

IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA „MODRIČA 1“ - „OBDANIŠTE“

- N A C R T -

A. UVODNI DIO

Odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 40/13, 106/15 i 3/16) propisano je da se regulacioni plan donosi za pretežno izgrađena područja koja su od opšteg interesa za jedinice lokalne samouprave, a u cilju razvoja stanovanja, privrede ili izgradnje objekata društvene infrastrukture.

Izmjena dijela Regulacionog plana „Modriča 1“ - „Obdanište“, radi se u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju i važećeg Pravilnika o načinu izrade, sadržaju i formiranju dokumenata prostornog uređenja (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 69/13).

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

Skupština opštine Modriča na sjednici održanoj 27.04.2016. godine donijela je Odluku o pristupanju izradi izmjena dijela Regulacionog plana „Modriča 1“ - „Obdanište“, (u daljem tekstu „Plan“), koja je objavljena u „Službenom glasniku opštine Modriča“, broj 3/16.

Područje za koje se vrši izmjena plana definisano je članom 1 citirane Odluke i projektnim zadatkom i podjeljeno je u 3 cjeline i to:

- Prva cjelina obuhvata sljedeće parcele: k.č.1800/1, k.č.1802/2, k.č.1806/1, dio.k.č.1806/2 i k.č.2370, K.O. Modriča i k.č.1798/5, k.č.3176/3 i dio k.č.3176, K.O. Modriča. Površina prve cjeline je cca 8.666 m², odnosno cca 0,8666 ha.
- Druga cjelina obuhvata sledeće parcele: dio.k.č.1609/2, k.č.1610/1, k.č.1610/15, k.č.1610/16 i k.č.1617, K.O. Modriča. Površina druge cjeline je cca 4.324 m², odnosno cca 0,4324 ha.
- Treća cjelina obuhvata sledeće parcele: k.č.1533, k.č.1534, k.č.1527 i k.č.1528/1, K.O. Modriča. Površina treće cjeline je cca 1.220 m², odnosno cca 0,1220 ha.

Ukupna površina obuhvata izmjena je 14.189 m², odnosno cca 1,4189 ha

Članom 2. navedene odluke o pristupanju izradi izmjena dijela Regulacionog plana „Modriča 2“ određeno je da se planski parametri utvrđuju za period od 10 godina, to jest do 2026 godine.

Članom 3. Iste Odluke date su smjernice (projektni zadatak) za izradu ovih izmjena plana u kojima je navedeno da:

- Prilikom planiranja konkretnog prostora voditi računa i uskladiti interese svih korisnika prostora kao i racionalno i funkcionalno korištenje dobara u opštoj upotrebi.
- Plan izraditi u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 40/13,106/15 i 3/16), Pravilnikom o sadržaju, načinu izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja te drugim propisima iz posebnih oblasti relevantnim za planiranje i uređenje prostora (saobraćaj, snabdijevanje vodom i energijom, telekomunikacije, zaštita od prirodnih nepogoda i tehničkih incidenata, zaštita vazduha, vode, tla, prirodnih vrijednosti, kulturnih dobara, poljoprivrednog i šumskog zemljišta i drugih elemenata životne sredine i dr.
- Prilikom izrade plana treba voditi računa o javnom interesu i opštim i posebnim ciljevima prostornog razvoja.

• Nosilac izrade obavezan je u toku njegove izrade obezbjediti usaglašenost Plana sa dokumentom prostornog uređenja šireg područja, susjednih područja, planovima infrastrukture, ostalim planovima i programima od značaja za planiranje i razvoj prostora.

Predmetna izmjena i dopuna Plana vrši se u skladu sa odredbama Urbanističkog plana „Modriča 2020“ / (Službeni glasnik opštine Modriča broj 6/06), kao plan višeg reda , i odredbama Regulacionog plana „Modriča 1“ i izmjena Regulacionog plana „Modriča 1“, kao važećeg plana koji se djelimično mijenja.

