

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН
ПОСЛОВНА ЗОНА
"КАРАНОВАЦ"
У ПЕТРОВУ

наручилац: **ОПШТИНА ПЕТРОВО**

Бања Лука, јули 2010. г.

ВРСТА ДОКУМЕНТА: РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА ПЕТРОВО

БРОЈ ДОКУМЕНТА: 742/01-10

ИЗРАДА: “ГЕОПУТ” д.о.о. Бања Лука

РАДНИ ТИМ: Даниела Веригић, дипл.инж.арх
Дијана Грујић, дипл.инж.арх
Биљана Вуковић, дипл.инж.арх.
Бранислав Пажур, дипл.инж. саобр.
Јовица Шијаковић, дипл.инж.геол.
Борис Јандрић, дипл.инж. грађ.
Бојан Радановић, дипл.инж.грађ.
Горан Митрић, дипл.инж.ел.
Душко Никић, дипл.инж.геод.

ВЕРИФИКАЦИЈА: Општина Петрово

Директор
Саша РАДОСАВЉЕВИЋ дипл.инж.геод.

С А Д Р Ж А Ј

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A. УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

B. СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

- I. Просторна цјелина
- II. Природни услови и ресурси
- III. Становање
- IV. Пословне и привредне дјелатности
- V. Инфраструктура
 - 1. Саобраћај
 - 2. Хидротехничка инфраструктура
 - 3. Електроенергетска инфраструктура
 - 3.1 Телекомуникације
- VI. Животна средина
- VII. Биланси коришћења површина, ресурса и објеката
- VIII. Оцјена стања организације, уређења и коришћења простора

B. ПОТРЕБЕ, МОГУЋНОСТИ И ЦИЉЕВИ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

G. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

- I. Организација простора
- II. Становање
- III. Пословне и привредне дјелатности
- IV. Урбанистичко-технички услови за изградњу објеката
- V. Инфраструктура
 - 1. Саобраћај
 - 2. Хидротехничка инфраструктура
 - 3. Електроенергетска инфраструктура
 - 3.1 Телекомуникације
- VI. Животна средина
- VII. Парцелација, грађевинске и регулационе линије
- VIII. Биланси површина

D. ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

III ГРАФИЧКИ ДИО

1.	ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	P = 1:1000
2.	ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАРТА	P = 1: 1000
3.	ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ	P = 1:1000
4.	ПЛАН САОБРАЋАЈА И НИВЕЛАЦИЈЕ	P = 1:1000
5.	ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	P = 1:1000
6.	ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА	P = 1:1000
7.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ И РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА	P = 1:1000
8.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	P = 1:1000

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A. УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Одлуком о изради овог Плана покренута је процедура прилагођавања просторно-планског концепта развоја предметног локалитета савременим потребама становништва и општине Петрово, будући да се ради о углавном неизграђеном подручју у широј урбаној зони.

Потреба за планским дефинисањем овог простора јавила се као резултат новонасталих околности, а израда Плана треба да дефинише нове физичке структуре које ће се прилагодити новим околностима и потребама становништва и будућих корисника простора. Разлог за покретање иницијативе за израду Плана лежи у захтјеву за нову изградњу, првенствено привредних објеката. Основни циљ израде Плана лежи у потреби да се простор осмисли, урбанизује и плански регулише.

Општина Петрово доставила је носиоцу израде Плана програмски задатак који представља конкретни основ за израду овог Плана.

Регулациони план резултат је заједничког рада носиоца припреме и носиоца израде Плана у процесу припреме и израде елабората Плана. Програмским смјерницама, које је носилац припреме доставио носиоцу израде Плана, остварено је активно учешће општине Петрово у изради овог планског документа, као и кроз процедуру јавног увида кроз које је План прошао, а све у циљу стварања што комплетнијег и квалитетнијег документа који ће имати практичну и оперативну вриједност.

План је садржајно и методолошки усклађен са одредбама Закона о просторном уређењу «Сл.гл.РС» 84/02 и 14/03 и Правилником о садржају планова («Сл. гл.РС» 7/03). Планом се одређују генерални урбанистичко - технички услови и смјернице, које ће бити подлога за израду детаљних урбанистичко - техничких услова за сваки појединачни објекат, укључујући и све видове инфраструктуре. Планска рјешења су конципирана довољно флексибилно да омогуће различите урбанистичке и архитектонске интерпретације у обликовању простора и висок квалитет у пројектовању, грађењу и реконструкцији.

I. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ

1. ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

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

Регулациони план, као проведбени план, има основу у развојном плану вишег реда.

На предметном локалитету не постоје општински плански документи вишег реда. Просторни обухват овог Регулационог плана налази се ван обухвата Урбанистичког плана Општине Петрово.

Једини просторни документ вишег реда је Просторни план Републике Српске 2015.г.

2. ОБАВЕЗНОСТ ДОНОШЕЊА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Законом о уређењу простора је регулисано за која подручја су општине и градови обавезни да донесу регулационе планове. У члану 45. је одређена обавеза да се регулациони планови доносе за просторне цјелине на којима предстоји интензивна изградња, реконструкција или санација.

3. ОДЛУКА О ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Изradi Регулационог плана приступило се на основу Одлуке о изradi регулационог плана, коју је донијела Скупштина општине Петрово (Службени гласник општине Петрово бр. 5 , од 17.05.2007. г.).

4. ПЛАНСКИ ПЕРИОД

Плански период (члан 55. Закона о уређењу простора) одређен је Одлуком о изradi Плана, као период од десет година.

5. ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

Простор третиран овим Планом налази се ван урбаног подручја општине Петрово. Просторни обухват плана обухвата дио насеља Карановац и у највећем дијелу је неизграђен.

Површина обухвата је 24 ха.

6. НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Одлуком о изради Плана је дефинисано да је носилац припреме Плана Одјељење за просторно уређење општине Петрово.

Носилац израде измјене Плана је, према уговору склопљеном са Општином Петрово, предузеће „Геопут“ д.о.о. Бања Лука.

7. РАДНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

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

8. ПОДАЦИ О УСАГЛАШЕНОСТИ СТАВОВА СА ОРГАНИМА И ОРГАНИЗАЦИЈАМА ИЗ ЧЛАНА 57. ЗАКОНА

У току израде Плана сагледани су програмски елементи, снимљене су промјене на терену и израђена и анализирана варијантна рјешења, која су доприњела изради квалитетнијег рјешења.

У складу са чланом 75. Закона о уређењу простора – пречишћен текст („Службени гласник РС“, бр. 84/02, 14/03, 112/05 и 53/07), а у циљу остварења сарадње и усаглашавања ставова, на стручним расправама учествовали су и представници надлежних комуналних институција, па је коначан приједлог Плана израђен у складу са усаглашеним ставовима.

9. ЈАВНИ УВИД И СТРУЧНА РАСПРАВА О НАЦРТУ ПЛАНА

Јавни увид у нацрт Плана је извршен у складу с Одлуком о изради Плана.

Јавни увид је трајао 30 дана и то у периоду од од 03.12.2009 год. до 03.04.2010 год. („ Сл. Гласник општине Петрово бр. 9/09 од 02.12.2009 „) , у просторијама носиоца припреме Плана.

10. ПРИЈЕДЛОГ ПЛАНА

У приједлог Плана уграђене су оправдане примједбе и сугестије са јавног увида, након чега је Приједлог утврдио Начелник Општине и Носилац припреме и поднио Скупштини Општине Петрово на усвајање.

План је усвојен на сједници Скупштине Општине Петрово одржаној 02.07.2010 год.

11. ПРЕГЛЕД ИНФОРМАЦИОНО-ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Прије приступања изradi Плана урађено је ажурирање геодетских подлога и добијен је радни материјал о представи терена у размјери $P=1:1000$, на коме су даље рађене све активности, везане за изradу Регулационог плана.

Б. СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

I ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

Простор обухвата је смјештен у сјеверном дијелу насеља Карановац, према граници са Федерацијом Бих.

Укупна површина обухвата Плана који је разрађен овим нацртом износи око $P= 24$ ха.

Подручје изrade Плана је углавном неизграђено.

II ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ

1. ИНЖИЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ – КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1. Географски положај, геоморфолошке и хидрографске карактеристике

Подручје предметног регулационог плана се налази на око 15 км источно од Добоја, на лијевој обали ријеке Спрече.сл.1



Сл.1 шири географски положај локације положај

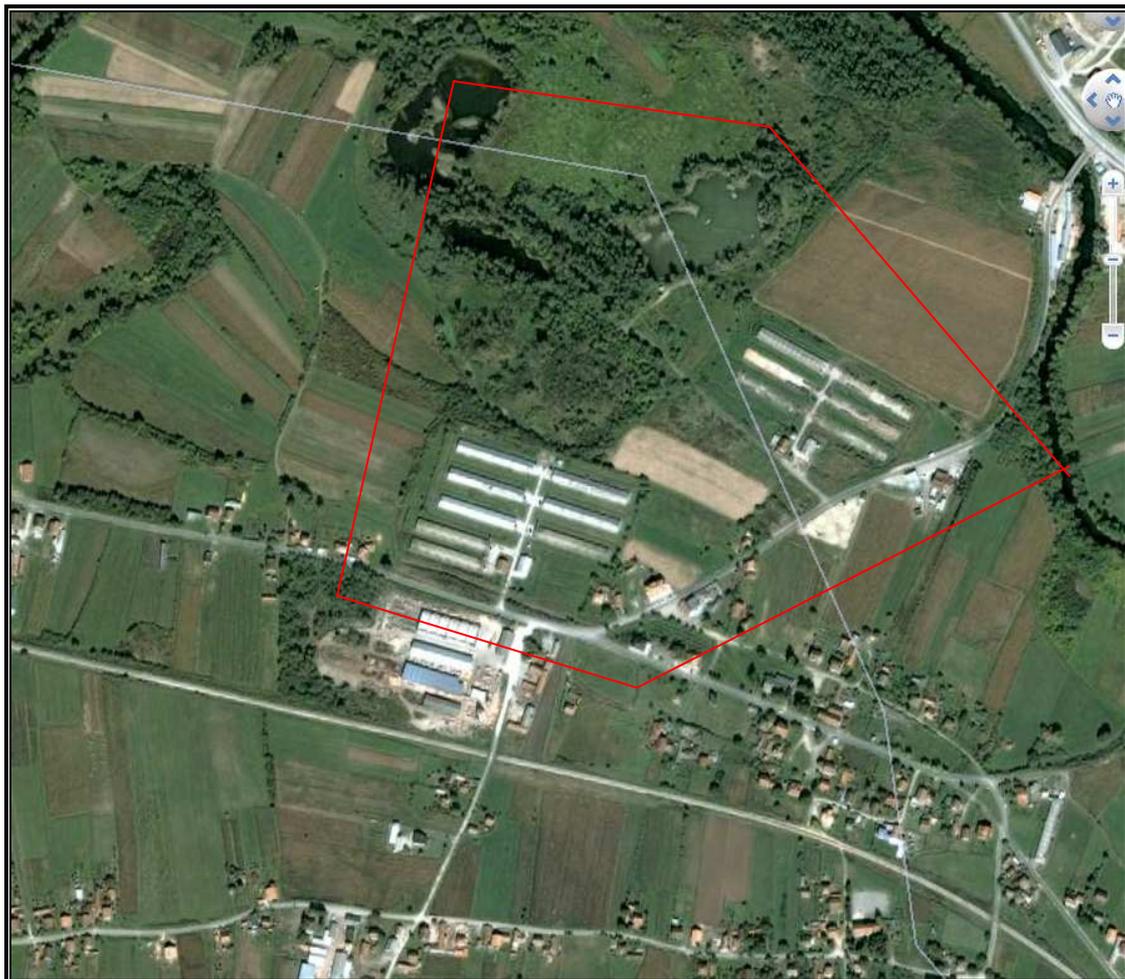


Природни нагиб падине је субхоризонталан, настао усљед дјеловања ријечне ерозије-акумулације. Тиме је формиран флувијални тип рељефа.сл 2.



