinu izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja, drugih propisa, standarda i pravila struke, nakon analize potreba i potencijala prostora utvrdio je konačne horizontalne i vertikalne gabarite planiranih objekata.

Na predmetnom prostoru ovim planom predviđena je izgradnja 6 proizvodno poslovnih objekata prizemne spratnosti (Pr), kao i izgradnja zajedničkih infrastrukturnih objekata (separatori ulja i septička jama).

### b) Podjela prostora na zone, cjeline i podcjeline sa objašnjenjem svih bitnih kriterijuma za podjelu (tipologija prostornih jedinica)

Prostor tretiran ovim Planom ima ukupnu površinu od 3,3231 ha i predstavlja zonu namjenjenu za izgradnju proizvodno poslovnih objekata.

Obzirom da se radi o malom prostornom obuhvatu, podjelu prostora na manje cjeline i podcjeline, kao i tipologiju tih prostornih jedinica u ovom slučaju ne treba provoditi.

### c) Izbor vrsta, odnosno tipova regulacionih i nivelacionih rješenja

U kontaktnoj zoni obuhvata Regulacionog plana, izgrađeni su individualni stambeni objekti i Termoelektrana Stanari.

Imajući u vidu da se ovdje radi o neizgrađenom prostoru, izgradnjom planiranih objekata iskorištava se građevinsko zemljište, ostvaruju prihodi na osnovu rente i ostvaruju se preduslovi za intenzivnije zapošljavanje lokalnog radno aktivnog stanovništva.

Planiranim intervencijama u prostoru ne smije se bitno umanjivati postignuti nivo i komfor stanovanja u izgrađenoj dodirnoj zoni.

Krajnje dimenzije, horizontalni i vertikalni gabariti objekta u obuhvatu ovog Plana, trebaju biti određeni urbanističko tehničkim uslovima u skladu sa podacima datim u grafičkim prilozima ovog Plana, a datim regulacionim linijama razdvajaju se prostori u privatnom vlasništvu od prostora za javne namjene.

Grafičkim prilogom koji se odnosi na rješenje saobraćaja u granicama predmetnog obuhvata, date su karakteristične tačake na mjestima ukrštanja internih i priključnih saobraćanica.

Detaljnim urbanističko tehničkim uslovima treba odrediti materijale i završnu obradu fasada, zatim način priključenja, na saobraćajnice i komunalne instalacije, kao i dati nivelačiona rješenja prizemlja svih dijelova planiranih objekata.

### **č) Određivanje građevinskih i regulacionih linija**

Regulacione linije su planske linije, određene grafički i numerički i iste odvajaju zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za predmetne objekte.

Građevinske linije predstavljaju linije do kojih se određena građevina može graditi i istim su definisani horizontalni gabariti predmetnih objekata.

Građevinske i regulacione linije za objekte u obuhvatu ovog Plana određene su u skladu sa Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 115/13).

### **ć) Prijedlog za izmjenu, odnosno poboljšanje parcelacije ili preparcelacije prema vlasništvu nad zemljištem**

Građevinska parcela je površina zemljišta sa obezbjeđenim pristupom na saobraćajnu površinu, koja je planom ili na osnovu plana određena numerički i grafički, namjenjena za izgradnju, održavanje i redovnu upotrebu jednog ili više objekata.

Parcelacija građevinskog zemljišta u obuhvatu ovog Plana izvršena je u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju i pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije („Službeni glasnik Republike Srpske“. Broj 115/13).

Detaljnim urbanističko – tehničkim uslovima mogu se sa minimalnim odstupanjima korigovati granice građevinskih parcela koje su date ovim Planom i to samo u cilju lakšeg rješavanja imovinsko pravnih odnosa. Ovim korigovanjem ne smiju se ugožavati uslovi korištenja susjednih objekata, susjednih parcela i prilaznih puteva, a kod prenošenja koordinata lomnih tačaka planirane parcele, prihvatljiva su odstupanja i promjena u granicama koje dopušta zakon i propisi geodetske struke.

Preparcelacijom u granicama predmetnog prostornog obuhvata moguće je spajanje dvije ili više katastarskih čestica u jednu, u skladu sa odredbama važećeg zakona o katastru i premjeru zemljišta.

U konkretnom slučaju, na dijelu zemljišta koje je u vlasništvu Opštine Stanari (k.č. broj 2333, 2334, 2335, 2345/1 i 2336/2, k.o. Dragalovci, opština Stanari), formira se 8 građevinskih parcela. Na 6 građevinskih parcela planirana je izgradnja 6 objekta proizvodno poslovne namjene. Na građevinskoj parceli broj 8. u zapadnom dijelu obuhvata, planirana je izgradnja zajedničkih infrastrukturnih objekata, separator ulja i septička jama, koji će biti u službi svih planiranih objekata u obuhvatu Plana. Na građevinskoj parceli broj 1. u istočnom dijelu obuhvata, izgrađeni su zajednički infrastrukturni objekti, trafo stanica i bunar, koji će takođe biti u službi svih planiranih objekata u obuhvatu Plana.

### **d) Određivanje graničnih parametara za korišćenje, odnosno racionalno korišćenje zemljišta (koeficijent izgrađenosti i koeficijent zauzetosti, spratnost objekata i drugo).**

U konkretnom slučaju radi se o neizgrađenom prostornom obuhvatu u kome se kriteriji zauzetosti parcela, spratnosti objekata i kriteriji za određivanje graničnih parametara za racionalno korišćenje građevinskog zemljišta, prilagođavaju potrebama korisnika prostora.

Kako je već navedeno, treba insistirati na što dosljednijem zadovoljavanju svih urbanističkih normativa.

Na predmetnom prostoru ovim Planom predviđena je izgradnja 6 objekta prizemne spratnosti (Pr), proizvodno poslovne namjene. Dvije građevinske parcele, na istoku i zapadu obuhvata Plana, određene su za izgradnju zajedničkih objekata komunalne infrastrukture.

Parcela broj 1.:

Namjena: infrastrukturni objekti – trafo stanica i bunar  
Površina građevinske parcele: 2.129 m<sup>2</sup>

Objekat broj 2. , parcela broj 2.:

Namjena: proizvodno poslovni objekat  
Spratnost: Pr (prizemlje)  
Površina pod objektom: 384 m<sup>2</sup>  
Površina građevinske parcele: 2.446 m<sup>2</sup>

Objekat broj 3. , parcela broj 3.:

Namjena: proizvodno poslovni objekat  
Spratnost: Pr (prizemlje)  
Površina pod objektom: 1.008 m<sup>2</sup>  
Površina građevinske parcele: 3.990 m<sup>2</sup>

Objekat broj 4. , parcela broj 4.:

Namjena: proizvodno poslovni objekat  
Spratnost: Pr (prizemlje)  
Površina pod objektom: 1.632 m<sup>2</sup>  
Površina građevinske parcele: 4.875 m<sup>2</sup>

Objekat broj 5. , parcela broj 5.:

Namjena: proizvodno poslovni objekat  
Spratnost: Pr (prizemlje)  
Površina pod objektom: maksimalno 2.520 m<sup>2</sup>  
Površina građevinske parcele: 6.261 m<sup>2</sup>

Objekat broj 6. , parcela broj 6.:

Namjena: proizvodno poslovni objekat  
Spratnost: Pr (prizemlje)  
Površina pod objektom: 2.016 m<sup>2</sup>  
Površina građevinske parcele: 6.013 m<sup>2</sup>

Objekat broj 7. , parcela broj 7:

Namjena: proizvodno poslovni objekat  
Spratnost: Pr (prizemlje)  
Površina pod objektom: 1.890 m<sup>2</sup>  
Površina građevinske parcele: 4.908 m<sup>2</sup>

Parcela broj 8.:

Namjena: infrastrukturni objekti – septička jama i separator ulja  
Površina građevinske parcele: 409 m<sup>2</sup>

Prema Pravilniku o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, za privredne i industrijske zone, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 2,1 i najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti je 0,6. Prema urbanističkim parametrima, koeficijent izgrađenosti i koeficijent zauzetosti nalaze se u dozvoljenim granicama.

#### PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

br. grad. parcele	površina grad. parcele m <sup>2</sup>	BGP nadz. etaža m <sup>2</sup>	koeficijent izgrađenosti	BGP pod objekt. m <sup>2</sup>	koeficijent zauzetosti	površina zelenila m <sup>2</sup>	procenat zelenila %
1	2129	-	-	-	-	1926	90,46
2	2446	384	0,16	384	0,16	398	16,27
3	3990	1008	0,25	1008	0,25	852	21,35
4	4875	1632	0,33	1632	0,33	613	12,57
5	6261	2520	0,40	2520	0,40	630	10,06
6	6013	2016	0,34	2016	0,34	1690	28,11
7	4908	1890	0,38	1890	0,38	823	16,77
8	409	-	-	-	-	190	46,45
ukupno	31031	9450	0,30	9450	0,30	7122	22,95

OBUHVAT	površina obuhvata m <sup>2</sup>	BGP nadz. etaža m <sup>2</sup>	koeficijent izgrađenosti	BGP pod objekt. m <sup>2</sup>	koeficijent zauzetosti	površina zelenila m <sup>2</sup>	procenat zelenila %
UKUPNO	33231	9450	0,28	9450	0,28	8052	24,23

Organizacija parking površina, rješavana je tako da je zadovoljen standard da se na svakih 200 m<sup>2</sup> korisnog prostora planiranog proizvodnog objekta, obezbjedi po jedno parking mjesto.

U okviru građevinske parcele br. 2., za potrebe parkiranja putničkih automobila obezbeđeno je 8 PM i 1 PM za kamione. U okviru građevinske parcele br. 3., za potrebe parkiranja putničkih automobila obezbeđeno je 8 PM i 1 PM za kamione. U okviru građevinske parcele br. 4., za potrebe parkiranja putničkih automobila obezbeđeno je 8 PM i 2 PM za kamione. U okviru građevinske parcele br. 5., za potrebe parkiranja putničkih automobila obezbeđeno je 10 PM i 3 PM za kamione. U okviru građevinske parcele br. 6., za potrebe parkiranja putničkih automobila obezbeđeno je 20 PM i 1 PM za kamione. U okviru građevinske parcele br. 7., za potrebe parkiranja putničkih automobila obezbeđeno je 10 PM i 1 PM za kamione.

Normativi za dimenzionisanje zelenih površina u industrijskim i proizvodno poslovnim zonama nisu egzaktno utvrđeni. Po preporukama raznih autora, u radnim zonama treba obezbjediti najmanje oko 20% zelenih površina, što je u ovom Planu, na nivou obuhvata ispoštovano.

Organizacija internog saobraćaja pristupnih i požarnih puteva, parkinga i manipulativnih površina, rješena je na adekvatan način. Situaciona geometrija saobraćajnica unutar građevinskih parcella obezbjeduje zahtjeve kretanja svih vozila, uključujući i teretna vozila sa prikolicom i polu-prikolicom, uz uslov korišćenja obje saobraćajne trake na mjestima horizontalnih krivina. Takođe, teretna vozila će saobraćati u jednom smjeru oko objekata, što će kod izrade glavnog projekta biti obrađeno u dijelu projekta saobraćajne signalizacije. Svi situacioni elementi saobraćajnica i saobraćajnih površina (osovine i gabariti) dati na grafičkom prilogu Plan saobraćaja i nivelijacije, ovog Plana, obavezujući su za projektante i izvođače radova. Pri projektovanju novoplaniranih saobraćajnica kolovozne površine dimenzionisati 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. Nivelaciju novoplaniranih saobraćajnih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima uz zadovoljavanje uslova efikasnog odvođenja atmosferskih voda. Odvođenje atmosferskih voda izvršiti putem sistema sливника i cjevovoda sa odvodom do recipijenta, a izbor sливnika 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 asfaltom ili popločanjem betonskim prefabrikovanim elementima.

Ovičenje kolovoza i pješačkih površina izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

Sve saobraćajnice i saobraćajne površine obavezno osvijetliti adekvatnom rasvjетom. Saobraćajnu signalizaciju (horizontalnu i vertikalnu) izvesti u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbednosti saobraćaja na putevima u Bosni i Hercegovini (Službeni glasnik BiH broj 6/2006) odnosno Pravilnika o saobraćajnim znakovima i signalizaciji na putevima, načinu obilježavanja radova i prepreka na putu i znakova koje učesnicima u saobraćaju daje ovlašteno lice (Sl.gl. RS br. 19/07).

**dž) Određivanje dijela naslijednih fondova za zamjenu, dogradnju, nadogradnju i drugo sa obrazloženjem**

Predmetni obuhvat podjeljen je na 8 građevinskih parcela. Na 6 je planirana izgradnja 6 proizvodno poslovna objekta, prizemne spratnosti (Pr) a dvije su predviđene za infrastrukturne objekte za potrebe planiranih objekata (trafo stanica, bunar, separator ulja i septička jama).

**d) Obezbeđenje javnog i opšteg interesa u funkcionalanju prostora: saobraćajnih površina, zelenih i rekreativnih površina, objekti pejzažne arhitekture, prostora za razvoj privrede i usluga, za razvoj objekata neprivrede, odnosno javnih službi i drugo**

Analizom namjena površina koje su date ovim planom, može se konstatovati da su planska rješenja rađena sa ciljem što većeg obezbjeđena javnog i opšteg interesa u funkcionalanju ove prostorne cjeline.

Kao što je već navedeno, javni interes, kao opšte i posebne ciljeve prostornog razvoja u smislu Zakona o uređenju prostora i građenju određuje i utvrđuje skupština nadležna za donošenje određenog planskog dokumenta na osnovu prijedloga odjeljena nadležnog za poslove urbanizma, a nakon predhodno provedene javne rasprave ili ankete o stvarnim potrebama stanovništva sa područja koje je predmet izrade planskog dokumenta.

Na predmetnom lokalitetu nisu planirani prostori za razvoj javnih društvenih službi jer je funkcionalisanje istih riješeno u granicama prostornih obuhvata kontaktnih područja.

**e) Uslovi za opremanje svim vrstama tehničke i komunalne infrastrukture sa uslovima priključenja u mjeri dovoljnoj da budu osnov za izdavanje lokacijskih uslova**

Opremanje predmetnog prostora i planiranih objekata svim vrstama tehničke i komunalne infrastrukture dato je u skladu sa uslovima i podacima koje su nadležna komunalna preduzeća odredila u toku izrade i usvajanja ovog plana, a ista trebaju biti data u mjeri dovoljnoj da budu osnov za izdavanje lokacijskih i urbanističko tehničkih uslova.

**e1) Saobraćajna infrastruktura**

Saobraćajne površine predstavljene su planiranim kolskim i pješačkim saobraćajnicama. Nivelacija planiranih saobraćajnih površina usklađena je sa postojećom nivelicijom terena, na način kako je to dato u grafičkom prilogu.

Parkiranje za potrebe planiranih objekata rješavano je u okviru svake građevinske parcele.

**Urbanističko tehnički uslovi za saobraćaj**

Urbanističko tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi koji je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji vezani za saobraćaj (kolski i pješački) bili dovedeni u uslove kvalitetnog i pouzdanog korišćenja u traženom obimu i kvalitetu usluga najmanje do nivoa koji se propisuju ovim UT uslovima;

1. Svi horizontalni elementi (osovine i gabariti) dati u grafičkom prilogu obavezujući su za projektante i izvođače radova;
2. Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima;
3. Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda;
4. Nivelacione kote prikazane na grafičkom prilogu Plan saobraćaja i niveličije su orijentacione i nisu obavezujuće za projektanta;
5. Izgradnju svih saobraćajnih površina treba vršiti isključivo po izvođačkim projektima uz obaveznu izradu urbanističko tehničkih uslova;
6. Odvodnjavanje atmosferskih voda izvršiti putem slivnika i cjevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se isti nalaze (kolovoz ili pješačka staza);
7. Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih saobraćajnica treba raditi od asfalta ili elemenata za popločavanje namjenjenih za motorni saobraćaj;
8. Površinsku obradu trotoara izvesti sa završnom obradom od asfaltног betona ili popločanjem prefabrikovanim betonskim ili kulir pločama;
9. Ovičenje kolovoza i pješačkih površina izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka;
10. Na svim pješačkim stazama širiine 1,5 m ili više postaviti fizičke prepreke (barikadne stubice) sa ciljem da motorna vozila ne koriste pješačke staze;
11. Pri projektovanju saobraćajnih površina (saobraćajnice i pješačke staze) obavezujuće je pridržavanje Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata za nesmetano kretanje djece i osoba sa umanjenim tjelesnim sposobnostima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 93/13);
12. Obavezno uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.
13. Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju obavezno uraditi u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbjednosti u saobraćaju.

Iako regionalni put R-474 a nije u granicama obuhvata Regulacionog plana poslovne zone „TERMOELEKTRANA“ u Dragalovcima, na osnovu mišljenja JP „Putevi Republike Srpske“ potrebno je uraditi uključno isključne trake na predmetnom regionalnom putu. U pregovorima između predstavnika opštine Stanari i JP „Putevi Republike Srpske“, u vezi izrade Regulacionog plana poslovne zone „TERMOELEKTRANA“ u Dragalovcima, opština Stanari se obavezala da će na regionalnom putu R-474 a dograditi uključno isključne trake za direktnе priključke planiranih parcela na predmetni Regionalni put.