Prema odredbama Urbanističkog plana „Modriča 2020“, predmetni prostorni obuhvat namjenjen je za:

- Zona poslovanja i komercijalne djelatnosti i zona centralne funkcije, koje su predviđene za cjelinu 1.; U okviru zone centralne gradske funkcije poželjno je razvijati koncept «zone unapređenog poslovanja» koji se razvija u znatnom broju gradova u širem okruženju, a koji podrazumijeva ulaganje u infrastrukturu i ambijetalnu atraktivnost određene zone kako bi se privukli investitori za kupovinu poslovnih prostora. Naglašeno je da se izvrši potpuna urbana rekonstrukcija sa formiranjem prostora višeg urbanog standarda. Odgovarajuće površine ove cjelina planovima nižeg reda treba rezervirati za javne sadržaje (škole, ambulante, lokalnu upravu, vjerske objekte itd). Na preostalim površinama moguće je realizovati poslovne i stambeno-poslovne sadržaje (snabdjevačke centre, trgovinske, zanatske i ugostiteljske sadržaje) saobraćajnice, uvođenje trotoara, drvoreda i zelenih površina.

- Stambeno poslovne zone koje su predviđene za cjelinu 2.; Težnja je bila da se ove osnovne urbane funkcije ne odvajaju isključivo već da se međusobno kombinuju i preklapaju u skladu sa novim trendovima urbanog razvoja. U ovom smislu zone su planirane kao heterogene sa određenim zastupljenim procentom pratećih sadržaja i djelatnosti. Opšta težnja u osnovnom konceptu je da se maksimalno iskoriste stambene zone u smislu postizanja većeg stepena izgrađenosti i gustine naseljenosti. Stambeno poslovne zone planirane su neposredno uz zone centralnih aktivnosti. U ovim zonama planovima nižeg reda treba planirati izgradnju višeporodičnih stambenih objekata te administrativno – poslovne i trgovinsko – uslužne djelatnosti.

- Stambene zone koje su namjenjene za cjelinu 3. U okviru stambenih zona predviđaju se heterogena stambena naselja sa zastupljenim različitim tipovima stanovanja i bez striktno podjele na jednorodnično i višeporodično stanovanje. Stambene zone su stoga podijeljene prema gustini stanovanja i koeficijentu izgrađenosti a u skladu sa zonama građevinskog zemljišta. Stambene zone takođe ne podrazumijevaju isključivo izgradnju stambenih objekata. U skladu sa novim principima u urbanističkom planiranju koji promovišu kombinovanje funkcija i stvaranje heterogenih naselja funkcija stanovanja upotpunjuje se sa poslovnim, trgovinskim, ugostiteljskim i drugim sadržajima te rekreativnim i zelenim površinama. Kroz planove nižeg reda potrebno je u užem urbanom području predvidjeti izgradnju većih gustina naseljenosti i većeg koeficijenta iskorištenosti u cilju realizacije urbanih stambenih struktura u prvom pojasu oko centra grada koje racionalnije koriste građevinsko zemljište. Planirana gustina naseljenosti u ovim zonama iznosi 60 do 100 stanovnika/ha. Zone višeporodičnog stanovanja u blokovima gustine naseljenosti od 100 do 200 stanovnika/ha planirani su u okviru centralnih i stambeno-poslovnih zona gdje su definisan urbanistički parametri na nivou zone. Objekte višeporodičnog stanovanja u zonama gustine stanovanja do 100 stanovnika / ha, planirati maksimalne spratnosti Pr+2 do Pr+4 i eventualno Pr+6 ukoliko detaljnije analize i razrade rješenja na nivou planova nižeg reda pokažu kao pogodne ili neophodne. Poslovni sadržaji svojom namjenom i lokacijom, moraju biti kompatibilni sa preovlađujućom stambenom namjenom zone u smislu da ne ugrožavaju standard naselja bukom, vibracijama, mirisima ili generisanjem prekomjernog parkiranja odnosno pješačkog automobilskog prometa.