сл.2

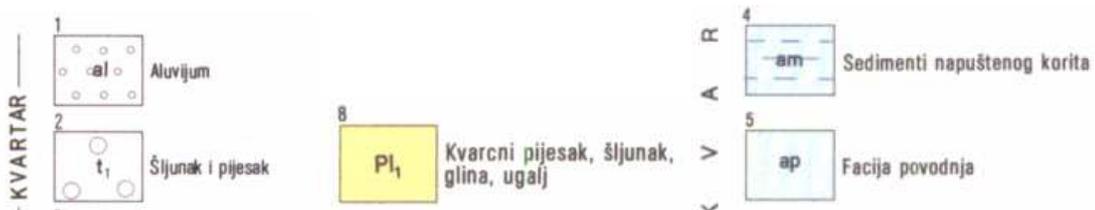
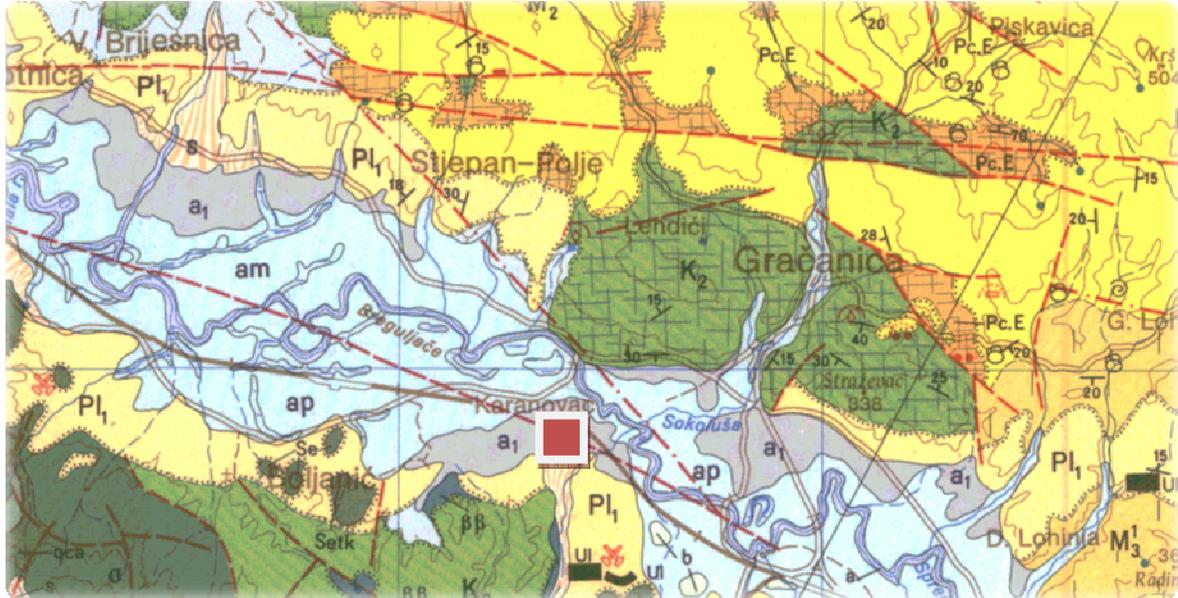
На предметном простору има површинских сталних водених токова и то ријека Спреча. Отицај вода са терена врши се гравитационо ка ријеци Спречи сл.3



Сл.3 орто фото снимак локације

1.2. Геолошки састав и грађа терена

У основи, терен изграђују плиоцени пјесковито шљунковити седименти (Пл₁) . Површински дио терена изграђују алувијалне насlage (ал) представљене фацијом поводња и мртваја, пјесковито глиновитог састава. Видјети прилоге 1,2,3 и 4.



сл.4 Основна геолошка карта подручја са легендом

1.3. Инжењерско-геолошке карактеристике стијена и терена

Инжењерскогеолошке карактеристике стијена и терена су условљене литофацијалном грађом терена, геоморфолошким и климатским особинама.

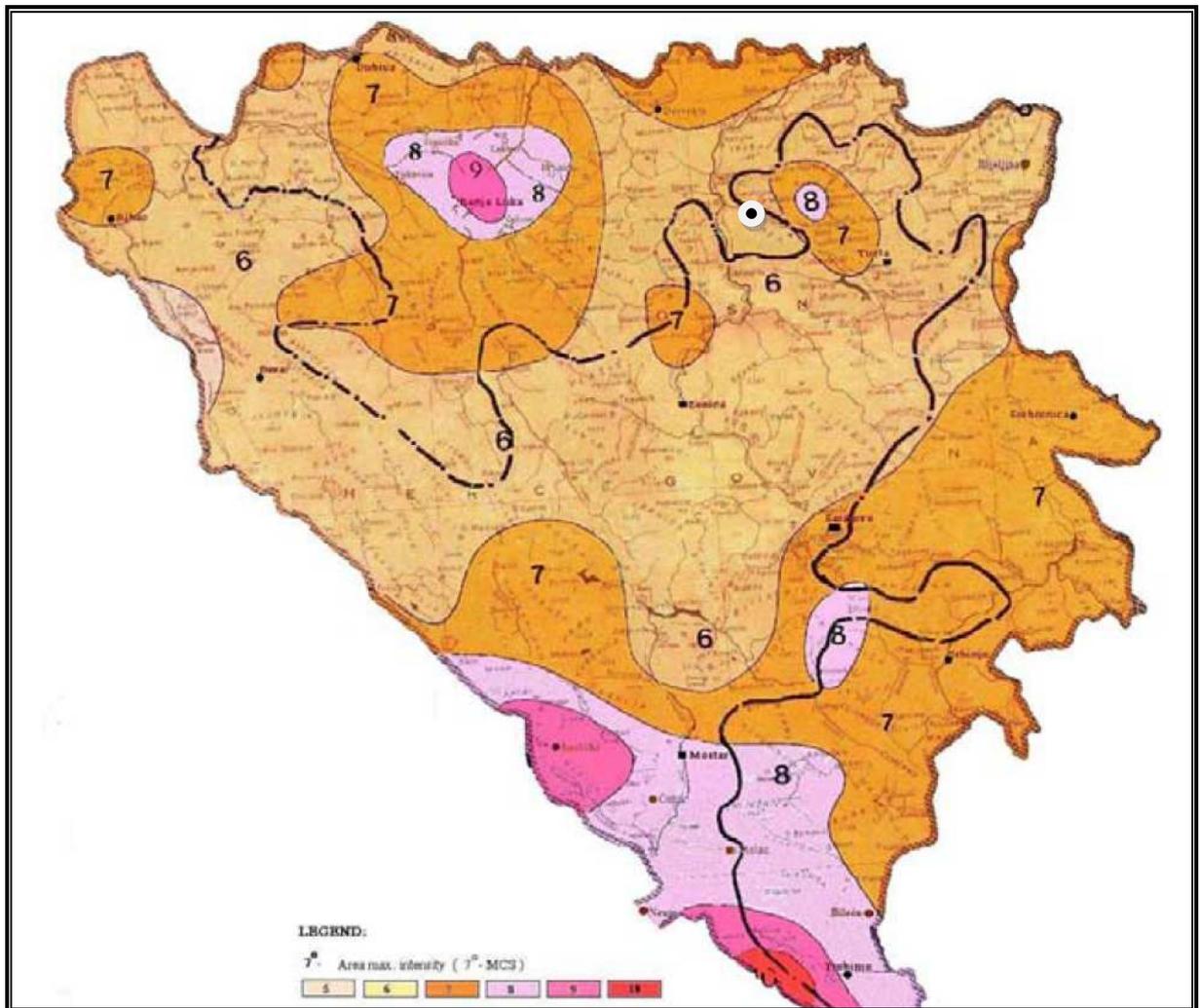
На основу инжењерско геолошких карактеристика терена, цијели истражни простор припада **једном геотехничком моделу тј. Рејону.**

Литолошку грађу терена у основи чине пјесковито глиновито шљунковити седименти, по категорији ископа ГН-200 припадају III и IV категорији. Као основа су погодне за ослањање темеља грађевина са великим контактним напонима, тј. за објекте осјетљиве на слијегања тла.

Алувијалне наслаге представљене глиновито пјесковитим седиментима, комплекс неvezаних стијена припада по ГН-200 II и III категорији ископа. Условно су Погодни за плитко фундарање објеката. Због могућих високих нивоа подземне воде не препоручује се изградња објеката са подземним просторијама.

1.4. Сеизмолошке карактеристике

Према подацима сеизмичких карата из Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, предметно подручје налази се у зони максимално очекиваног интензитета потреса VI ст. МСК, сл.5



сл.5 сеизмолошка карта босне и херцеговине - локација карановац ●

1.5. Смјернице за провођење плана (геотехнички дио)

Урбанизација овог простора могућа је уз услов да се постојеће равнотежно стање не поремети. Прије свега у току земљаних радова сва се укопавања и засијецања морају одговарајућим мјерама осигурати од евентуалног обурвавања. У оквиру појединих објеката пројектују се дренаже, врши уређење простора, али тако да сваки појединачни захват чини дио мјера које се предузимају на том простору са циљем да се постојећи степен стабилности повећава. У том смислу дају се слиједеће препоруке:

- Избјегавати пројектовање објеката са подземним просторијама испод нивоа подземне воде
- Уколико се планирају подземне просторије, пројектовати локални дренажни систем који ће прикупљати сву површинску и подземну воду око објеката и спроводити је у канализациону мрежу. Дубину и тип фундација прилагодити хетерогеним физичко механичким особинама подлоге, ради елиминисања неравномерних слегања.
- Код пројектовања саобраћајница и паркинга на површини терена потребно је предвидјети површинско одводњавање, стабилизацију подтла збијањем, као и биогену заштиту евентуалних косина насипа. Потребно је предвидјети мјере за елиминисање волуменских промјена на просторима гдје се на површини терена евентуално појаве прашинасте алувијалне глине, као и евентуалну потребу за спријеченост евентуалне појаве ликвефакције код прашинасто пјесковитих материјала.
- Код извођења земљаних радова - ископа линијских објеката, водовод канализација, струја и др. ископе осигурати од обурвавања и откидања. Након завршетка материјал испуне по могућности сабијати до максималног степена збијености материјала који је ископом одстрањен. Све ископе веће од 1,0 м треба подграђивати у циљу заштите од евентуалног обрушавања и прилива воде.