## e2) Hidrotehnička infrastruktura

Za područje u obuhvatu predmetnog Plana treba, u skladu sa usvojenom programskom konцепцијом razvoja, predvidjeti izgradnju vodovodne mreže i kanalizacione mreže.

Sva rješenja hidrotehničke infrastrukture treba analizirati po segmentima i u cijelini u okviru obuhvata Plana i njegovog šireg okruženja i ista moraju biti usaglašena sa planskim rješenjima i izvedenim stanjem hidrotehničke infrastrukture u ovom dijelu grada.

### Vodovod

U obuhvatu Plana izgrađen je zajednički bunar za potrebe svih planiranih objekata u obuhvatu Plana. Bunar je lociran u istočnom dijelu obuhvata Plana, na građevinskoj parceli broj 1. Kapacitet bunara je toliki da može obezbjediti snabdijevanje svih proizvodno poslovnih objekata vodom za sanitarne potrebe i potrebe protivpožarne vode. U slučaju nedovoljnog protoka vode neophodne za hidrantsku mrežu, ostavlja se mogućnost izgradnje podzemnog rezervoara za hidrantsku vodu. Veličina rezervoara biće određena proračunom u okviru projektne dokumentacije. Količinu vode koja se crpi iz bunara za sanitarne potrebe, treba ograničiti na max 1 l/sec, da se ne bi narušilo vodosnabdijevanje Termoelektrane.

Trasa hidrantske mreže planirana je unutrašnjom stranom obuhvata i dijelom između planiranih objekata. Maksimalno rastojanje od hidranta do hidranta je 80 m<sup>1</sup>.

Sanitarni vod planiran je jugozapadnom i sjeverozapadnom stranom obuhvata Plana.

Proračun potrebnih količina vode trenutno nije moguće napraviti jer ne postoje adekvatni pokazatelji potrošnje (zavise od izbora djelatnosti). Ovaj problem treba riješiti prilikom izrade glavnih izvedbenih projekata vodovodne mreže.

### **Kanalizacija**

U obuhvatu Plana nema izgrađene kanalizacione infrastrukture. Predlaže se separatni sistem odvodnje. Na prijedlog investitora, planirana je izgradnja zajedničke septičke jame za potrebe svih objekata u obuhvatu Plana. Zbog toga što je pad terena od istočne granice poslovne zone prema zapadnoj granici, septička jama i separator ulja moraju biti smješteni u zapadnom dijelu obuhvata.

Fekalna kanalizacija planirana je sjeverozapadnom i sjeveroistočnom stranom obuhvata Plana i prikuplja se u septičku jamu koja će biće locirana na građevinskoj parceli broj 8.

Oborinska kanalizacija i zauljena kanalizacija planirane su takođe sjeverozapadnom i sjeveroistočnom stranom obuhvata Plana. Oborinska kanalizacija se prikuplja i direktno odvodi u postojeći kanal koji tangira obuhvat Plana sa sjeverozapadne strane. Zauljene otpadne vode sa saobraćajnica, prije ispuštanja u postojeći kanal tretirati separatorom ulja, koji će biti lociran na građevinskoj parceli broj 8.

Fekalne i upotrebljene vode prikupljati vodonepropusnom septičkom jamom a sve u skladu sa Pravilnikom o tretmanu i odvodnji otpadnih voda sa područja koja nemaju izgrađenu javnu kanalizaciju.(sl.gl.RS 68/01).

Proračun količina otpadne vode trenutno nije moguće napraviti jer ne postoje adekvatni pokazatelji potrošnje (zavise od izbora djelatnosti). Ovaj problem treba riješiti prilikom izrade glavnih izvedbenih projekata kanalizacione mreže.

Na odgovarajućem grafičkom prilogu - Plan hidrotehničke infrastrukture, ucrtane su trase planiranog vodovoda i kanalizacije.

### *Urbanističko-tehnički uslovi za hidrotehničku infrastrukturu*

#### *Vodovod*

1. Usled ne postojanja javne vodovodne mreže u obuhvatu Plana, objekte priključiti na zajednički bunar.
2. U objektima i na građevinskim parcelama predvidjeti izgradnju instalacije za sanitarne potrebe i potrebe protivpožarne zaštite i to unutrašnju i spoljnu hidrantsku mrežu.
3. Dimenzionisanje vodovodnih instalacija u objektima izvršiti na osnovu izlivnih jedinica (jedinica potrošnje) uzimajući u obzir faktor istovremenosti upotrebe izlivnih mjesta i prema drugim važećim proračunima (DIN 1988).
4. Ukopavanje novih cjevovoda prilagoditi nivелacionim elementima puta.
5. Minimalno ukopavanje cjevovoda je 1.2m
6. Količinu vode za gašenje požara računati prema važećim propisima o zaštiti od požara, te prema veličini i namjeni objekta (unutrašnja i vanjska hidrantska mreža –Zakon o zaštiti od požara („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 71/12), Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 39/13) i Pravilnika o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara (Službeni glasnik SFRJ“, broj 87/93).
7. Prilikom projektovanja vodovodne mreže u svemu prema uslovima koje odredi nadležno komunalno preduzeće.

### *Kanalizacija*

1. Usled ne postojanja javne kanalizacione mreže u obuhvatu Plana, objekte priključiti na zajedničku vodonepropusnu septičku jamu.
2. Za sve objekte u okviru obuhvata Plana, predvidjeti separatni kanalizacioni sistem pri čemu se odvojenim kanalizacionim cjevima sakuplja i odvodi fekalna (sanitarna) otpadna voda u septičku jamu. Atmosferska otpadna voda direktno se odvodi u postojeći kanal a otpadne zauljene vode sa saobraćajnih površina posebno se odvode do separatora ulja, prije ispuštanja u postojeći kanal.

3. Projektom vanjskog uređenja riješiti odvodnju sanitarno fekalnih voda, površinskih voda sa saobraćajnicama, krovnih i ostalih površina.
4. Sanitarno – fekalne otpadne vode iz objekata treba prikupiti sistemom kanalizacionih vodova i one se bez prethodnog tretmana mogu ispušтati u septičku jamu.
5. Glavnim projektom predviđjeti da se samo čista površinska otpadna voda sa krovova, može direktno upušтati u oborinsku kanalizaciju i odvoditi u postojeći kanal. Rješavanje atmosferske kanalizacije u obuhvatu izmjene Plana mora da bude riješen u sistemu odvodnje atmosferskih voda cijelog sliва.
6. Zauljene otpadne vode sa pješačkih staza i saobraćajnih površina tretirati separatorom prije upuštanja u postojeći potok.
7. Cjelokupni sistem odvodnje otpadnih voda izvesti vodonepropusno.
8. Za proračun količina otpadnih voda koristiti neku od priznatih metoda za ovakve proračune.
9. Prilikom projektovanja vanjske kanalizacione mreže voditi računa o predviđenoj nivелацији saobraćajnica i ukrštanju sa drugim planiranim i postojećim instalacijama.
10. Kvalitet otpadnih voda mora da zadovolji uslove koje propisuje Pravilnik o uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 44/01).

### e3) Elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura

#### ***Elektroenergetika***

Za potrebe napajanja planiranih objekata u obuhvatu Plana, na građevinskoj parceli broj 1. izgrađena je prolazna blindirana transformatorska stanica TS 10/0,4 kV, nazivne snage 630 kVA, sa priključnim 10 kV dalekovodom. Napajanje transformatorske stanice planirano je kombinovano (nadzemno/podzemno) na KO 10 kV Stanari – Industrija. Prvo polje priključnog voda prelazi regionalni put do AB stuba. Priključak TS sa navedenog stuba je podzemni.

Procjena potreba za izgradnjom novih elektroenergetskih objekata računa se na osnovu jednovremenog opterećenja i namjene planiranih objekata. Nazivna snaga transformatora bira se tako da njegovo opterećenje u normalnim uslovima iznosi oko 80% od njegove nazivne snage.

Potrebna snaga za poslovno proizvodne prostore računa se na osnovu bruto građevinske površine planiranih objekata i prosječne potrošnje od 0.02 do 0.07 kVA/m<sup>2</sup>, a kao srednja vrijednost uzima se 0.05 kVA/m<sup>2</sup>. Sa usvojenom prosječnom potrošnjom od 0.05 kVA/m<sup>2</sup>, može se **orientaciono** izračunati da je za planirane poslovno proizvodne prostore sa površinom od 9.450 m<sup>2</sup> potrebno obezbjediti:

$$P=472,5 \text{ kVA}$$

Planirana snaga predstavlja procjenjenu snagu potrebnu za dati obuhvat.