Prema odredbama važećeg Regulacionog plana „Modriča 1“ i Izmjenama Regulacionog plana „Modriča 1“, isti prostor je po cjelinama namjenjen za:

1. Prva cjelina koja se nalazi u okviru bloka 5. po važećem Regulacionom planu namjenjena je za javne objekte obrazovanja, dio za javne objekte sudstva i bankarstva i parking prostore u službi pomenutih objekata. Na predmetnoj lokaciji planirano je zadržavanje tri postojeća objekata a to su: dječje obdanište prizemne spratnosti (koje se dograđuje), pomoćni objekat u funkciji obdaništa (kotlovnica) prizemne spratnosti i pomoćni objekat u funkciji suda (kotlovnica) prizemne spratnosti kao i parking prostor iza zgrade suda, koji se povećava. Montažni pomoćni objekti, ostava i nadstrešnica za ogrev u funkciji kotlovnice Osnovnog suda, uklanjaju se i zamjenjuju jednim većim pomoćnim objektom za smještaj ogreva. Obuhvat ispred Gradske kafane predviđen je za dio trotoara i dio parkinga uz planirani stambeno poslovni objekat. Na predmetnoj lokaciji izgrađen je trotoar i parking.

2. Druga cjelina koja se nalazi u okviru bloka 4. po važećem Planu namjenjena je za kolektivno stambene i stambeno-poslovne objekte. Na samoj lokaciji planiran je kolektivni stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+VPr+4+Pk sa podzemnim parking prostorom u službi predmetnog objekta i zadržavanje postojećeg kolektivnog stambenog objekta spratnosti Po+Pr+2.

3. Treća cjelina koja se nalazi u okviru bloka 3. po važećem Planu namjenjena je za individualne stambene i stambeno poslovne objekte kao i za kolektivne stambeno poslovne objekte. Na samoj lokaciji predviđen je kolektivni stambeno poslovni objekat, zadržavanje dva postojeća individualna stambena objekta kao i dogradnja i nadogradnja jednog da bi se postigla spratnost Po+Pr+2.

U prvoj cjelini promjena se odnosi na proširenje kapaciteta i gabarita obdaništa „Naša radost“, zamjena postojeća dva pomoćna objekta jednim pomoćnim objektom u službi kotlovnice za Okružni sud i korekciju dijela trotoara i parkinga ispred Gradske kafane.

U drugoj cjelini promjena se odnosi na planiranje stambeno poslovnog objekta sa većim iskorištenjem građevinske parcele, sa pratećim sadržajima.

U trećoj cjelini promjena se odnosi na planiranje kolektivnog stambeno poslovnog objekta sa većim iskorištenjem građevinske parcele i privođenja zemljišta trajnoj namjeni.

Uzimajući u obzir predočene činjenice može se konstatovati da je u pogledu namjene površina i spratnosti ovaj plan usaglašen sa Urbanističkim planom „Modriča 2020“, Regulacionim planom „Modriča 1“ i Izmjenom Regulacionog plana „Modriča 1“.

Ove Izmjene dijela Regulacionog plana „Modriča 1“ - „Obdanište“, rezultat su zajedničkog rada Nosica pripreme Plana – Odjeljenje za prostorno uređenje i stambeno-komunalne poslove opštine Modriča, Nosioca izrade plana d.o.o. „Atrij“ Doboj i pokretača inicijative za njegovu izmjenu; opština Modriča i Kurešević Dragan.

B. ANALIZA I OCJENA STANJA

Urbanistički plan „Modriča 2020“ usvojen je 2006 godine, Odluka o usvajanju Urbanističkog plana „Modriča 2020“ „Službeni glasnik opštine Modriča“, broj 6/06. Važnost ovog dokumenta je do 2020 godine.