Препоруке за очување и побољшање животне средине

Мјере побољшања животне средине:

- радове на стабилизацији тла у случају израде јама, насипа и отворених канала;
 - контрола ерозије и седиментације;
 - приједлог пејсажних и ревегетационих површина;
 - контрола одлагања чврстог отпада;
 - третман отпадних вода и поновна употреба у наводњавању;
 - канализациони систем без утицаја на подземну воду.
- Од изузетног је значаја изградити санитарну инфраструктуру. Неопходно је извести планирање и израдити колектор за отпадне воде и контролу квалитета подземне воде. Такође, планирањем предвидјети постројење за пречишћавање отпадних вода, а прије изградње постројења примјенити санитарне пресепаратне системе за мање дијелове насеља.
 - издан подземне воде, констатована је у алувијалним наслагама. *Препорука:* је да се уради процјена количине и квалитета воде (по Правилнику о хигијенској исправности воде за пиће,) у оквиру истраживања и мониторинга квалитета природних ресурса који су од стратешког значаја.

- При изради темеља и припреми зељишта за израду саобраћајница могућа је знатна количина материјала из ископа. *Пелорука*: је да се материјал из ископа користи за изградњу насипа саобраћајница
- Земљиште у оквиру истражног простора постепено мијења употребну вриједност из пољопривредног земљишта и зелених површина у грађевинско урбанизацијом, али у сваком случају треба да одговара Законом прописаним условима квалитета животне средине.

2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Систем зелених површина представља комплекс просторно повезаних зелених површина свих категорија, и као такав има сложу функционалну структуру. Елементи који образују систем су различити по намјени, по циљевима који се желе постићи, а такође и по начину композиције. Основне функције зеленила су побољшање санитарно – хигјенских услова, затим стварање повољних микро-климатских услова, као и повећање амбијенталне вриједности простора.

Зелене површине, односно њихово уређење као компонента урбанизације насеља, имају изванредан значај у животу и раду људи, па им је потребно дати третман битне инфраструктурне компоненте.

Стање зелених површина на предметном подручју је представљено одсуством плански формиране зелене матрице.

III СТАНОВАЊЕ

Становање у оквиру обухвата заступљено је кроз индивидуалне стамбене објекте. Објекти су слободностојећи. Дио објеката функционише као викенд куће, док је код једног дијела објеката примјетно да функционишу као пољопривредна домаћинства. У простору обухвата постоји 7 стамбених објеката.

IV ПОСЛОВНЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

У простору обухвата постоје привредне дјелатности. Постоје два локалитета на којима егзистирају пољопривредне фарме (перадарске фарме).

VI ИНФРАСТРУКТУРА

1. САОБРАЋАЈ

Предметни обухват је највећим дијелом неизграђен, а саобраћајна мрежа унутар обухвата је неразвијена. Најзначајнија саобраћајница унутар обухвата је саобраћајница Карановац-Грачаница, док су остале саобраћајнице унутар обухвата приступне саобраћајнице, недовољно широког профила, које се налазе у лошем стању.

2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Увод

Постојећу хидротехничку инфраструктуру у оквиру обухвата овога Регулационог плана сачињавају:

- Снабдијевање водом за санитарне и противпожарне потребе,
- Одвођење и диспозиција фекалних отпадних вода,
- Одвођење површинских вода од падавина (кишна канализација),
- Регулисање површинских токова
- Одбарана од поплава.

Снабдијевање водом

Снабдијевање водом дијела насеља Карановац који је предмет овог регулационог плана врши се из локалних цјевовода и индивидуалних резервоара (бунара). У обухвату Регулационог плана водоводна мрежа је слабо развијена. Угланом је рађена за потребе снабдијевања санитарном водом потрошача у сколпу привредних капацитета (прије свега предузеће "Кока").

Канализација

У обухвату предметног регулационог плана јавна канализациона мрежа није изграђена. Диспозиција употребљених вода из објеката се врши у индивидуалне септичке јаме (многе од њих су непрописно изведене) или се испушта у водотке без претходног пречишћавања.

Оборинске воде се инфилтрирају у окони терен или отичу ка ријеци Спрече. У коридорима саобраћајница постоје изграђени путни јаркови за прикупљање и одвођење атмосферских вода.

Водотоци

Насеље Карановац је смјештено у цјелини на лијевој обали ријеке Спрече. Ријека Спреча извире у источном дијелу РС (7.0 км западно од Зворника , а улива се у ријеку Босну код Добоја. Укупна дужина тока је око 80.0 км. Ширина ријечне долине се креће од 1000,0 до 1500,0 м унутар које ријека има ток карактеристичан за алувијалне водотоке (ток са пуно меандара).

Између ријеке Спрече и обухвата предметног регулационог плана налази се мочварно подручје, звано "Баре". Гдје егзистира флора и фауна карактеристична за подручја са стајаћом водом.

Кроз обухват протиче повремено водоток који се директно излијева у "Баре".

На свим поменутих водотоцима до сада нису вршене мјере регулације тока – задржан природни амбијент. Квалитет воде у водотоцима је доста деградиран – представљају отворене пријемнике разног отпада и самим тим чине потенцијалне изворе зараза.

Главни загађивачи ријеке Спрече су индустријске и друге отпадне воде из насеља лоцираних узводно од Петрова – Калесија, Тузла, Лукавац, Бановићи, Живиници, као и загађења од пољопривредне производње – вјештачка ђубрива, итд.

У сврху одбране од поплава на простору обухвата постојао је мелиорациони канал. Обиласком терена констатовано је да „Стари канал“ на терену не постоји и да нема функцију, временом је дошло до његовог затрпавања, услед недовољног одржавања.

3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Стање:

На локалитету који се налази у обухвату регулационог плана не постоје средњенапонски далеководи.

У непосредној близини обухвата, са јужне стране, се налази надземни далековод ДВ10 kV „Сочковац – Карановац“.

У обухвату регулационог плана се налази трафостаница БТС „Кока Карановац“, преносног односа 10/0.4 kV, инсталисане снаге 400 kVA.

Локација трафостанице је приказана у графичком прилогу.

Поменута трафостаница није у власништву предузећа „Електро-Добој“ и иста се користи искључиво за напајање потрошача у кругу постојеће фабрике.

У непосредној близини обухвата регулационог плана, са његове јужне стране, се налази стубна трафостаница СТС „Карановац пруга“, преносног односа 10/0.4 kV, инсталисане снаге 160 kVA.

Локација трафостанице је приказана у графичком прилогу.

Трафостаница је изведена на армирано-бетонском стубу и прикључена је на отцјепни надземни 10 kV далековод чија је траса приказана у графичком прилогу.

Поменути отцјепни далековод је прикључен на далековод ДВ10 kV „Сочковац – Карановац“.

У непосредној близини СТС „Карановац пруга“ се налази трафостаница БТС „Карановац пилана“ преносног односа 10/0.4 kV, инсталисане снаге 630 kVA.

Локација трафостанице је приказана у графичком прилогу.

Трафостаница БТС „Карановац пилана“ је прикључена на отцјепни надземни 10 kV далековод за напајање СТС „Карановац пруга“, на армирано-бетонском стубу стубне трафостанице, подземним средњенапонским каблом чија је траса приказана у графичком прилогу.

Трафостаница БТС „Карановац пилана“ се користи искључиво за потребе пилане.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Стање

На предметном локалитету који се налази у обухвату Регулационог плана постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура коју је потребно узети у обзир приликом реализације плана.

Трасе подземних телефонских каблова, као и ТК изводи који се налазе у обухвату Регулационог плана су приказане у графичком прилогу.

Предметни локалитет је прикључен на телефонску централу ТЦ „Сочковац“ и не постоје слободне парице за потребе прикључења нових потрошача. Поменути телефонска централа је централа старије генерације и иста је у плановима предузећа „Телеком Српске“ предвиђена за замјену у току 2010. године.

VII ЖИВОТНА СРЕДИНА

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Процес изградње и урбанизације простора неминовно доводи до нарушавања квалитета природних услова живљења. Интензивнија изградња је резултирала интензивнијом деградацијом простора која за резултат има негативне посљедице по квалитет животне средине као и укупни квалитет људског живљења.

Због све тежих посљедица које проузрокује такво стање, последњих година се придодаје све већа пажња заштити животне средине.

Поменуте деградације се манифестују у различитим облицима, прије свега као:

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

Разматрање проблематике заштите животне средине постаје актуелно тек у посљедњих неколико година, што као посљедицу има недостатак великог дијела података о тренутном стању животне средине, односно евиденцију контроле и мјерења загађења.

Простор који обухвата Регулациони план налази се ван градског подручја, у прилично очуваној природној средини.

Загађење атмосфере настаје од гасовитих продуката сагоријевања односно емисијом полутаната у процесима сагоријевања различитих врста горива који се употребљавају најчешће у саобраћају, или као енергенти било у индивидуалним активностима.

Извори утицаја на квалитет ваздуха могу се условно подијелити на:

1. линијске изворе загађења (саобраћајнице) и
2. тачкасте изворе загађења (котловнице, ложишта и сл.).

Квалитет ваздуха како на ширем урбаном подручју тако и у овом дијелу плана има промјењљиве вриједности у различитим периодима годишњих доба.

Поред наведене проблематике уклањање отпада преставља један од битних услова за спречавање ширења заразних болести, загађења основних природних елемената животне средине и уопште за одржавање јавне хигијене.

Иако је бука је један од пратећих утицаја у дијеловима изграђених простора, за овај предметни обухват нема података нити квантитативних анализа мјеродавних нивоа буке и акустичног оптерећења, те с тога детаљнију анализу стања овог аспекта није могуће анализирати.

VIII БИЛАНСИ КОРИШЋЕЊА ПОВРШИНА, РЕСУРСА И ОБЈЕКТА

Слиједје биланси коришћења за постојеће стање простораног обухвата Плана:

- ПОВРШИНА ОБУХВАТА.....24ха
- УКУПНА БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА.....11.069,0м²
 - Становање:1.018,0 м²
 - Привредне дјелатности:10.051,0 м²
- УКУПНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТИМА.....10.633,0м²
- КОЕФИЦИЈЕНТ ИЗГРАЂЕНОСТИ0.046
- КОЕФИЦИЈЕНТ ЗАУЗЕТОСТИ0.04

IX ОЦЈЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Физички раст насеља није континуиран процес, јер се насеља током свог ширења суочавају са ограничењима усљед физичких карактеристика, постојеће намјене површина и изграђености и инфраструктурних карактеристика. Та ограничења нису непремостива, могу се превазићи увођењем додатних “инвестиционих” трошкова.

Трошкови развоја, ако је земљиште релативно равно, опремљено мрежом комуналне инфраструктуре и има директан приступ постојећем систему путева, су нормални трошкови. Ови трошкови остају као константа. Ако услови одступају од “нормалних” – додатни трошкови се уврштавају и то означава додатно повећање коштања изградње, уређења земљишта и опслуживања.

Са аспекта повољности земљишта, за изградњу анализираних су три групе карактеристика: природне карактеристике, намјена површина и изграђеност и инфраструктурна опремљеност.

Са аспекта повољности природних услова (носивост, могућност плављења, висина подземних вода и сеизмологије) ово подручје је условно повољно за изградњу грађевинских објеката.