Za buduće rješenje planira se izgradnja kablovske kanalizacije (alkaten cijevi zbog moguće potrebe naknadnog polaganja optičkih kablova) sa potrebnim šahtovima. Prilikom dimenzionisanja kablova ostavljena je realna rezerva u slučaju naknadnog povećanja vršne snage.

Ovim Planom treba predvidjeti izradu rasvjete svih planiranih saobraćajnih površina.

Priklučke planiranih objekata na NN mrežu izvesti prema uslovima i saglasnosti nadležnog preduzeća.

#### ***Telekomunikacije***

U obuhvatu Plana nema izgrađene telekomunikacione infrastrukture.

Procjena potreba korisnika poslovnih telefonskih priključaka koje treba obezbjediti u granicama obuhvata ovog Plana, ne može se zasnivati na gruboj procjeni u odnosu na ukupne površine pod poslovnim objektima. Obzirom da se radi o proizvodno poslovnoj zoni, a ne o objektima sa stambeno-poslovnim sadržajima, kod procjene broja telefonskih priključaka trebalo bi uzeti u obzir i specifične potrebe svakog preduzeća pojedinačno. Kako nisu poznate djelatnosti planiranih objekata, proračun potrebnih telefonskih priključaka trenutno nije moguće napraviti. Ovaj problem treba riješiti prilikom izrade glavnih izvedbenih projekata telekomunikacione mreže.

Za konačno rješenje potrebno je prethodno izvršiti konsultacije sa investitorima o njihovim potrebama, pri čemu treba imati na umu još i potrebe za širokopojasnim pristupom internetu, telefoniji, videu itd. Za buduće rješenje planira se polaganje cijevi za uvlačenje optičkih kablova sa osiguranjem određenih rezervi.

Dopunske potrebe i viši nivo telekomunikacionih usluga moguće je obezbjediti primjenom mobilnih telefona.

Priključke planiranih objekata na telekomunikacionu mrežu izvesti prema uslovima i saglasnosti nadležnog preduzeća.

#### e4) Termoenergetska infrastruktura

Hlađenje, provjetravanje ili klimatizaciju prostorija u objektu vršiti po želji investitora. Vrstu opreme kao i ostale uslove za hlađenje, ventilaciju i klimatizaciju propisati urbanističko tehničkim uslovima.

Toplotna energija za planirani objekat ostvarivaće se u sopstvenim izvorima topotne energije koji su izvedeni kao pojedinačni izvori toplote po prostorijama koje se zagrijavaju, ili kao sistem centralnog grijanja sa kotlovcem.

##### *Uslovi za gradnju kotlovnica i instalacija grijanja*

Objekti koji topotnu energiju za zagrijavanje budu obezbjeđivali iz kotlovnica za centralno grijanje, mogu koristiti čvrsto, tečno ili gasovito gorivo za kotlove (prirodni gas ili tečni naftni gas –TNG). Električnu energiju koristiti samo po posebnom odobrenju isporučioca elektro energije. Izbor goriva ovisi o investitoru i mogućnostima skladištenja goriva. Detalje propisati urbanističko tehničkim uslovima za svaki od objekata pojedinačno. Kotlove i instalacije grijanja projektovati i graditi za toplovodni sistem grijanja sa polaznom temperaturom tople vode do maksimalno 90°. U slučaju ugradnje kotlova višeg temperaturnog nivoa, radi eventualnih tehnoloških potreba, potrebno je ugraditi izmjenjivač toplote za potrebe grijanja.

Pri projektovanju i izgradnji kotlovnica i instalacija grijanja pridržavati se važećih zakonskih propisa i standarda za ovu oblast, kao i zakona i propisa za smještaj i skladištenje goriva.

##### *Ostali urbanističko tehnički uslovi*

Mašinske instalacije treba obavezno izvoditi prema odobrenoj tehničkoj dokumentaciji ređenoj u nivou glavnog projekta.

Pri projektovanju, izgradnji i eksploataciji objekata, sa stanovišta toplifikacije, gasifikacije i termoenergetskih instalacija, poštovati slijedeće zakone i propise:

1. Zakon o uređenju prostora, (“Službeni glasnik Republike Srpske”, broj 40/13),
2. Zakon o zaštiti od požara, (“Službeni glasnik Republike Srpske”, broj 71/12),
3. Zakon o zaštiti na radu, (“Službeni glasnik Republike Srpske”, broj 1/08 и 13/10),
4. Zakon o komunalnim djelatnostima, (“Službeni glasnik Republike Srpske”, broj 124/11),
5. Zakon o zaštiti životne sredine, (“Službeni glasnik Republike Srpske”, broj 71/12)
6. Zakon o zaštiti vazduha, (“Službeni glasnik Republike Srpske”, broj 124/11),
7. Zakon o obnovljivim izvorima energije, (“Službeni glasnik Republike Srpske”, br.39/13),
8. Pravilnik o sadržaju, načinu izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja, (“Službeni glasnik Republike Srpske”, broj 59/13),
9. Pravilnik o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 115/13).
10. Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote, nastalih u požaru, (“Službeni list SFRJ“, broj 45/83),
11. Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara, (“Službeni list SRJ“, broj 87/93);
12. Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju, (“Službeni list SFRJ“, broj 38/89),
13. Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduhu, (“Službeni glasnik Republike Srpske”, broj 39/05),
14. Pravilnik o monitoring emisije zagađujućih materija u vazduhu, (“Službeni glasnik Republike Srpske”, broj 39/05 и 90/06),
15. Pravilnik o monitoring kvaliteta vazduha, (“Službeni glasnik Republike Srpske”, broj 39/05);

- 
16. Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduhu, ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 39/05),
  17. Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventalcije.

**f) Formiranje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju, dogradnju ili nadogradnju objekata prema tipovima parcelacije, regulacije i parametara za korišćenje zemljišta**

Svi podaci koji su dati u grafičkim i tekstualnim dijelovima ovog Plana, a posebno oni podaci koji su dati u cilju određivanja graničnih parametra za racionalno korišćenje zemljišta, sadrže bitne elemente na osnovu kojih se mogu formirati urbanistički tehnički uslovi za izgradnju planiranih objekata prema tipovima parcelacije, regulacije i parametrima za korišćenje zemljišta, pa se stoga isti neće ponovo obrađivati u ovoj tački tekstualnog dijela Plana.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju proizvodno poslovnih objekata u okviru predmetnog obuhvata, ugrađeni su i usaglašeni sa Zakonom o uređenju prostora i građenju, Zakonom o zaštiti od požara, Zakonom o zaštiti životne sredine, podzakonskim aktima i pravilima struke.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata visokogradnje određeni su grafičkim i tekstualnim dijelovima ovog Plana kao i smjernicama.

Detaljni urbanističko tehnički uslovi izrađuju se kao poseban elaborat, u skladu sa Planom i odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju, a služe kao stručna podloga za izdavanje lokacijskih uslova i za projektovanje.

Detaljnim urbanističko tehničkim uslovima preciznije se definišu namjena objekata i njihovih djelova, horizontalni i vertikalni gabariti, položaj prema građevinskoj liniji i prema granicama građevinske parcele, uslovi za priključenje na komunalne instalacije i saobraćajnice, nivelacija, uslovi za arhitektonsko oblikovanje fasada, izgradnju parkirališta, ozelenjavanje slobodnih površina i uređenja parcella.

Horizontalni gabariti planiranih objekata su fiksni, pa u tom smislu nije dozvoljeno prekoračenje datih dimenzija. U slučaju kada postoje opravdani razlozi kao što su primjena standardnih rastera kod projektovanja, usklađivanje gabarita sa granicom katastarske ili građevinske parcele, obezbjeđenje propisanih tehničkih uslova i normativa za organizovanje prostora za određenu namjenu, olakšavanje rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, olakšavanje provođenja planskog rješenja i sl., detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se, na obrazložen i dokumentovan zahtjev investitora, odrediti definitivni horizontalni gabariti koji u nužnoj mjeri, odnosno maksimalno u granicama tolerancije od  $\pm 0,5$  m<sup>1</sup>, odstupaju od planom datih gabarita. Uslov za primjenu odredaba prethodnog stava je da se promjenom horizontalnih gabarita ne prelaze date regulacione i građevinske linije, granice građevinskih parcella, kao i da se ne zauzimaju prostori planirani za interne i požarne saobraćajnice. Postojanje opravdanih razloga utvrđivaće se u tekstualnom dijelu detaljnih urbanističkih uslova.

Potrebno je da se zadovolje svi urbanistički parametri i uslovi, kao što su osunčanje objekata, adekvatni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti, propisna udaljenost od granica parcele, saobraćajne površine, požarni putevi i slično. Rastojanje između dva susjedna proizvodno poslovna objekta lociranih na parcelama koje nisu u istom vlasništvu, mora iznositi 1,5 visine višeg objekta, ili najmanje 8,0 m<sup>1</sup> međusobno, s tim da najmanja udaljenost tih objekata ne smije biti manja od 4,0 m<sup>1</sup> od zajedničke međe.