Regulacioni plan „Modriča 1“ usvojen je 2009. godine. Odluka o usvajanju objavljena je u „Službenom glasniku opštine Modriča“, broj 8/09.

Izmjena regulacionog plana „Modriča 1“ usvojen je 2013. godine. Odluka o usvajanju objavljena je u „Službenom glasniku opštine Modriča“, broj 12/13.

Planska rješenja u obuhvatu izmjena ovog Plana zasnivaće se na detaljnom sagledavanju uslova za korištenje površina namjenjenih za stambeno poslovne i poslovne objekte, kao i na analizi funkcija i međusobnih prostornih odnosa, posebno u pogledu horizontalnih i vertikalnih gabarita postojećih i planiranih objekata posmatranih u sklopu obuhvata i šireg okruženja.

U ocjeni stanja dokumenata prostornog uređenja koji služe kao podloga na osnovu koje se vrši planiranje i izgradnja objekata, u granicama važećeg Regulacionog plana „Modriča 1“ i Izmjenom regulacionog plana „Modriča 1“, može se konstatovati da je u predmetnom obuhvatu intezivna izgradnja kolektivnih stambeno poslovnih objekata u cilju veće urbanizacije i bolje

iskorišćenosti građevinskog zemljišta, a sve kako je predviđeno Urbanističkim planom „Modriča 2020“, Regulacionim planom „Modriča 1“ i Izmjenom regulacionog plana „Modriča 1“.

a) Granice zadatog područja

U aktu skupštine opštine Modriča, Odluka o pristupanju izradi Izmjene dijela Regulacionog plana „Modriča 1“ - „Obdanište“, „Službeni glasnik“ broj 3/16 i Projektnim zadatkom preciznije su određene granice područja za koji se radi predmetna izmjena plana, podjeljenja u 3 (tri) cjeline. U članu jedan je navedeno kako je sastavni dio Odluke grafički prilog sa ucrtanom granicom obuhvata izmjene plana.

U članu 1 citirane Odluke zadato područje obuhvata prostor koji se odnosi na:

- k.č.1800/1, k.č.1802/2, k.č.1806/1, dio.k.č.1806/2 i k.č.2370, K.O. Modriča i k.č.1798/5, k.č.3176/3 i dio k.č.3176, K.O. Modriča, (prva cjelina P=8.670 m²)
- dio.k.č.1609/2, k.č.1610/1, k.č.1610/15, k.č.1610/16 i k.č.1617, K.O. Modriča, (druga cjelina P=4.324 m²)
- k.č.1533, k.č.1534, k.č.1527 i k.č.1528/1, K.O. Modriča, (treća cjelina P=1.220 m²)

Ukupna površina obuhvata izmjena je 14.189 m², odnosno cca 1,4189 ha

Granice područja izmjene Plana po cjelinama, date su na svim grafičkim prilogima.

b) Tipologija izgradnje

Analizom i ocjenom stanja građevinskog fonda visokogradnje na licu mjesta, ustanovljeno je da se predmetni obuhvati nalaze u užem gradskom dijelu te da su isti izgrađeni uglavnom javnim objektima i individualnim stambenim objektima.

Blok broj 5, u okviru kojeg se nalazi cjelina 1. izgrađen je uglavnom individualnim stambenim objektima, poslovnim i javnim objektima, dok se na neposrednoj lokaciji za koju se radi izmjena, nalazi jedan javni objekat (obdanište „Naša radost“) prizemne spratnosti (Pr), dva pomoćna objekta (kotlovnice) prizemne spratnosti (Pr) i dva pomoćna objekta prizemne spratnosti (Pr).