Валоризација постојећег грађевинског фонда је показала да су објекти различите грађевинске вриједности. Објекти задовољавајућег стандарда се задржавају и као такви се могу поновити у Плану са могућношћу реконструкције и санације.

Дијелови гдје је грађевински фонд лошијег квалитета, дају могућност планирања са радикалним захватима у просторној организацији.

Са аспекта инфраструктурне опремљености, простор се може оцијенити као дјелимично опремљен.

В. ПОТРЕБЕ, МОГУЋНОСТИ И ЦИЉЕВИ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

ПРОСТОРНА КОНЦЕПЦИЈА

Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату Плана и података о планирању може се констатовати да су исказане потребе, како од стране Општине, тако и осталих субјеката и корисника простора, да се овај простор планском изградњом доведе у стање примјерено локалитету.

Основни циљеви организације и уређења простора састоје се у сљедећем:

- утврдити карактеристике појединих елемената природне средине,
- дефинисати карактеристике физичких структура у простору,
- дати оцјену стања саобраћајног система и саобраћајне инфраструктуре,
- дефинисати развијеност инфраструктурне мреже,
- утврдити кроз концепцију однос обухваћеног простора по садржају и функцији према осталим контактним зонама,
- одредити потезе интервенције у смислу реконструкције објеката, те градње нових објеката и
- заснивати рјешења на економској рационалности, што подразумијева посебан приступ кориштењу градског грађевинског земљишта.

САОБРАЋАЈ

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

- дефинисање нове саобраћајне мреже, потпуно хијерархијски одређене,
- дефинисање пјешачких кретања.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Снабдијевање водом дијела насеља Карановац који је предмет овог регулационог плана врши се из локалних цјевовода и индивидуалних резервоара (бунара). У обухвату Регулационог плана водоводна мрежа је слабо развијена. Недостаци водоводног система у обухвату плана: недовољна покривеност простора дистрибутивном мрежом, несигурност испоруке потребне количине воде и санитарне исправности итд. Намеће се потреба изградње нове дистрибутивне водоводне мреже.

Овим регулационим планом је предвиђено да се планирани садржаји посебно снабдијевају санитарном, а посебно техничком и хидрантском водом. На подручију Карановца (у близини ријеке Спрече) у будућности је планирано извориште санитарне и техничке воде. Вода би се црпила из бунара и даље уз неопходан третман (фабрика воде – санитарана вода) испоручивала потрошачима.

У обухвату плана јавља се неколико новоформианих улица – приступних саобраћајница, у којима раније није постојала изграђена никаква водоводна мрежа. Водоводна мреже (санитарна и техничка вода) је планирана у склопу јавних површина (пјешачке стазе).

Јавна канализациона мрежа није изграђена у цијелом обухвату плана, тако да је непоходно планирати мрежу кишних и фекалних канализационих колектора којима би се прикупиле и одвеле употребљене воде са овог подручија. Канализациона мрежа треба да обезбеди услове прикључења свих садржаја на ефикасан и рационалан начин. Планом је предвиђена градња постројења за третман отпадних вода, гдје би се вршило пречишћавање отпадних вода из обухвата плана (а и шире) прије њиховог упуштања у реципијент – ријеку Спречу.

У случају да се врши изградња и стављање у функцију објеката предвиђених планом, а пре изградње планиране јавне канализације, као прелазно рјешење за одвођење отпадних вода са овог простора, до изградње главних канализационих колектора и постројења за пречишћавање отпадних вода, може бити прихватљиво рјешење са изградњом дијелова секундарне канализационе мреже и заједничких сабирних јама односно малих постројења за третман отпадних вода на низводном крају канализационе мреже (према одредбама члана 19. Правилника о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализације, Службени гласник Републике Српске број 68).

Атмосферске воде је потребно прихватити системом оборинских колектора и усмјерити ка реципијентима – ријекама Спречи.

Фекални и оборински колектори су планирани у склопу јавних површина – саобраћајница и њихову нивелацију потребно је ускладити са планираном нивелацијом саобраћајница и могућности прикључења свих објеката (и постојећих и планираних).

Све предвиђене мјере и објекте потребно је уклопити у јединствен и цјеловит систем који треба да обезбиди пуну функцију овог подручја и омогући даљи развоја урбаног дијела насеља.

Водотоци

При оцјењивању стања и достигнутог нивоа уређења свих водотока на урбаном подручју, може се рећи да у претходном периоду није било значајних активности на уређењу ових водотока. Обале ових водотока постају све више депоније за разне отпадне материјале, неприступачне су и неуређене. Евидентно је стално погоршавање квалитета воде у водотоцима, као последица неадекватне диспозиције отпадних вода и дивљих депонија чврстог отпада.

Предвиђена је регулација мањих водотока на урбаном подручју у циљу заштите од великих вода, уређења бујица и заштите од ерозије, те у циљу бољег искоришћења простора. У досадашњој реализацији урбанистичког уређења у овој области учињено је веома мало.

У циљу бољег искориштења простора у самом обухвату као и око обухвата предлаже се уређење корита ријеке Спрече. Мочварни појас могуће је адекватним хидротехничким мјерама привести адекватној намјени.

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Основни концепт уређења простора Регулационог плана, заснован је на потребама формирања зелене матрице која ће у простору задржати и унаприједити већ постојеће квалитете.

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

- очување постојећих вриједних примјерака дендрофлоре у највећој могућој мјери
- интерполација дрвореда уз саобраћајнице и
- интерполација дрвореда уз паркинг просторе у оквиру планираних парцела.

У сјеверном и средњем дијелу обухвата, у дијелу који пресијецају постојећи водотоци, потребно је исте на најефикаснији начин регулисати у циљу добијања што квалитетнијег амбијента, који ће подићи вриједност цјелокупног простора, гдје би вода била циљ и мотив задржавања (евентуална изградња мањих језерских површина и сл.)

Ц. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

I ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Основна концепција изградње и уређења простора базирана је на вредновању постојећег стања, као и на конкретним програмским смјерницама Општине и анализи просторних и природних могућности.

1. План просторне организације

План просторне организације је приказан на графичком прилогу бр.3 и дефинише основну концепцију лоцирања планираних садржаја. Концепт уређења и коришћења простора, који је предмет обухвата овог Плана, повезан је са постојећом намјеном површина. Концепција изградње је осмишљена имајући у виду постојећу намјену површина, усвојени програмски задатак, карактер околног простора и циљеве развоја предметног простора.

Планерски приступ приликом рјешавања овог планског документа је зонинг систем, због непостојања детаљних програмских елемената за конкретне садржаје на основу којих би се могла радити детаљна намјена површина.

Дефиниције појмова:

ЗОНА – карактеристична грађевинска цјелина формирана према: преовлађујућој намјени простора, формираним (постојећим) и планираним типовима изградње, морфологији урбаног ткива, амбијенталним и осталим препознатим вриједностима.

Планираним, коригованим или задражним регулационим линијама улица и осталих јавних површина грађевинске ЗОНЕ су подјељене на урбанистичке БЛОКОВЕ.

БЛОК – најмања просторна јединица за коју се дефинишу услови за изградњу објеката и уређење простора.

2. Детаљна намјена површина – уже просторне цјелине

2.1. Планиране намјене унутар обухвата

Простор обухваћен Регулационим планом, дефинисао је површине слиједећих намјена:

- површине намјењене за стамбене објекте,
- површине намјењене за пословне и привредне објекте,
- површине предвиђене за саобраћај (моторни, пјешачки) и
- површине предвиђене за регулацију водотока.

У обухвату предметног Плана доминантна планирана функција је привредна, односно објекти и садржаји пословних и производних дјелатности. Планирана је афирмација пословних и производних садржаја у оквиру обухвата Плана, гдје ће се остварити потребе за низом пословно-производних дјелатности.

II СТАНОВАЊЕ

Планом је предвиђено:

- задржавање постојећих стембених објеката.

Планским рјешењем предвиђено је задржавање слободностојећих објеката индивидуалног типа становања. Могуће је у склопу приземља ових објеката планирати и пословну намјену. Стамбени објекти могу повећати вертикални габарит до П+1+М.

III ПОСЛОВНЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

У планираној зони постоји читав дијапазон дјелатности које је могуће остварити, уз задржавање већ постојећих привредних садржаја (пословне, складишне, занатске и производне дјелатности) а неке од њих су:

- дрвопрерађивачке дјелатности и објекти производног занатства (столарске, брварске, пластичарске, каменорезачке, и др. радионице),

- прехранбена индустрија (прерада воћа и поврћа, хладњаче, прерада меса, посластичарски, пекарски и сл. производни погони) ,
- пољопривредне фарме (производња сточне хране, перадрске фарме и сл.)
- производња грађевинског материјала (производња бетона, фабрике бетонских конструкција, производња опекарских производа, керамике и сл. и складишта грађ.материјала),
- металопрерађивачке дјелатности и сл.,
- пословно-складишни објекти.
- објекти трговачких дјелатности (хипермаркети и сл.)
- различита пословна представништва и сл.

За све планиране производне и пословне цјелине у предметном плану су дати исти урбанистички параметри који се односе на све будуће планиране парцеле унутар дефинисане пословно-привредне зоне:

1. максимална спратност	П+2 (хала П+1)*
2. коефицијент изграђености	0.6 -1
3. проценат изграђености	30%
4. проценат озелењених површина на парцели	20%
5. минимална удаљеност објеката од бочне границе парцеле	парцела < 1000м ² = мин. 3.5м парцела > 1000м ² = мин. 5м

*Могућа је изградња и виших конструкција или дијелова објеката у зависности од технологије

Урбанистички показатељи за пословно-привредну намјену по блоковима:

БЛОК 1

Површина блока: 10.915,0 м

Максимална БГП : 6.550,0 м

БЛОК 2

Површина блока: 22.719,0 м

Максимална БГП : 13.631,0 м

БЛОК 3

Површина блока: 67.392,0 м

Максимална БГП : 25.377,0 м

БЛОК 4

Површина блока: 88.376,0 м

Максимална БГП : 33.318,0 м

У планираним пословно-привредним блоковима очекивана бруто грађевинска површина износи

Бгп = 78.876,0 м

V УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

1. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Овим Планом и условима дефинисани су сви релевантни регулативно - урбанистички елементи за пројектовање и изградњу објекта у подручју Плана. Текстуални дио Плана и сви графички прилози чине јединствен документ који у регулативном смислу обавезују све субјекте без обзира у којој фази реализације Плана учествују.

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

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

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

У том документу који чини саставни дио урбанистичке сагласности и рјешења о одобрењу градње, у складу са овим Планом утврђују се:

- Намјена објекта са детаљнијим размјештајем функционалних простора у оквиру исте намјене. За објекте са више садржаја различите намјене, њихов размјештај у поједине дијелове објекта и основна квантификација површина.