Međusobna rastojanja objekata koji se grade na susjednim parcelama kao i rastojanja tih objekata u odnosu na zajedničku među, ne smiju se smanjivati ni u slučaju kada vlasnici susjednih parcella jedan drugom daju pismenu saglasnost za izgradnju svojih objekata na manjim rastojanjima od gore navedenih.

Građevinske linije objekata date su na odgovarajućem grafičkom prilogu.

Detaljnim urbanskičko tehničkim uslovima treba regulisati da se predmetnom izgradnjom ni na koji način ne smije ugroziti bezbjednost odvijanja saobraćaja, korišćenje susjednih objekata i površina, protivpožarni uslovi i uopšte urbanistički koncept rješenja šire cjeline. Oko svih objekata potrebno je obezbjediti prostor širine od najmanje 6,0 m<sup>1</sup> za požarne puteve.

Horizontalni gabariti saobraćajnica su po pravilu fiksni. Detaljnim urbanističko tehničkim uslovima mogu se odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita, ako to zahtjevaju opravdani tehnički razlozi obrazloženi idejnim projektom, ili drugi opravdani razlozi kao što su fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko pravnih odnosa i sl.

Po potrebi, na obrazložen zahtjev investitora, moguće je detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima odrediti da se jedinstvena građevinska parcella podijeli na više samostalnih građevinskih parcella, prema fazi

(etapa) realizacije, ili da se više susjednih parcela, detaljnim urbanističio-tehničkim uslovima spoji u jednu građevinsku parcelu.

Kod prenošenja koordinata lomnih tačaka planiranih parcela, prihvatljivo je odstupanje i promjena u granicama i okvirima kako to dopuštaju zakon, pravila i posebni propisi geodetske struke.

Ovim Regulacionim planom nije detaljno definisano arhitektonsko oblikovanje. U principu preporučuje se savremeniji i atraktivniji arhitektonski tretman, primjena savremenih građevinskih materijala, posebno kod obrade fasada objekta, a sve u cilju da se planirani objekti usklade sa okolnim ambijentom, odnosno da se urbana fisionomija blokova dovede na znatno viši nivo.

Sve djelatnosti koje će se obavljati u proizvodno-poslovnim prostorima moraju obavezno ispunjavati uslov da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenta, ne ugrožavaju normalne uslove rada u tom objektu kao i u susjednim objektima.

Treba težiti da površine uređenog zelenila na svakoj građevinskoj parceli zadovolje zakonom propisan normativ.

Detaljnim urbanističko tehničkim uslovima treba obavezati jedinicu lokalne samouprave da u okviru izvođenja pripremnih radova, iz sredstava koje investitor uplati na ime troškova uređenja građevinskog zemljišta, izvrši eventualno uklanjanje ili izmještanje instalacija komunalne infrastrukture kao i da ukolni stabla i šiblja koji su u koliziji sa položajem planiranih objekata. Moguće uklanjanje ili izmještanje instalacija komunalne infrastrukture treba izvesti u svemu prema uslovima koji su dati od strane nadležnih komunalnih preduzeća u postupku izrade ovog Plana.

U cilju smanjenja efekta pregrijavanja većih asfaltiranih (ili betoniranih) površina, projektom vanjskog uređenja, investitor treba obavezno da na planiranim uređenim zelenim površinama zasaditi niža ili srednje visoka četinarska ili listopadna stabla i urede zelene površine.

Prije izrade ili istovremeno sa izradom detaljnih urbanističko tehničkih uslova, nadležni organ uprave za prostorno uređenje može tražiti izradu idejnog rješenja ili idejnog projekta za objekat na koji se uslovi odnose.

Detaljni urbanističko-tehnički uslovi služe kao stručna podloga za izdavanje urbanističke saglasnosti i projektovanje, a izrađuju se kao poseban elaborat, u skladu sa regulacionim planom i odredbama Zakona o uređenju prostora.

### **g) Uslovi za zaštitu, očuvanje, uređenje i aktiviranje prirodnih resursa**

Osim resursa gradskog građevinskog zemljišta, u granicama obuhvata Plana registrovani su i drugi prirodni resursi. Sjeverni dio obuhvata Plana nalazi se u eksploracionom polju EFT - rudnik i TE Stanari. Iako je dio predmetnog obuhvata na rubu eksploracionog polja "Dragalovci i Raškovac", njegovi kapaciteti za preradu nisu interesantni, tako da je obuhvat Plana namjenjen za proizvodno poslovnu zonu, kako je i određeno Prostornim planom opštine Stanari.

### **h) prirodni uslovi za građenje (reljef, hidrografija, geologija, hidrogeologija, inženjerska geologija, seizmičnost, klima i drugo)**

#### **h1) Reljef i morfološke karakteristike terena**

Geomorfološke karakteristike terena su posljedica geološke građe terena i geomorfoloških procesa koji su učestovali u stvaranju istog.

Predmetno područje karakteriše teren sa pretežno blagim reljefnim formama koje su karakteristične za miocenske sedimente koje zavise od geološke građe podloge i geomorfoloških procesa.

Od geomorfoloških procesa koji su učestvovali ili učestvuju u oblikovanju terena na predmetnom prostoru zastupljeni su aluvijalni, proluvijalni, deluvijalni i karstni geomorfološki proces.

Skupština opštine nije propisala obveznost detaljnih ispitivanja tla prije izrade izmjena dijela regulacionog plana.

#### **h2) Inženjersko-geološki uslovi**

Inženjersko-geološke karakteristike predmetnog terena u direktnoj su zavisnosti od fizičkih osobina litoloških članova u građi terena, građe terena, hidroloških, hidrogeoloških karakteristika, reljefa i dr.

Sa inženjerskogeološkog aspekta predmetni obuhvat se može okarakterisati kao povoljan za gradnju bez ograničenja.

### **h3) Geološki sastav i građa terena**

Terasni i aluvijalni sedimenti su u litološkom pogledu predstavljeni šljunkovito-pjeskovitim naslagama, sa proslojcima glina. Ovi sedimenti su heterogenog granulometrijskog i petrografskog sastava. Dobro su složeni i dobro konsolidovani i na ovom nivo podataka se može reći da imaju dobra inženjerskogeološka svojstva.

Sa hidrogeološkog aspekta u aluvijalnim i terasnim sedimentima je formiran zbijeni tip izdani sa dobrom filtracionim karakteristikama. Vodopropustnost ovih sedimenata zavisi od granulometrijskog sastava kao i od koeficijenta uniformnosti sedimenata. Strukturni tip poroznosti je međuzrnski, dobar.

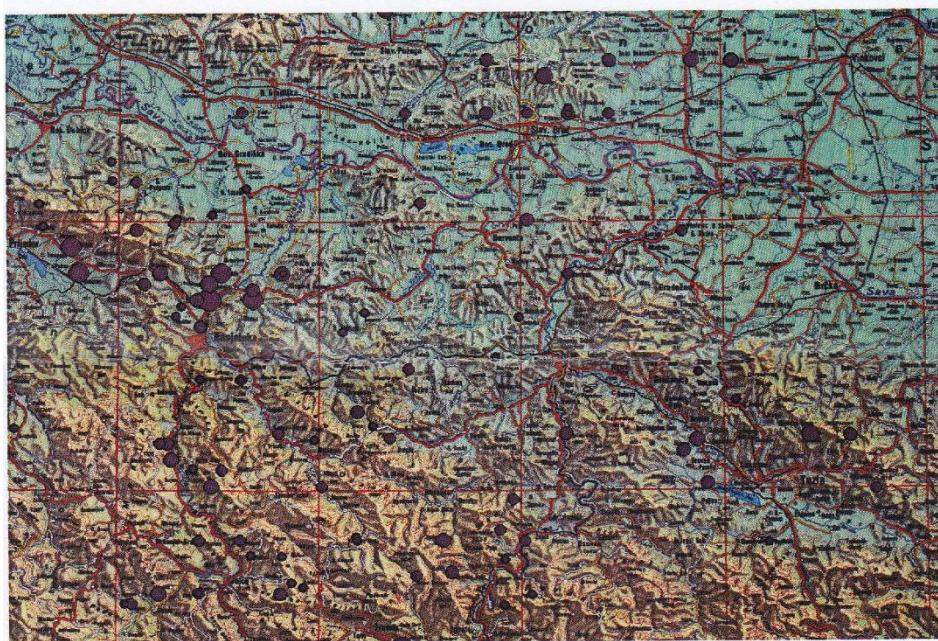
### **h4) Geotehnički uslovi**

Zbog nedovoljne istraženosti terena koji je u granicama ovog regulacionog plana, nije moguće propisati geotehničke uslove za projektovanja i izgradnje objekata.