Blok broj 4, u okviru kojeg se nalazi cjelina 2. izgrađen je uglavnom kolektivnim stambeno-poslovnim, kolektivnim stambenim i poslovnim objektima, dok se na predmetnoj lokaciji nalazi jedan javni objekat (Mjesna zajednica 2) prizemne spratnosti (Pr), jedan pomoćni objekat (kotlovnica) prizemne spratnosti (Pr) i jedan kolektivni stambeni objekat spratnosti podrum+prizemlje +2 sprata (Po+Pr+2).

Blok broj 3, na čijem se obuhvatu nalazi cjelina 3. izgrađen je uglavnom individualnim stambenim i kolektivnim stambenim objektima, a na predmetnoj lokaciji nema izgrađenih objekata.

Uslovi pod kojima je nastajao i razvijao se čitav obuhvat, uticali su na njegov izgled i urbanističku koncepciju. Oblikovno gledano objekti su dosta jednostavnih i uproštenih formi koje su podređene funkcionalnosti i ekonomičnosti. Kao posebna potreba ističe se nedostatak uređenog javnog zelenila, površina za stacionarni saobraćaj i urbanog mobilijara. Kako se može zaključiti uređenje predmetnih blokova je ispod nivoa koje se može smatrati zadovoljavajućim za gradove slične veličine.

Površine obuhvaćene izmjenom Plana koje su neizgrađene, a atraktivnošću lokacije predstavljaju veliki potencijal, kako sa aspekta iskorištenja gradskog građevinskog zemljišta tako i sa aspekta zainteresovanosti investitora za dinamičnom izgradnjom, može se očekivati brza urbanizacija predmetnih cjelina.

Za cjelinu 1. planirano je povećanje kapaciteta i horizontalnih gabarita obdaništa „Naša radost“, koje će ostati prizemne spratnosti (Pr). Planirano je uklanjanje dva dotrajala montažna pomoćna objekta (nadstrešnica i ostava za ogrev) i izgradnja jednog većeg pomoćnog objekta uz kotlovnicu Opštinskog suda, koji će služiti za smještaj ogreva. Takođe, planirana je korekcija dijela parcele trotoara i parkinga ispred Gradske kafane, radi rešavanja imovinsko pravnih odnosa.

Za cjelinu 2. planiranim intervencijama u pogledu povećanja spratnosti i gabarita planiranog kolektivnog stambeno poslovnog objekta (iz Po+VPr+4+Pk u Po+Pr+5), omogućena je maksimalna iskorištenost gradskog građevinskog zemljišta, veći stepen urbaniteta, kao i veće ubiranje prihoda po osnovu izgradnje objekata.

Za cjelinu 3. planirano je da se umjesto planiranih objekata (lamela kolektivno stambeno poslovnog objekta spratnosti Po+Pr+2, individualni stambeno poslovni objekat spratnosti Po+Pr+2 i individualni stambeni objekat spratnosti Po+Pr+2), gradi kolektivni stambeno poslovni objekat spratnosti Pr+5. Povećanjem spratnosti ostvaruje se veći koeficijent izgrađenosti i bila bi postignuta veća gustina naseljenosti i stepen iskorištenosti prostora. Time će biti ostvaren veći nivo prostorne organizacije i bolja iskorišćenost gradskog građevinskog zemljišta

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

Zadani prostorni obuhvat izmjena ovog dijela Plana ima ukupnu površinu od cca 0,8644 ha + 0,4324 ha + 0,1221 ha = 1,4189 ha.

Cjelina 1. ima površinu od 0,8644 ha i pripada Bloku 5. prema važećem Regulacionom planu. Tipovi izgradnje, posmatrajući čitav blok 5 ostaju nepromjenjeni u odnosu na Regulacioni plan. Kriterijumi zauzetosti parcela prilagođavaju se potrebama korisnika prostora.

Cjelina 2. zahvata površinu od 0,4324 ha i pripada Bloku 4. prema važećem Regulacionom planu. Kriterijumi za zoniranje ostaju nepromjenjeni u odnosu na važeći Regulacioni plan, dok se kriterijumi zauzetosti i spratnosti objekata prilagođavaju korisnicima prostora.