- Максималне димензије хоризонталних габарита објекта и облик габарита. Вертикални габарит, висином тла мјереном од будуће нивелете терена или бројем надземних етажа – спратност објекта.
- Ситуативни положај објекта и површина, облик основе приземља и спратова ако су различити, приказује се на графичком дијелу документа. Грађевинске и регулационе линије дефинисане су координатама тачака или дистанцама од постојећих објеката и тачака на терену;
- Нивелета пода приземља – (улазни подест) – се одређује као приближна вриједност са тачношћу ± 20 цм. У неким случајевима одређује се тачна нивелета. Означава се апсолутном котом.
За одређивање нивелете мјеродавна је нивелација околног простора, тј. нивелета саобраћајних површина (улица, тротоар, трг). Основна нивелација саобраћајне мреже дата је на графичком дијелу Регулационог плана.
- У условима за прикључење на саобраћајну мрежу графички и текстуално се одређују прилази објекту, њихова позиција, геометријски облик и површинска обрада, ширина, ивичњаци, радијуси закривљења и сл. паркинг - површине и њихово уређење, обавеза изградње гаража у саставу објекта и слично.
- У вези са архитектонским обликовањем објекта у условима треба истаћи да се овај аспект проблематике сврстава у ред веома значајних пројектантских задатака. Без обзира на то што се условима одређују оквирни габарити објекта, пројектантима остаје довољно слободе да приликом израде пројекта испоље своју пуну креативност, вјештину и знање. Од пројектанта треба захтјевати да објекат у сваком па и у обликовном смислу схвати и третира као дио шире околине, односно амбијента у који се објекат смјешта. Ово тим прије јер се ради о централном подручју града у којем поред осталог стоји и обавеза усаглашавања облика и изгледа нових са зградама културно - историјског наслијеђа. У том смислу пројектанту треба дати и информације о ширем простору. Треба захтјевати од пројектанта да максимално искористи повољности које пружа локација, а исто тако да максимално пригуше њене евентуалне лоше стране.
- У погледу примјене материјала за обраду фасадних платана, по могућности, не би требало постављати изричите захтјеве. Слободу избора би требало препустити пројектанту, али свакако уз услов да одабрани материјали имају својство трајности и лаког одржавања, а у естетском смислу да пруже адекватан израз пријатан за око посматрача.
- У условима за уређење слободних површина око објекта текстуално и графички треба дати податке о величини, облику, намјени и начину обраде тих површина. Поставља се захтјев да уређење слободних површина буде и инвестиционо и грађевински, саставни дио изградње објекта. Објекат се може сматрати готовим, бити технички примљен и предан на употребу тек пошто су изграђене и све околне површине које му припадају. Уређење ових површина се врши према посебном пројекту који чини саставни дио пројектне документације објекта.

- Условима заштите утврдити обавезу пројектовања и изградње таквог објекта који ће испунити све прописане стандарде и захтјеве који се односе на заштиту и сигурност коришћења објекта. Ово се прије свега односи на статичку и сеизмичку сигурност објекта, функционалност у његовом коришћењу, противпожарну сигурност и друго.
- Паркирање је неопходно обезбједити у оквиру сопствене парцеле, што важи за све блокове унутар обухвата Плана.
- Услови за прикључење на градску инфраструктурну мрежу детерминишу обавезу и начин под којима објекти морају бити прикључени на градску мрежу хидротехничке, енергетске и ТТ инфраструктуре.
- Основ за детерминисање услова прикључења приказан је на одговарајућим прилозима графичког дијела Плана.
- У условима треба утврдити и обавезу инвеститора за прибављање потребних геотехничких података о тлу путем непосредних истражних радова на микролокацији.

2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЈАВНИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

Под јавним површинама и објектима се подразумијева опште добро намијењено општем коришћењу ради обављања различитих активности везаних за тај простор, за садржаје у њему и његовој непосредној околини, у смислу обезбјеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.

С обзиром да амбијентални склоп сваког јавног урбаног простора, осим отворене површине, чине и елементи физичке структуре објекта и урбаног мобилијара све планиране интервенције у простору се морају третирати интегрално и хармонично за све елементе у простору.

Те интервенције у простору морају бити условљене резултатима претходно извршених истраживања карактеристика простора, који се тичу његових вриједности (зелени фонд, визуре, инсолација, постојеће структуре итд.) или негативних одредница које је потребно узети у обзир при планирању.

Јавни простор као најважнији елемент урбаног простора мора бити уређен и опремљен у складу са својим значајем, примјеном одговарајућег урбаног мобилијара, расвјете, начина поплочања, избора боја и материјала итд. Забрањено је постављање неадекватне урбане опреме која уништава естетске квалитете простора, те постављање тезги, својеволјно изабраних киоска и расвјете итд.

VI ИНФРАСТРУКТУРА

1. САОБРАЋАЈ

Планирана је реконструкција постојећих саобраћајница, као и доградња саобраћајне мреже у цијелом обухвату како би се у потпуности испунили услови за изградњу планираних садржаја унутар обухвата.

Најзначајнија саобраћајница остаје пут Карановац-Грачаница, док су остале саобраћајнице, приступне саобраћајнице, чија је улога у мрежи опслуживање планираних садржаја унутар обухвата.

Саобраћајно рјешење је дато на начин који у потпуности омогућава функционално коришћење планираних садржаја.

У профилу саобраћајница је планирана изградња тротоара, тако да се пјешачки и колски саобраћај у потпуности функционално раздвајају и омогућавају безбиједно функционисање свих видова саобраћаја.

Потребе за паркирањем се задовољавају унутар појединих парцела, а тако да се број паркинг мјеста одређује на начин да је потребно обезбиједити једно паркинг мјесто за 120 м² индустријског погона, једно паркинг мјесто за 180 м² складишта, као и једно паркинг мјесто за 60 м² управне и пословне зграде. Потребе за паркирањем у зони индивидуалног становања задовољиће се у оквиру сваке појединачне грађевинске парцеле.

Урбанистичко-технички услови за саобраћај

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

- Сви хоризонтални елементи (осовине и габарити) дати координатама тачака на графичком прилогу су обавезујући за пројеканте и извођаче радова.
- Изградња свих саобраћајних површина може се вршити искључиво на бази извођачких пројеката уз обавезну претходну израду урбанистичко-техничких услова.
- Димензионисање коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима, а на бази геотехничких карактеристика тла која се добију претходним геотехничким испитивањима вршеним од стране за то стручне и овлаштене организације.
- Нивелацију нових колских и пјешачких површина ускладити са околним простором и већ изграђеним саобраћајницама и улазима у објекте, као и са потребом задовољавања ефикасне оборинске одводње. Нивелационе коте дате у графичком прилогу су дате оријентационо.

- Одводњу оборинске воде извршити системом сливника и цјевовода са одводом до оборинске канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази.
- Коловозне засторе свих новопланираних и постојећих – задржаних саобраћајница радити од асфалтних материјала.
- Оивичење коловоза извести уградњом бетонских префабрикованих бијелих ивичњака, а на мјестима улаза у парцеле и на мјестима приступних саобраћајница које се дају преко тротоара радити закошени ивичњак.
- На свим пјешачким стазама ширине два и више метара поставити физичке препреке (стубиће) ради онемогућавања моторним возилима да користе пјешачке стазе.
- Урадити квалитетну расвјету свих саобраћајница и саобраћајних површина, а у складу са функционалним потребама и расвјетом околног простора.
- Урадити Саобраћајни пројекат којим ће бити дефинисане хоризонтална и вертикална саобраћајна сигнализација.

2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдијевање водом

Постојећи и планирани садржаји у обухвату Регулационог плана санитарном, техничком и хидрантском водом би се вршило са планираног изворишта на локалитету Карановца.

Дистрибутивна мрежа санитарне воде је развијана прстенасто у основи, што омогућава већу сигурност у напајању и бољу циркулацију воде. Трасе цјевовода су вођене унутар јавних површина па је дистрибутивна мрежа условљена углавном саобраћајном шемом (цјевоводи вођени у склопу пјешачких стаза). Минимални пречник дистрибутивне мреже је усвојен $\varnothing 100$ мм.

Потребне количине воде:

- специфична потрошња воде на дан по становнику $q_{sp}=145$ л/ст/дан;
- специфичну потрошњу за остале специфичне садржаје анализирати посебно према конкретним захтјевима;
- коэффициент дневне неравномјерности $K_{dn}=1.5$;
- коэффициент часовне неравномјерности $K_c=2.0$

Цјевоводе поставити испод тротоара или у зеленом појасу поред саобраћајница. Укопавање нових цјевовода прилагодити нивелационим елементима пута, намјени терена. Минимални надслој земље треба бити 1.20 м.

Заштиту од пожара ријешити у складу са важећим Законом о заштити од пожара и правилницима из ове области.

Поред ових урбанистичко-техничких услова неопходно је прибавити и сагласност од надлежног комуналног предузећа за одржавање водовода.

Канализација

С обзиром да није изграђена градска канализациона мрежа у зони постојећих објеката, диспозиција отпадних вода у септичке јаме је оцијењена као неповољно рјешење.

За простор који се разматра овим регулационим планом, планира се раздјелни (сепаратни) систем канализације: посебно се сакупљају и одводе фекалне отпадне воде, а посебно оборинске воде, чија количина ће се повећавати са степеном изграђености односно урбанизације зоне (одводња кровова објеката, саобраћајница, паркинга и осталих површина).

Фекална канализација

Овим планом предвиђена је мрежа секундарних фекалних колектора за диспозицију отпадних вода са подручја обухвата.

Квалитет отпадних вода које ће се упуштати у планиране фекалне канализационе колекторе, треба да одговара правилнику о условима за испитивање отпадних вода у јавну канализацију (Службени гласник Републике Српске 44/2001). Из отпадне воде на властитим локалним уређајима за пречишћавање се морају претходно издвојити уља, масти, крупни отпади и сл.

Све прикупљене отпадне воде потребно је третирати у постројењу за третман отпадних вода прије њиховог упуштања у водоток. Постројење уредити у складу са Правилником о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализације, Службени гласник Републике Српске број 68. Постројењу мора бити омогућен приступ возила за редовно одржавање.

За прорачун количина фекалних отпадних вода плански елементи су:

-припадајуће сливне површине;

-број становника прикључених на водовод за санитарне потребе;

-потрошња воде за остале потребе (запослени, сервиси, радионице, угоститељски објеката и слично);

Профиле цијеви усвајати по хидрауличком прорачуну, уз услов да је профил главних уличних колектора мин.Ø300 мм (евентуално Ø250 мм).

Планиране канализационе колекторе хидраулички димензионисати тако да се на њих могу прикључити сви садашњи и будући (планирани) објекти у овом дијелу насеља, по систему сепаратне (раздјелне) канализационе мреже.

Код пројектовања канализационих колектора водити рачуна о укрштању са постојећим и планираним инсталацијама (вода, струја, телефон, оптички каблови и сл.) и придржавати се важећих техничких прописа о подземном вођењу подземних инсталација.

Оборинска канализација

Код изградње нових објеката, као и код реконструкција или изградње нових саобраћајница одводња оборинских вода се планира посебним оборинским колекторима. Пријемник оборинских вода су: ријека Спреча и мочвара "Баре".

Планом је предвиђено упуштање оборинске канализације у ријеку Спречу, тј. мочвару "Баре" на свим могућим мјестима укрштања истих трасом колектора. Разлог је смањење трошкова ископа и профила колектора. Исто тако, колектори већих дужина захтијевају већу дубину укопавања, која би била упитна на мјесту упуштања у реципијент, јер се јавља ефекат утицаја водостаја на течење у колектору.