Prije projektovanja i izgradnje objekata treba uraditi detaljna geotehnička ispitivanja koja su propisana odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju, kao i odredbama Zakona o geološkim istraživanjima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 51/04), a u cilju utvrđivanja stabilnosti terena, dozvoljenog opterećenja temeljnog tla i hidrogeoloških podataka.

### **h5) Seizmološke karakteristike**

Osnovne karakteristike seizmičnosti definisane su na osnovu podataka o zemljotresima koji su se dogodili u prošlosti na ovom području i podataka o zemljotresima iz udaljenijih žarišta koja okružuju ovo područje, a ostvaruju na njemu značajne seizmičke efekte. Za analizu opštih seizmoloških karakteristika ovog područja, ugrađena je karta epicentara zemljotresa (Slika 1.) gde su date koordinate epicentara jačih zemljotresa sa magnitudama  $\geq 3.5$  stepeni prema Rihteru, sa poluprečnikom većim od 50 km od Stanara.

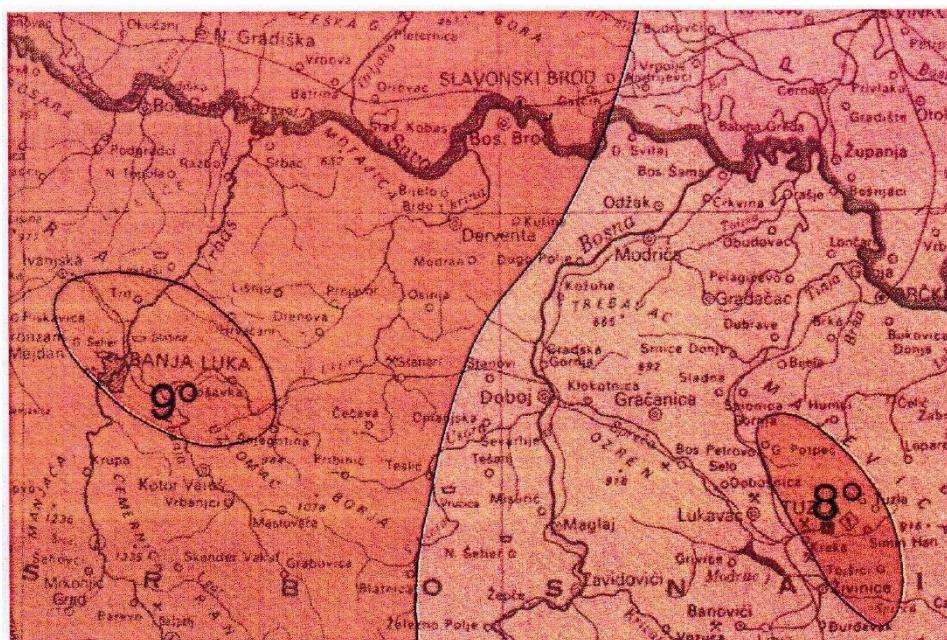


Slika 1. Karta epicentara dogodenih zemljotresa sa poluprečnikom 100 km od Stanara sa  $M > 3.5$  stepeni po Rihteru u razdoblju od 1386. do 2015. godine

Zemljotresni rizik, praktično, definiše nivo prihvatljivog oštećenja objekta i ovaj nivo ostvaruje se kroz odgovarajući proračun čija su pravila utvrđena pravilnikom. Zemljotresna opasnost, t.j. zemljotresni hazard ocjenjuje se preko seizmoloških karata maksimalno očekivanih intenziteta i karata maksimalnih očekivanih horizontalnih ubrzanja prema EUROCOD-u 8. Kategorija objekata koji se grade predstavlja polazni osnov za

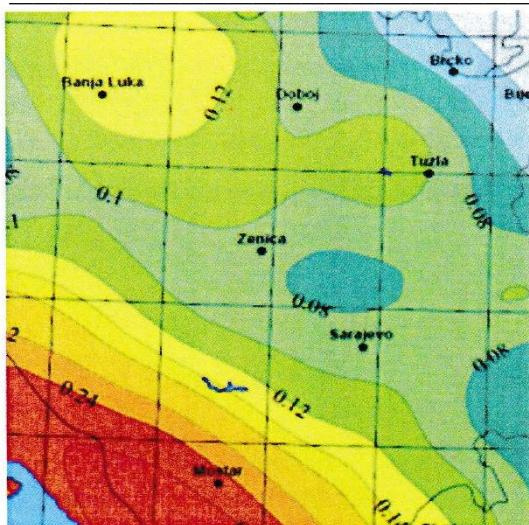
ocjenu nivoa zemljotresne opasnosti te je ona na taj način povezujući faktor zemljotresnog rizika i zemljotresnog hazarda.

Prema seizmološkim kartama maksimalnih očekivanih intenziteta, predmetno područje se nalazi u zoni 8° MCS za povratni period od 500 godina, sa vjerovatnoćom pojave od 63% (Slika 2.).



Slika 2. Seizmološka karta (Zajednica za seizmologiju SFRJ, Beograd, 1987. godine)

Da bi se utvrdila ukupna seizmička opasnost na određenoj lokaciji neophodno je utvrditi i numerički predstaviti uticaj lokalnih seismogeoloških svojstava terena lokacije pri dejstvu zemljotresa. Poznato je da lokalne promjene u elastičnim svojstvima tla značajno utiču na modifikovanje amplitudno-frekventnog sastava seizmičkih talasa koji su registrovani u uslovima lokalne geotehničke sredine, u odnosu na osnovnu stijenu lokacije. Odnos maksimalnog horizontalnog ubrzanja dobijenog na površini terena (na nivou fundimenta objekta) i maksimalnog ubrzanja na osnovnoj stijeni lokacije određuje dinamički faktor amplifikacije lokacije, odnosno geodinamičkog modela. Reprezentativni dinamički faktor amplifikacije utvrđuje se kao srednja vrijednost više ovakvih proračuna. Na osnovu definisanog dinamičkog faktora amplifikacije za proučavanu lokaciju i utvrđenih parametara seizmičkog hazarda, tj. seizmičkih parametara na osnovnoj stijeni, za određene povratne periode vremena (što je utvrđeno seizmičkom regionalizacijom - karta seizmičkog hazarda Bosne i Hercegovine) moguće je sračunati očekivana maksimalna horizontalna ubrzanja na nivou fundimenta objekta, odnosno na površini terena, jednostavnim množenjem očekivanih maksimalnih parametara na osnovnoj stijeni sa utvrđenom srednjom vrijednošću dinamičkog faktora amplifikacije modela lokacije.



Slika 3. Karta seizmičke regionalizacije na kojoj su prikazana maksimalna očekivana horizontalna ubrzanja tla na osnovnoj stijeni za povratni period od 475 godina sa 10% vjerovatnoće prevazilaženja u 50 godina (Projekat "Harmonizacija mapa seizmičkog hazarda zemalja Zapadnog Balkana", NATO "Program za mir i bezbjednost", 2011).

Na Slici 3. data su maksimalna očekivana horizontalna ubrzanja tla za povratni period od 475 godina sa 10% vjerovatnoćom prevazilaženja u 50 godina.

### **Obavezna zakonska regulativa u oblasti aseizmičkog projektovanja i građenja u Republici Srpskoj**

- Zakon o uređenju prostora i građenju, Službenii glasnik RS broj 40/13 i 106/15
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, Službenii list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90
- Pravilnik o tehničkim normativima za sanaciju, ojačanje i rekonstrukciju objekata visokogradnje oštećenih zemljotresom i za rekonstrukciju i revitalizaciju objekata visokogradnje (Službenii list SFRJ br. 52/85)
- Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986, nacrt)
- Obim i sadržaj seizmološke dokumentacije definiše se u zavisnosti od kategorije objekata (prema važećim pravilnicima iz ove oblasti) i vrste tehničke dokumentacije koja je potrebna za ove objekte.

#### **h6) Klimatske karakteristike**

Prema sprovedenim istraživanjima u pogledu buduće klime može se zaključiti da se u Bosni i Hercegovini očekuje dalji rast temperature vazduha u opsegu od 1,5 do 6,70 C, odnosno u prosjeku za 3,40C u periodu od 1990. do 2100. godine, pri čemu će porast biti veći u toku ljeta (u prosjeku 4,60C) nego u toku zime (3,00C). Što se tiče padavina, tu je mnogo teže izvršiti projekcije s obzirom da se Bosna i Hercegovine nalazi u prelaznoj zoni između mediteranskog i kontinentalnog pluviometrijskog režima. Pa ipak, istraživanja pokazuju da će se nastaviti trend smanjenja godišnjih količina padavina u ovom kraju za oko 13% u periodu do 2020-2030. godine.

Treba naglasiti da se prema rezultatima klimatskih procjena u ovom regionu očekuje povećanje intenziteta kiša kratkog trajanja, pa je ovaj faktor neophodno uzeti u obzir pri dimenzionisanju građevinskih konstrukcija i hidrotehničkih objekata.

#### **i) Uslovi za očuvanje, zaštitu i prezentaciju naslijeđa kulture, prirode i zaštitu životne sredine**

Objekti kulturno istorijskog naslijeđa, prirodnih ili drugih vrijednosti, do sada nisu registrovani u granicama predmetnog prostora, pa se ovim Planom ne određuju mјere za njihovu zaštitu i prezentaciju. U

slučaju da se u toku izgradnje planiranih objekata, nađe na objekte koji imaju obilježje kulturno istorijskog ili prirodnog naslijeđa, izvođač radova je dužan da o tome, bez odlaganja obavjesti nadležnu instituciju.

U pristupu problemima uređenja i zaštite životne sredine zahtjeva se kontinuirano praćenje stepena zagađenosti vazduha, voda, tla, flore i faune, higijenskog i zdravstvenog stanja ljudi, kao i svih štetnih emitovanja buke, vibracija, raznih zračenja i drugih pojava koje ukazuju na stanje životne sredine.

Generalni kriterijumi za zaštitu životne sredine polaze od međunarodno utvrđenih ekoloških standarda koji se mogu svesti na:

- Politiku zaštite životne sredine koja se zasniva na preventivnim mjerama, a što podrazumijeva blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu, umjesto uklanjanja njihovih posljedica;
- Donošenje odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata nakon prethodno urađenih studija i analiza sa jasno utvrđenim uticajima, odnosno pozitivnim i negativnim posljedicama, koje posmatrani objekti i sadržaji mogu imati u odnosu na kvalitet životne sredine.

Kako bi svi predviđeni zahtjevi bili ispunjeni, ovim Regulacionim planom definišu se određena rješenja zasnovana na zaštiti prirodnih elemenata, slobodnih prostora, graditeljskog naslijeđa, pejzažnih vrijednosti i dr.

Potrebe i ciljevi zaštite životne sredine u okviru realizacije revizije ovog Plana mogu se postići ostvarivanjem više pojedinačnih zadataka, kao što su:

- Zaštitu voda od zagađenja, (kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda iz objekata).
- Zaštitu vazduha od zagađenja (obezbjedenjem jedinstvenog sistema toplifikacije, kontrolisanjem aerozagađenja od saobraćaja, kao i poštovanje mezo i mikroklimatskih uslova pri izboru lokacija za potencijalne zagađivače).
- Zaštitu zemljišta od zagađenja (adekvatnom primjenom vještačkih đubriva i hemijskih sredstava za zaštitu bilja, sprečavanjem deponovanja otpada van planiranih i uređenih deponija, itd.).
- Zaštitu od buke, vibracija i ostalih štetnih emitovanja (pravilnim planiranjem saobraćajnica i lokacija proizvodnih pogona koji u procesima rada mogu emitovati prekomjernu buku, neugodne mirise i dr., kao i provođenjem mjera na sprečavanju širenja svih štetnih uticaja u okolini).
- Zaštitu zelenih površina (čuvanjem postojećeg i povećanjem ukupnog fonda gradskog zelenila u skladu sa planiranim rješenjima).

Dobro formirani drvoredi u zonama rada i uz saobraćajnice, posebno ako su izvedeni u kombinaciji sa travnjacima i cvijetnjacima, omogućavaju prodiranje svježih vazdušnih masa koje ublažavaju temperaturne ekstreme u periodu ljetnih žega, a isti veoma povoljno utiču i na smanjenje nivoa buke i količine prašine.

Daljom razradom planskih rješenja potrebno je u cilju smanjenja negativnih uticaja povećane insolacije, posebno zonama većih parkinga, vršiti interpoliranje grupa stabala uz pomenute prostore.

Ovim planom preferira se izgradnja »čistih« proizvodnih pogona, pa stoga nije ni predviđen izbor sadnog materijala koji bi posebno bio otporan na povećane emisije specifičnih vidova zagađivanja prirodne sredine, ali se ipak kod izbora sadnog materijala za zelene površine javnog korištenja preporučuju vrste otporne na uticaje soli (NaCl), prašine i izduvnih gasova sa nesagorjelim derivatima nafte.

Za zaštitu životne sredine treba preduzeti mjere predviđene Zakonom o zaštiti životne sredine, Zakonom o zaštiti prirode („Sl. glasnik Republike Srpske“, broj 113/08 20/14), Zakonom o uređenju prostora i građenju i drugim propisima donesenim na osnovu tih zakona.

Ograničavanjem izgradnje otvorenih i zatvorenih skladišta, »prljavih« proizvodnih pogona, benzinskih pumpi, skladištenje otpada i sličnih sadržaja na području ove proizvodno poslovne zone, smanjiće se mogućnost nekontrolisane produkcije otpadnog materijala, a svi korisnici planiranih proizvodno poslovnih objekata, moraju imati higijenski bezbjedne lokacije za privremeno deponovanje otpada iz vlastitih objekata.

Za sakupljanje čvrstog otpada, treba obezbijediti lokacije za kontejnere ili druge posude, obavezno u granicama vlastite parcele, s tim da iste ne smiju ometati uslove korištenja prostora u vlastitom objektu ili u susjednim objektima.

Lokacije za privremeno deponovanje otpada moraju biti na propisanom rastojanju od najbližih poslovnih objekata i stambenih objekata u kontaktnom području, a iste će pojedinačno biti rješavane prilikom izrade detaljnih urbanističko tehničkih uslova.

U procesu zbrinjavanja otpada iz poslovnih prostora, neophodno je pridržavati se osnovnih mjera koje su predviđene Zakonom o komunalnim djelatnostima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 124/11) i Zakonom o upravljanju otpadom („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 111/13).

**j) Uslovi za zaštitu ljudskih dobara u slučaju elementarnih nepogoda, ratnih katastrofa i tehnoloških akcidenata**

Prilikom izrade Regulacionog plana poslovne zone „TERMOELEKTRANA“ u Dragalovcima, primjenjeni su propisi zaštite od požara u pogledu obezbjeđenja potrebnih količina vode za gašenje požara, nesmetanog prilaza vatrogasnih vozila svim objektima u cilju gašenja požara, spašavanja lica i imovine ugrožene požarom. Primjenjeni su sledeći važeći zakoni i podzakonski akti:

- Zakon o zaštiti od požara („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 71/12),
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata kod kojih je povećan rizik od požara („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 39/13),
- Pravilnik o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 39/13),
- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 53/13),
- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namjenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja ili boravi, odnosno radi veći broj lica („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 64/13 i 61/15),
- Zakon o prometu eksplozivnih materija i zapaljivih tečnosti i gasova („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 78/11),
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima bezbjednosti od požara spoljnih zidova zgrada („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 11/18),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 42/13),
- tečnosti („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 26/12),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas, skladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 26/12).

Članom 20. stav 2. Zakona o zaštiti od požara („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 26/12), propisano je da Ministarstvo unutrašnjih poslova u sjedištu, prije pribavljanja odobrenja za građenje, izdaje saglasnost na mjere i normative zaštite od požara predviđene u tehničkoj dokumentaciji za građenje planiranih objekata u industrijskoj zoni.

U cilju provođenje mjera zaštite ljudi i dobara u slučaju nastupanja elementarnih nepogoda, ratnih katastrofa i tehnoloških akcidenata, objekte u obuhvatu ovog Plana treba projektovati i izvesti u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju, Zakona o zaštiti od požara, Zakona o zaštiti i spasavanju u vanrednim situacijama („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 121/12).

Organizacija zaštite i spašavanja stanovništva i materijalnih dobara vrši se za procjenjene profile nesreća kao što su:

- Prirodne nepogode koje podrazumijevaju događaje na koje ljudski faktor ne može uticati (zemljotres, poplava, olujni vjetar, grad, snježni nanos, suša, klizište, masovna pojавa ljudskih, životinjskih i biljnih bolesti);
- Tehničko-tehnološke nesreće koje podrazumijevaju događaje koji su izmakli kontroli čovjeka i izazvane su nepažnjom čovjeka u obavljanju svojih djelatnosti ili upravljanju sredstvima za rad sa opasnim materijama;
- Druge nesreće podrazumijevaju događaje koje prouzrokuje čovjek svojim aktivnostima (požari i dr.).