Обзиром да вода са саобраћајних површина може бити загађена нафтом и нафтним дериватима, потребно је предвидјети одговарајуће пречишћавање кишне канализације прије упуштања у реципијент (таложници, сливници, сепаратори и слично).

Плански елементи за прорачун количина кишне канализације су :

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

Опис површине	Коефицијент отицаја Ψ
Травната површина	0.3
Саобраћајница	0.9
Кровови објеката	1.0

Профили канала оборинске канализације усвојити према хидрауличком прорачуну, с тим да минимални профил износи $\varnothing 300$ мм, а пад 0.5%.

Поред ових техничких услова неопходно је прибавити и сагласност од предузећа за одржавање канализације.

Водотоци

Предвиђена је регулација мањих водотока на урбаном подручју у циљу заштите од великих вода, уређења бујица и заштите од ерозије, те у циљу бољег искоришћења простора. У досадашњој реализацији урбанистичког уређења у овој области учињено је веома мало.

Мање водотоке (повремене и сталне) непоходно је зацијевити (затворена регулација) и увести у систем оборинске канализације.

Све отпадне воде насеља и остале индустрије морају се довести на заједничку локацију уређаја за пречишћавање и ту пречистити до нивоа који обезбеђује њихово упуштање у Спречу, без опасности за прописани квалитет воде Спрече.

Рјешавање проблема одбране од поплаве насеља Карановац потребно је разамтрати у ширем систему одбарне од великих вода ријеке Спрече, не базирати се на парцијална рјешења поједних просторних јединица.

Након анализе и обиласка предметног подручја константовано је да „СТАРИ КАНАЛ“ на терену и не постоји, да нема функцију, али да одвођење површинских вода и одбрана од великих вода предметног подручја мора ријешити на адекватан начин у складу са нагибима терена, намјеном и положајем према рецепијенту односно ријеци Спречи.

Предлаже регулација корита ријеке Спрече, заштита од ерозије и израда насипа за одбрану од поплава, у циљу бољег искориштења простора у самом обухвату као и око обухвата.

Поред израде насипа за одбрану од поплава потребно је и обновити „Стари канал“- канал израђен ради одбране од великих вода ријеке Спрече, као што је приказано у графичким прилозима. Димезионисање мелиорационог канала је предмет посебног пројектног задатка, којим ће бити обухваћено интегралним рјешавање одбране од високих вода ријеке Спрече. Планом је предвиђена парцела у обухвату, намјењена изради канала и заштитних појасева.

На парцели је дозвољена само изградња хидротехничких објеката у склопу система одбране од поплава.

Мочварни појас потребно је адекватним хидротехничким мјерама припремити за прихватање додатних количина воде из мелиорационог канала, исто тако и онемогућити негативно дјеловање воде из мочваре да околне објекте и становништво.

У досадашњој реализацији урбанистичког уређења у овој области учињено је веома мало.

Приликом димензонасања регулисаног корита водотока рачунати са великим водама стогодишњег ранга појаве са потребним надвишењима. Стогодишње воде су такође мјеродавне за висинско позиционирање интрадоса мостовских конструкција преко њих (1,0 м изнад коте стогодишње воде).

Подаци добијени од Агенције за воде обласног ријечног слива Саве-Бијељина:

Водомјерна станица: Карановац

водоток: Спреча

Слив: Босна

Кота "0" : 150.06

Почетак мјерења: 01-Нов.1969.год.

Крај мјерења:31-Дец. 1988.год.

Макс. водостај: 485цм (Q=389m³/s).-09-Мај. 1987.год.

3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

План:

Регулационим планом су дате максималне вриједности бруто-грађевинских површина планираних објеката по одређеним зонама (систем зонинга) и то како слиједи:

Блок 1:

- Планирана радна зона: 6.549 м²,

Блок 2:

- Планирана радна зона: 13.631 м²,
- Становање: 1.200 м²,

Блок 3:

- Постојећа радна зона: 9.161 м²,
- Планирана радна зона: 16.216 м²,
- Становање: 900 м²,

Блок 4:

- Постојећа радна зона: 6.845 м²,
- Планирана радна зона: 26.472 м².

Постојећи ДВ10 kV „Сочковац – Карановац“ нема могућност преноса електричне енергије за потребе прикључења нових трафостаница тако да је за потребе изградње нових трафостаница на локалитету регулационог плана потребно изградити нови далековод називног напона 10 kV, који ће се прикључити на постојећу ТС 35/10 kV Сочковац.

Због минимизације трошкова, као и због избјегавања проблема са имовинско-правних односима, регулационим планом је предвиђено да се планирани далековод изгради на постојећим стубовима ДВ 10 kV „Сочковац – Карановац“, чиме ће постојећи далековод постати ДВ 2x10 kV „Сочковац – Карановац“.

За потребе снабдијевања планираних потрошача електричном енергијом неходно је изградити нове трафостанице, у складу са приказаним прорачуном.

Прорачун максималног годишњег једновременог оптерећења за планирану радну зону у оквиру блока 1, водећи рачуна да се ради о максималним бруто-грађевинским површинама:

$$P_{jm \text{ radna zona 1}} = 6549 \text{ m}^2 \cdot 20 \text{ W / m}^2 = 131 \text{ kW}$$

Прорачун максималног годишњег једновременог оптерећења за планирану радну зону у оквиру блока 2, водећи рачуна да се ради о максималним бруто-грађевинским површинама:

$$P_{jm \text{ radna zona } 2} = 13631 m^2 \cdot 20 W / m^2 = 273 kW$$

Прорачун максималног годишњег једновременог оптерећења за овај тип насеља, за нових 15 домаћинства у оквиру блока 2 и за прорачунски период од 15 година износи:

$$P_{jm \text{ stanovanje } 2} = n \cdot 3 \cdot \left[0.55 + \frac{0.45}{\sqrt{n}} \right] + 2.86 \cdot n^{0.88} \cdot 1.015^{(t-1990)} \quad (kW)$$

$$P_{jm \text{ stanovanje } 2} = 81 kW$$

Прорачун максималног годишњег једновременог оптерећења за планирану радну зону у оквиру блока 3, водећи рачуна да се ради о максималним бруто-грађевинским површинама:

$$P_{jm \text{ radna zona } 3} = 16216 m^2 \cdot 20 W / m^2 = 324 kW$$

Постојећа радна зона у оквиру блока 3 се односи на фабрику „Кока Карановац“ и иста је напојена преко постојеће трафостанице БТС „Кока Карановац“.

Прорачун максималног годишњег једновременог оптерећења за овај тип насеља, за нових 12 домаћинства у оквиру блока 3 и за прорачунски период од 15 година износи:

$$P_{jm \text{ stanovanje } 3} = n \cdot 3 \cdot \left[0.55 + \frac{0.45}{\sqrt{n}} \right] + 2.86 \cdot n^{0.88} \cdot 1.015^{(t-1990)} \quad (kW)$$

$$P_{jm \text{ stanovanje } 3} = 67 kW$$

Прорачун максималног годишњег једновременог оптерећења за планирану радну зону у оквиру блока 4, водећи рачуна да се ради о максималним бруто-грађевинским површинама:

$$P_{jm \text{ radna zona } 4} = 26472 m^2 \cdot 20 W / m^2 = 529 kW$$

Прорачун максималног годишњег једновременог оптерећења за постојећу радну зону у оквиру блока 4, водећи рачуна да се ради о максималним бруто-грађевинским површинама:

$$P_{jm \text{ radna zona stan je } 4} = 6845 m^2 \cdot 20 W / m^2 = 137 kW$$

Укупно максимално годишње једновремено оптерећење на крају планског периода износи:

$$P_{jm \text{ укупно}} = 1542 \text{ kW}$$

Број потребних трансформатора инсталисане снаге 630 kVA је:

$$n = \frac{P_{jm \text{ укупно}}}{0.8 \cdot P_i} = \frac{1542}{0.8 \cdot 630} = 3 \quad (\text{за фактор искориштења трафостаница 80\%})$$

За потребе прикључења нових потрошача на предметном локалитету потребно је предвидјети изградњу три дистрибутивне трафостанице, типа МБТС или ЗТС (биће дефинисано детаљним урбанистичко-техничким условима), преносног односа 10(20)/0.4 kV, инсталисане снаге 630 kVA (максимално 1000 kVA).

Због чињенице да Регулациони план предвиђа изградњу индустријске зоне, као и због чињенице да се Регулациони план ради на принципу „зонинг“-а који омогућава велику флексибилност приликом изградње планираних индустријских објеката због непостојања података који би дефинисали врсту и намјену истих, Регулационим планом је остављена могућност да се умјесто предвиђених кућица за уградњу једног трансформатора, у случају потребе врши уградња кућица за смјештај два трансформатора (2x630 kVA; максимално 2x1000 kVA), а што ће у зависности од потреба на одређеном локалитету бити дефинисано детаљним урбанистичко-техничким условима и условима „Електро-Добој“-а.

Потреба за уградњом преклопивих трансформатора ће бити дефинисана детаљним урбанистичко-техничким условима, а у складу са условима и плановима „Електро-Добој“-а.

Предвиђено је да се трафостанице граде фазно пратећи динамике потреба изграђених објеката на предметном локалитету.

Трафостанице градити као слободностојеће објекте чије ће се архитектонско рјешење уклопити у околни простор.

Локације планираних трафостаница су приказане у графичком прилогу, уз напомену, да због флексибилности израде регулационог плана по систему „зонинг“-а, њихове детаљне локације ће бити одређене у оквиру детаљних урбанистичко-техничких услова.

Прикључак планираних трафостаница на средњенапонску мрежу је приказан у графичком прилогу, а исти ће бити дефинисан детаљним урбанистичко-техничким условима, посебним пројектом и условима електродистрибуције.

Нисконапонски развод

Прије почетка изградње, потребно је измјестити и уклонити нисконапонску мрежу која омета изградњу планираних објеката и планираних саобраћајница.

Прикључак планираних објеката на трафостанице вршити подземним нисконапонским кабловима и нисконапонским самоносивим кабловским сноповима потребног пресека, што ће бити дефинисано детаљним урбанистичко-техничким условима, посебним пројектом и условима електродистрибуције.

Каблове полагасти слободно у земљу на дубини 0.8 м, а на мјестима полагања испод саобраћајница, каблове полагасти у кабловску канализацију на минималној дубини 1.1 м.

Приликом легализације постојећих и евентуалне изградње нових нисконапонских надземних водова у путном појасу саобраћајнице обавезно се у цијелости придржавати Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова.

Изнад мјеста приступачних за возила, сигурносна висина износи 5 метара.

Код укрштања, приближавања и паралелног вођења, стубови се могу поставити уз саму ивицу пољског или шумског пута.

За улице у насељеним мјестима сигурносна висина изнад тротоара износи 5 метара, а изнад коловоза или колског улаза 6 метара.

Код укрштања, приближавања и паралелног вођења, стубови се могу поставити уз саму ивицу коловоза или колског улаза.

Ако се телекомуникациони подземни вод приближава темељу стуба НН вода, хоризонтална сигурносна удаљеност износи 0.8 метара, а ако је телекомуникациони подземни вод механички заштићен, она износи 0.3 метра.

Расвјета

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

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

Напајање расвјете на предметном локалитету извести подземним нисконапонским кабловима или нисконапонским самоносивим кабловским снопом у зависности од типа одабраних стубова, што ће бити дефинисано детаљним урбанистичко-техничким условима и пројектом.

За потребе прикључења расвјете на предметном локалитету предвидјети посебно поље у нисконапонском ормару планиране трафостанице или изградњу разводног ормара јавне расвјете у непосредној близини трафостанице, што ће бити дефинисано детаљним урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима електродистрибуције.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Регулационим планом су дате максималне вриједности бруто-грађевинских површина планираних објеката по одређеним зонама (систем зонинга) и то како слиједи:

Блок 1:

- Планирана радна зона: 6.549 м²,

Блок 2:

- Планирана радна зона: 13.631 м²,
- Становање: 1.200 м²,

Блок 3:

- Постојећа радна зона: 9.161 м²,
- Планирана радна зона: 16.216 м²,
- Становање: 900 м²,

Блок 4:

- Постојећа радна зона: 6.845 м²,
- Планирана радна зона: 26.472 м².

Укупан број потребних парица на крају планског периода износи:

$$N_{\text{укупно}} = 600 \text{ парика}$$

За потребе прикључења планираних објеката на телефонску мрежу неопходно је изградити нову ТК инфраструктуру.

Плановима предузећа „Телеком Српске“ предвиђено је да се у току наредне године изврши замјена постојеће телефонске централе „Сочковац“ на коју су прикључени постојећи претплатници у обухвату Регулационог плана. Предвиђена је уградња телефонске централе нове генерације која ће омогућити прикључење нових претплатника који су планирани регулационим планом.

За потребе прикључења нових претплатника потребно је положити нови телефонски кабл, одговарајућег капацитета, од ТЦ „Сочковац“ до предметног обухвата.

Траса планираног телефонског кабла ће бити дефинисана детаљним урбанистичко-техничким условима, а према условима „Телекома Српске“.

Телефонски развод у обухвату Регулационог плана извести подземним телефонским кабловима чије су трасе приказане у графичком прилогу.

Прикључење објеката на телефонску мрежу треба планирати подземним путем из најближег ТК извода.

Због чињенице да се регулациони план ради по систему „зонинг“-а, а због непостојање података који би дефинисали врсту и намјену планираних индустријских садржаја локације телефонских извода ће бити дефинисане детаљним урбанистичко-техничким условима, а према условима „Телекома Српске“.

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

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

VII ЖИВОТНА СРЕДИНА

1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Савремени концепт заштите животне средине захтијева континуирано праћење степена аерозагађења, хидрозагађења, педозагађења, биљног покривача, фауне, хигијенског стања средине, здравственог стања људи, буке, вибрација, штетних зрачења и других појава и показатеља стања животне средине.

Општи критеријуми заштите животне средине полазе од међународно утврђених принципа који се могу свести на слиједеће:

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

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

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

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

- заштиту вегетације, при чему се мисли на вегетацију планирану РП-ом. Основне потребе заштите проистичу из потреба стварања комодитета тј, комфора у једној урбаној цјелини са једне стране, а са друге стране ради заштите животне средине и општих природних добара које су дате човјеку на располагање.

Заштита ваздуха

Основна проблематика код самог планирања намјене површина и извора полутаната је моментално непостојање система управљања квалитетом ваздуха односно јединствени мониторинг на основу којег се може не само закључити стање квалитета него и управљати са њим.

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

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

У фази како стварања концепта тако и у свим фазама планирања обухваћени су сви постојећи законски прописи који се односе на заштиту ваздуха.

Овај Регулациони план потребно је и неопходно дугорочно обухватити јединственим системом топлификације.

Све активности планирања, пројектовања и кориштења предметног простора морају бити у складу са важећим законским прописима и осталим подзаконским актима и регулативама које се односе на предметну проблематику.

Заштита вода

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

Једна урбана средина попут ове захтијева обједињавање система за водоснабдијевање и увођење сепарационог канализационог система чија су рјешења и дата овим Регулационим планом.

Под сепарационим системом се подразумијева одвајање отпадних од оборинских вода које подразумијева и праћење њиховог састава.

Одвођење отпадних вода треба да буде покривено канализационом мрежом односно централним градским канализационим системом који укључује и системе и уређаје за пречишћавање.

Одвођење оборинских вода обављаће се преко одговарајућих канала који ће бити саставни дио канализационе мреже, а који морају обезбиједити најкраћи пут одвођења оборинских вода од планираних објеката.

Посебну пажњу треба посветити уређењу корита посотјећих водотока у смислу уређења, спречавања недозвољеног одлагања отпада те стварања што повољнијег амбијента.

Сва рјешења која се планирају спровести кроз овај Плански документ неопходно је извести у складу са законским актима.

Управљање чврстим отпадом

Пошто је правилно управљање чврстим отпадом један од врло битних предуслова за управљање квалитетом земље једног урбаног подручја потребно је и посветити посебну пажњу овој проблематици.

Евакуацију чврстих отпадних материја са простора обухвата овог Регулационог плана треба се остварити према плану надлежне комуналне организације.

Неопходно је да објекти пословне и производне намјене, у оквиру властите површине дефинишу мјесто одлагања отпада насталог у процесу рада које мора задовољавати све санитарни хигијенске услове.

Поред ових локалитета за прикупљање комуналног отпада из објеката, планом се предвиђа и постављање корпи за смеће дуж свих пјешачких стаза које се налазе уз саобраћајнице.

Отпад са овог подручја предвиђен је да се уклања и депонује на постојећу депонију.

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

VIII ГРАЂЕВИНСКЕ И РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈА

1. ГРАЂЕВИНСКЕ И РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

На графичком прилогу бр.7: *План грађевинских и регулационих линија* приказане су, аналитички и геометријски, регулационе и грађевинске линије.

Границе парцела према јавним површинама поклапају се са регулационим линијама, линијама које функционално раздвајају јавне површине од осталог грађевинског земљишта. Оне првенствено одређују оквире блокова у односу на саобраћајнице и водне површине.

Положаји најистуренијих дијелова објеката на парцелама дефинисани су са грађевинским линијама, преко којих, у начелу, не могу прећи најистуренији дијелови објеката.

Детаљним урбанистичким условима ријешити се коначни положај објеката на парцели и дефинисаће се секундарне и терцијарне грађевинске линије. Секундарне грађевинске линије представљају линију на којој се гради објекат а у односу на бочну границу парцеле (границу према осталим грађевинским парцелама у оквиру једног блока). Секундарна грађевинска линија мора бити тако дефинисана да је могуће обезбиједити пролаз и манипулацију минимално за пожарно возило. Терцијарна грађевинска линија је она која дефинише међусобне односе објеката у оквиру једне грађевинске парцеле.

2. ПАРЦЕЛАЦИЈА

План парцелације је кроз графички дио Плана приказао припадајуће парцеле. Све парцеле дефинисане су границама. Гдје год је то било могуће, усвојен је принцип задржавања постојећих граница парцела. У планирању нових парцела поштоване су оптималне мјере у формирању истих.

Планом парцелације у овом елаборату су дефинисане нове грађевинске парцеле за јавно и остало грађевинско земљиште:

ЈАВНО ЗЕМЉИШТЕ:

- саобраћајне парцеле,
- парцеле водних површина,

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ:

- парцеле за изградњу објеката и пратећих садржаја,
- парцеле постојећих објеката.

Величина и облици парцела су дефинисани на основу урбаних стандарда за сваку од планираних намјена. Границе парцела су дефинисане координатама ломних тачака парцела.

Свакој парцели је омогућен колски и пјешачки приступ.

У оквиру једног блока могу се укрупњавати планиране парцеле, односно може се спајати две или више парцела ради формирања коначне грађевинске парцеле која ће се као таква формирати урбанистичко-техничким условима.

Границе парцела према јавним површинама поклапају се са регулационим линијама, линијама које функционално раздвајају јавно од осталог грађевинског земљишта.

IX. БИЛАНСИ ПОВРШИНА

Површина обухвата: 24 ха

Биланс планираних објеката:

Зонинг:

планирана БГП пословно-производних садржаја: 78.876,00 м²
површина под објектима: 26.292,00м²

Биланси постојећих објеката:

Постојећи објекти који се задржавају:

постојећа БГП становања: 1.018,00 м²
површина под објектима: 582,0м²

Биланси постојећих и планираних објеката:

- Укупна бруто грађ. површина79.894,00м²
- Укупна површина под објектима..... 26.874,00м²

- КОЕФИЦИЈЕНТ ИЗГРАЂЕНОСТИ (БГП / П обухвата)..... 0.33
- КОЕФИЦИЈЕНТ ЗАУЗЕТОСТИ (П под објектима / П обухвата)..... 0.11

Д. ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

I. Смјернице за даље планирање

За провођење Регулационог плана (у даљем тексту Плана) није потребна израда даљих планских докумената, тј. урбанистичких пројеката.

Независно од одредбе претходног става, Скупштина Општине може, на иницијативу инвеститора или општинског органа управе надлежног за послове уређења простора, одлучити да се за поједине просторне цјелине, дефинисане према Плану, изради урбанистички пројект, нарочито за локалитете третиране зонингом.

II. Општи урбанистичко-технички услови за изградњу грађевина

1. Општи урбанистичко -технички услови за изградњу грађевина високоградње, саобраћајних и инфраструктурних грађевина одређени су у глави Г. текстуалног дијела Плана, на картама од 3. до 8. графичког дијела Плана и у овим одредбама.
2. Намјене површина планираних садржаја или грађевина дефинисане су на карти бр. 3.
3. Хоризонтални габарити саобраћајница и саобраћајних површина су, по правилу, фиксни.

Детаљним урбанистичко-техничким условима могу се одредити минимална одступања од тих габарита, ако то захтијевају оправдани технички разлози, образложени идејним пројектом, или други оправдани разлози (фазна изградња саобраћајнице, фазно рјешавање имовинско-правних односа и сл.).

4. Помоћне просторије за планиране зграде смјештају се у саставу главне зграде, у приземној, сутеренској или подрумској етажи.

На приједлог подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности, детаљним урбанистичко-техничким условима може се одредити изградња једне или више подрумских или сутеренских етажа.

Ако се подрумска или сутеренска етажа намјењује за гаражирање возила, морају бити испуњени неопходни услови за прилаз возила гаражама (дужина и нагиб рампе и сл.).

Изузетно се помоћни објекти морају лоцирати и у оквиру парцеле ван главног објекта, и то увијек у дубини парцеле, али тако да својом позицијом не нарушавају укупни амбијент.

5. Грађевинске линије планираних објеката, приказане на карти бр. 7, су граничне, и приказују линију коју приземље зграде, а по правилу ни остале надземне етаже, не могу прећи најистуренијим дијелом.

Детаљним урбанистичко-техничким условима одређује се положај зграде према грађевинским линијама.

6. Парцелација земљишта врши се према карти бр. 8.
7. Детаљним урбанистичко-техничким условима може се у нужној мјери кориговати грађевинска парцела предвиђена Планом у минималним одступањима и то да би се уважили релевантни фактори који се тичу имовинско-правних односа, али да се при том не угрожавају други околни објекти, односно приступи тим објектима, и њихово нормално функционисање или јавни интерес.