Statičkim proračunom treba provjeriti sve relevantne uticaje za osiguravanje uslova stabilnosti predmetnih objekata, a objekte i korisnike prostora u istim obavezno zaštiti od atmosferskih pražnjenja gromobranskom instalacijom sa zaštitnim uzemljenjem.

Da bi se ovi štetni događaji predupredili, planom zaštite od požara se predviđaju posebne mjere bezbjednosti, tj uvođenje zaštite proizvodno poslovnih objekata automatskim sistemima za dojavu požara i stabilnim instalacijama za gašenje požara. Za objekte u obuhvatu treba projektovati i izgraditi vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 39/13) i Pravilnika o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara (»Službeni list SFRJ«, broj 87/93).

U objektima i kompleksima gde se uskladištavaju zapaljive tečnosti i gasovi, obavezna je instalacija vanjske hidrantske mreže, koja bi se isključivo upotrebljavala za gašenje požara na datom objektu. Takođe, potrebno je na adekvatan način obilježiti evakuacione puteve, izlaze kao i pozicije sredstava za gašenje požara.

Rješenja pristupnih i internih saobraćajnica u ovom obuhvatu data su u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 39/13).

#### **k) Mjere energetske efikasnosti**

Pojam energetske efikasnosti odnosi se na sve mjere ponašanja koje treba provoditi u cilju smanjenja potrošnje energije i to bez obzira da li je riječ o tehničkim ili netehničkim (organizacionim) mjerama, a sve one zajedno podrazumijevaju isti ili čak viši stepen ostvarenog komfora ili standarda. Mjere energetske efikasnosti su:

1. Zamjena neobnovljivih energenata obnovljivim;
2. Zamjena energetski neefikasnih potrošača;
3. Izolacija prostora koji se griju;
4. Ugradnja kvalitetne građevinske stolarije (ili bravarije) koja dobro dihtuje i nema topotne mostove;
5. Ugradnja mjernih i regulacionih uređaja za kontrolisanje potrošača energije;
6. Uvođenje selektivnih tarifnih sistema od strane svih distributera, koji će podsticati štednju energije.

#### **l) Uslovi za uklanjanje barijera za kretanje lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima**

U granicama ovog prostornog obuhvata nisu planirani stambeni objekti ni javni objekti, kao ni javne saobraćajne ni pješačke površine.

#### **lj) Određivanje zona, dijelova zona, grupa lokacija ili pojedinačnih lokacija za koje je obavezno raditi urbanistički projekat, odnosno raspisivati konkurs za izradu tog projekta**

Obzirom da se radi o malom prostornom obuhvatu, ovim Planom nije potrebno određivati zone, dijelova zona, grupa lokacija ili pojedinačnih lokacija za koje je obavezno raditi urbanistički projekat, odnosno raspisivati konkurs za izradu tog projekta.

#### **m) Ekonomска valorizacija plana**

Zemljишne parcele u ovom obuhvatu locirane su između regionalnog puta R-474 Gornja Vijaka 1 – granica RS, regionalnog puta R-474a Razboj – Rudanka i željezničke pruge Dobojski kolodvor – Banja Luka – Novi Grad.

Koncepcija privrednog razvoja koja je usvajana ranijim planskim dokumentima podrazumijeva ulaganja u izgradnju objekata i infrastrukture u cilju povećanja ambijentalnih vrijednosti i atraktivnosti određenih zona i lokaliteta, odnosno u cilju privlačenja budućih investitora.

Resursi prostora u gradskim centrima koriste se kroz primjenu raznih oblika rente u eksploataciji građevinskog zemljišta. Iako se konkretno radi o malom prostornom obuhvatu, ekonomski efekti korištenja zemljišta u tim gradskim zonama su vrlo značajni.

Ekonomski efekti od primjene rente imaju isti značaj kao i drugi prihodi koji se ostvaruju u skladu sa usvojenom politikom i uslovima razvoja privrednih djelatnosti na području opštine Stanari.

#### **n) Drugo što proističe iz karaktera zadatog područja, odnosno njegove izgrađenosti.**

1. Do privođenja predmetnih lokaliteta konačnoj namjeni, definisanoj ovim Planom, površine u obuhvatu mogu se koristiti na uobičajeni način, kao obradive i zelene površine;
2. Na prostoru koji je obuhvaćen ovim Planom, ne mogu se postavljati bilo kakvi privremeni objekti, izuzev privremenih gradilišnih objekata;

3. Uređenje zemljišta u skladu sa ovim Planom, treba riješiti po programu uređenja gradskog građevinskog zemljišta, a koji se donosi u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju i odredbama posebnih odluka skupštine opštine Stanari.

## D. PLANERSKI PREDMJER I PREDRAČUN UREĐENJA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA SPROVEDBENI PLAN REGULACIONI PLAN POSLOVNE ZONE „TERMOELEKTRANA“ U DRAGALOVCIMA

Prema odredbama Pravilnika o obračunu naknade troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 95/13, 99/13) i Pravilnika o izmjenama Pravilnika o obračunu naknade troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 22/14), član 25, kao obavezan prilog u svakom sprovedbenom dokumentu prostornog uređenja treba biti planerski predmjер i predračun troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

### 1. TROŠKOVI PRIPREMANJA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (Pgz) (član 13. Pravilnika)

<b>1.</b>	<b>Istražni radovi na terenu</b>	
<b>2.</b>	<b>Izrada geodetskih, geoloških, inženjersko-seizmoloških i drugih podloga</b>	<b>7.000,00</b>
2.1.	Geodetske podloge	2.000,00
2.2.	Geološke podloge	5.000,00
2.3.	Inženjersko-seizmološke i druge podloge	
<b>3.</b>	<b>Izrada analize svojinskih prava na zemljištu potrebnom za izgradnju javne komunalne i druge infrastrukture</b>	
<b>4.</b>	<b>Izrada prostorno-planske i tehničke dokumentacije</b>	<b>84.000,00</b>
4.1.	Prostorno-planska dokumentacija	12.000,00
4.2.	Tehnička dokumentacija	72.000,00
<b>5.</b>	<b>Izrada programa za uređenje zemljišta</b>	<b>740,00</b>
<b>5.</b>	<b>Izrada analize raseljavanja lica i rušenja postojećih objekata i saniranje terena i drugo</b>	
<b>UKUPNO Pgz</b>		<b>91.740,00</b>

### 2. TROŠKOVI OPREMANJA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (Ogz) (član 14. Pravilnika)

<b>1.</b>	<b>Primarna javna vodovodna, kanalizaciona, toplifikaciona, elektro mreža</b>	
<b>1.1.</b>	<b>Vodovodna mreža</b>	<b>67.900,00</b>
1.1.1.	Vodovodna mreža	67.900,00
<b>1.2.</b>	<b>Kanalizaciona mreža</b>	<b>139.600,00</b>
1.2.1.	Kanalizaciona mreža	139.600,00

<b>1.3.</b>	<b>Elektro energetska i TT mreža</b>	<b>104.000,00</b>
1.3.1.	Primarni podzemni VN kabl i kablovska kanalizacija	14.000,00
1.3.2.	Izgradnja trafo stanice	50.000,00
1.3.3.	TT mreža (podzemna)	40.000,00
<b>2.</b>	<b>Saobraćajnice za motorna vozila</b>	<b>56.500,00</b>
2.1.	Kolovoz	56.500,00
<b>3.</b>	<b>Pješačke staze i trotoari</b>	<b>33.500,00</b>
3.1.	Pješačke staze i trotoari, asfaltirane površine	33.500,00
3.3.	Popločane pješačke površine	
<b>4.</b>	<b>Parking prostor</b>	
<b>5.</b>	<b>Zelene površine</b>	
<b>6.</b>	<b>Ulična rasvjeta</b>	
	<b>UKUPNO Ogz</b>	<b>401.500,00</b>

$$\text{Ugz} = \text{Pgz} + \text{Ogz} = 91.740,00 + 401.500,00 = \underline{\underline{493.240,00 \text{ KM}}}$$

(Korisna površina objekata: BGP x 0,8 = 9.450 x 0,8 = **7.560 m<sup>2</sup>**)

Nugz = Ugz / ΣFob = 493.240,00 / 7.560 = 65,24 (izraženo KM po 1 m<sup>2</sup> korisne površine objekta).

Nugz = 65 KM/m<sup>2</sup>

Obzirom da su svi gore navedeni troškovi rađeni orientaciono, visinu istih treba uvećati za oko 30%, odnosno za troškove koje za sada nije moguće utvrditi, a koji će se verovatno naknadno pojaviti.

**Konačna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta je 85,00 KM/m<sup>2</sup>**

**KOORDINATOR IZRADE**

Radenko B. Vasić, dipl.inž.arh.

**DIREKTOR:**

mr Dragomir Elčić, dipl.ing.građ