За дио простора који је ријешен принципом зонинга могуће је вршити и уситњавање планираних парцела али на начин да остатак парцеле буде функционалан за планирану намјену. Приликом поменутих интервенција потребно је водити рачуна да свакој парцели буде омогућен колски приступ са планиране јавне саобраћајнице.

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

За зграде, за саобраћајнице и саобраћајне површине, за инфраструктурне инсталације, за уређење јавних и зелених површина и сл. детаљни урбанистичко-технички услови израђују се, по правилу, за поједине објекте, односно за поједине површине.

Детаљни урбанистичко – технички услови израђују се као посебан елаборат, у складу са планом и са одредбама закона о уређењу простора, и служе као стручна подлога за издавање урбанистичке сагласности и за пројектовање.

Општински орган управе надлежан за послове просторног уређења може одлучити, на основу своје оцјене, или на иницијативу организације која је носилац израде детаљних урбанистичко - техничких услова, подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности, пројектанта или другог заинтересованог лица, да се прије или истовремено са израдом детаљних урбанистичко-техничких услова за јавне зграде, јавне површине или друге значајније грађевине, израде идејна рјешења или идејни пројекти објеката на које се услови односе.

Када је то потребно за потпуније, детаљније или прецизније одређивање услова у урбанистичкој сагласности, орган из претходног става може на исти начин одлучити о обавези израде идејног рјешења или идејног пројекта и након израде детаљних урбанистичко-техничких услова, а прије издавања урбанистичке сагласности.

III. Смјернице за интерпретацију и примјену Плана

Привремени објекти

1. На простору који је обухваћен Планом не могу се, по правилу, постављати привремени објекти, изузев привремених градилишних објеката и привремених ограда из тач. III.3.8. ових одредаба, те типских преносних објеката (киоска).
2. За лоцирање привремених објеката (киоска) израђују се детаљни урбанистичко-технички услови, по правилу за концентрисану изградњу тих објеката на локалитетима које одреди општински орган управе надлежан за послове просторног уређења. Овим документом прецизније се дефинишу намјена објеката, габарити, положај, изглед, тип преносних објеката (киоска) и др.

За објекте из претходног става може се одредити простор потребан за њихово постављање и употребу, који не представља сталну грађевинску парцелу и није предмет парцелације.

Статус постојећих зграда

1. Ако на карти рушења из претходног става није приказана нека постојећа зграда, а земљиште на којем је она изграђена по другим картама Плана није намијењено за изградњу такве зграде, сматраће се да је та зграда одређена за уклањање.
2. Док не буду уклоњене, за зграде из тачке 1. важи посебан и ограничен урбанистички режим, који има за циљ да се омогући нормално коришћење ових зграда према њиховој намјени (становање), а да се тиме не онемогући или знатно не отежа реализација одговарајућег планског рјешења када се за то створе услови.

3. У складу са начелима из тачке 2, власници / корисници зграда из тачке 1. имају у погледу тих зграда право на:

- текуће одржавање зграда, уређаја, инсталација, приступа и земљишта који служе згради,
- доградњу у циљу обезбјеђења основних хигијенских услова (купатило и WC),
- преградњу која нема карактер нове градње,
- конзервацију грађевине,
- привремену промјену намјене зграде, или дијелова зграде, укључујући и адаптацију таванског или подрумског простора у стамбени, пословни или помоћни простор, без подизања висине надзетка,
- замјену крова, без подизања висине надзетка,
- изградњу прикључака на комуналне инсталације,
- постављање привремене оgrade на границама земљишта које се користи уз зграду,
- друге интервенције на згради, уређајима и инсталацијама, којима се обезбјеђује нормално коришћење зграде или земљишта које се користи уз зграду, а не онемогућује или знатно не отежава реализација планског рјешења. Као друге интервенције, у смислу претходног става, не сматрају се веће интервенције (реконструкција, надзиђивање једне или више етажа,

реконструкција или замјена крова са подизањем надзетка, изградња нових грађевина сталног карактера и сл.).

-привремено задржавање до рока одређеног у члану 155. став 4. Закона о уређењу простора и одговарајућим општинским прописом о статусу бесправно изграђених грађевина.

4. Одредбе тачке 3. односе се на главне стамбене објекте.
Одредбе тачке 3. односе се и на помоћне зграде, изузев одредаба из тачке 3.2.
5. Ако је постојећа зграда из тачке 1. изграђена без одобрења за грађење за интервенције из тачке 3. издаће се урбанистичка сагласност након или истовремено са легализацијом зграде.
6. За постојеће зграде које Планом нису одређене за уклањање, могу се одобрити:
за зграде индивидуалног типа коришћења (породичне стамбене или стамбено-пословне зграде):
 - 6.1.1. интервенције из тачке 3, по правилу као трајне,
 - 6.1.2. надзиђивање једне пуне, мансардне или поткровне етаже.
7. За интервенције из тач. 3-6 сходно важе и правила из тачке II. ових одредаба, ако нису у супротности са правилима из тач. 3 – 6.
8. На приједлог подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности за хоризонталну или вертикалну доградњу постојећих зграда (тач. 10.1. и 10.2.) може се издати урбанистичка сагласност за изградњу нове зграде у границама планираних габарита (тзв. «обнова локације»).

Привремено коришћење земљишта

До реализације планских рјешења земљишта обухваћена Планом могу се користити на затечени или други начин којим се не онемогућава или битно не отежава реализација планских рјешења (грађевинске парцеле постојећих зграда, дворишта, вртови, саобраћајне површине, манипулативне површине, игралишта, зелене површине и сл.).

Ђ. ОРЈЕНТАЦИОНИ ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

САОБРАЋАЈ

Елементи саобраћајне инфраструктуре:

- Реконструкција саобраћајница : $\text{м}^2 \ 8\ 850 \times 80 \text{ КМ/м}^2 = 708,000.00 \text{ КМ}$
 - Изградња саобраћајница : $\text{м}^2 \ 9\ 360 \times 100 \text{ КМ/м}^2 = 938,000.00 \text{ КМ}$
- УКУПНО:** **1, 646,000.00 КМ**

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

1. Водовод

- Изградња секундарне и примарне санитарне водоводне мреже у оквиру граница обухвата овога плана ($\varnothing 100 - 200 \text{ мм}$):
 $\text{м} \ 2366,0 \times 130,00 \text{ КМ/м} = 307.580,00 \text{ КМ}$
 - Изградња водоводне мреже за техничку воду у оквиру граница обухвата овога плана :
 $\text{м} \ 2368,0 \times 120,00 \text{ КМ/м} = 284.160,00 \text{ КМ}$
- Укупно водовод** **591.740,00 КМ**

2. Фекална канализација

- Изградња фекалних канализационих колектора у оквиру граница обухвата плана $\varnothing 300 \text{ мм}$:
 $\text{м} \ 2.755,00 \times 250,00 \text{ КМ/м} = 688.750,00 \text{ КМ}$
- Укупно фекална канализација** **588.750,00 КМ**

3. Кишна канализација

- Изградња главних и секундарних канала кишне канализације у оквиру граница обухвата плана ($\varnothing 300 - 600 \text{ мм}$):
 $\text{м} \ 2380,0 \times 260,00 \text{ КМ/м} = 618.800,00 \text{ КМ}$
- Укупно кишна канализација** **618.800,00 КМ**

4. Регулација водотока

- Изградња затворене регулације водотока :

м 225,0 x 300,00 КМ/м = 67.500,00 КМ

- Изградња мелиорационог канала :

м 300,0 x 500,00 КМ/м = 150.000,00 КМ

Укупно регулација водотока 217.500,00 КМ

Укупно хидротехничка инфраструктура:

- Водовод..... 591.740,00 КМ
- Фекална канализација..... 588.750,00 КМ
- Кишна канализација..... 618.800,00 КМ
- Регулација водотока..... 217.500,00 КМ

2.016.790,00 КМ

- Укупни инвестициони трошкови.....2.016.790,00 КМ
- Израда урбанистичко-техничких услова..... 10.000,00 КМ
- Израда техничке документације.....50.000,00 КМ

Укупни трошкови изградње хидротехничке инфраструктуре: 2.076.790,00 КМ

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Рб.	Опис радова	Укупан износ (КМ)
А ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА		
1	<p>Изградња далековода 10 kV на постојећим стубовима ДВ 10 kV Сочковац - Петрово на дионици од ТС 35/10 kV "Сочковац" до СТС "Карановац пруга" гдје ће се извршити прелазак са надземног 10 kV далековода на подземни 10 kV кабл који ће се положити до водне ћелије у БТС "Карановац пилана".</p> <p>Напомена:</p> <p>1. У ставку су урачунати сви потребни радови на реконструкцији постојећег далековода, а у циљу омогућавања монтаже новог далековода, чиме постојећи далековод постаје 2x10 kV,</p> <p>2. Постојећи ДВ 10 kV Сочковац - Петрово нема могућност преноса електричне енергије за потребе прикључења планираних трафостаница, те је из тог разлога неопходна изградња новог далековода.</p> <p>- цца 4500 m</p>	90,000.00
2	Изградња трафостанице типа МБТС 10/0.4 kV, 630 kVA - 3 ком.	240,000.00
3	Полагање једножилних средњенапонских каблова типа ХНЕ 49-А за: - цца 3x970 m = 2910 m	72,750.00
4	Изградња нисконапонске мреже за потребне напајања објеката у оквиру планираних радних зона и потребе напајања стамбених објеката. Напомена: Детаљним урбанистичко-техничким условима ће бити дефинисане трасе изградње надземне (НН СКС или Al/Fe проводници) и трасе изградње подземне нисконапонске мреже (подземни НН каблови). - цца 2600 m	143,000.00
5	Изградња јавне расвјете - 1500 m	45,000.00
УКУПНО ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА		
		590,750.00
Б ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА		
1	Полагање главног ТК кабла потребног капацитета од телефонске централе "Сочковац" (у плановима "Телеком"-а је замјена постојеће централе новом) до обухвата регулационог плана, а за потребе омогућавања изградње нове дистрибутивне ТК мреже и нове разводне ТК мреже, односно за потребе прикључења нових претплатника предвиђених у оквиру регулационог плана. Напомена: У ставку је укључена и изградња телефонске кабловске канализације на мјестима укрштања са саобраћајницама. - цца 3500 m	105,000.00
2	Изградња дистрибутивне ТК мреже, комплет са потребним телефонским изводима. - цца 2000 m	50,000.00

3	Изградња разводне ТК мреже (од телефонских извода до претплатника) - цца 2000 m	36,000.00
	УКУПНО ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	191,000.00
	УКУПНО А+Б:	781,750.00
Ц	Израда пројеката за извођење електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре (3% од укупне инвестиције)	23,452.50
Д	Израда урбанистичко-техничких услова - 30% од вриједности пројеката	7,035.75
	УКУПНО А+Б+Ц+Д:	812,238.25
	ПДВ 17%:	138,080.50
	СВЕУКУПНО СА ПДВ-ом:	950,318.75

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА

III ГРАФИЧКИ ДИО