Cjelina 3 ima površinu od 0,1221 ha i pripada Bloku 3. prema važećem Regulacionom planu. S obzirom da i ova cjelina predstavlja malu površinu, kriterijumi za zoniranje ostaju nepromjenjeni. Kriterijumi zauzetosti parcela i spratnost se prilagođavaju potrebama korisnika. Pošto je riječ o atraktivnoj lokaciji sa aspekta poslovanja i neposredne blizine centra, opravdano je povećanje koeficijanta zauzetosti i izgrađenosti.

U pogledu kriterijuma za zoniranje teritorije u obuhvatu plana prema tipovima izgradnje, zauzetosti parcela i spratnosti objekata, nosilac izrade izmjena dijela regulacionog plana je obavezan 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 vidi računa o javnom interesu, opštim i posebnim ciljevima razvoja 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.

Iako se radi o relativno malim prostornim obuhvatima koji su u dobroj mjeri već izgrađeni (osim cjelina broj 3. koja je neizgrađena), planiranje novih objekata ima za cilj da fizička struktura obuhvata bude kompaktnija, s tim da se planiranim intervencijama u prostoru bitno ne umanjuje postignuti nivo i komfor stanovanja.

Planiranim intervencijama, kad je riječ o cjelini 1. postižu se bolji uslovi rada, i bolje iskorištenosti gradskog građevinskog zemljišta. Planiranim intervencijama, kad je riječ o cjelinama 2. i 3. postiže se veći nivo prostorne organizacije, kao i unapređenja uslova stanovanja i poslovanja.

Planska rješenja u ovim obuhvatima proističu iz detaljnog sagledavanja uslova i kapaciteta korištenja površina namjenjenih za javne, stambene i stambeno-poslovne objekte, kao i na analizi međusobnih funkcija, namjena, položaja, horizontalnih i vertikalnih gabarita objekata.

ć) Valorizacija naslijeđenih fondova visokogradnje i niskogradnje

Cjelina 1.:

U obuhvatu cjeline 1. postoji izgrađen jedan javni objekat (obdanište „Naša radost“), prizemne spratnosti (Pr) i četiri pomoćna objekta (dvije kotlovnice u funkciji obdaništa i suda, jedna ostava i jedna nadstrešnica za ogrev), takođe prizemne spratnosti (Pr).

Od objekata niskogradnje u obuhvatu se nalazi pristupna saobraćajnica koja povezuje objekat obdaništa sa ulicom Cara Lazara kao i parking prostor u službi Opštinskog suda. U ulici Cara Lazara, ispred Gradske kafane, izveden je trotoar i parking prostor koji pripadaju obuhvatu cjeline 1.

U obuhvatu se nalazi i komunalna infrastruktura, Vodovodna trasa PVC Ø 200 mm i PVC Ø 300 mm, kao i betonska kanalizaciona mreža i VN elektro vodovi.

Cjelina 2.:

U obuhvatu cjeline 2. postoji izgrađen jedan javni objekat (Mjesna zajednica 2) prizemne spratnosti (Pr), jedan pomoćni objekat (kotlovnica) prizemne spratnosti (Pr) i jedan kolektivni stambeni objekat spratnosti podrum+prizemlje +2 sprata (Po+Pr+2).

Od objekata niskogradnje u obuhvatu se nalaze unutarblokofske saobraćajnice koje ograničavaju predmjetnu celinu.

U obuhvatu se nalaze vodovodna i kanalizaciona infrastruktura, VN elektro vodovi i trafo stanica.

Cjelina 3.:

U obuhvatu cjeline 3. nema izgrađenih objekata kao ni saobraćajne infrastrukture.

Od komunalne infrastrukture u zapadnom dijelu obuhvatu nalazi se kanalizaciona infrastruktura.

Sadašnje stanje naslijeđenih fondova niskogradnje može se valorizovati kao zadovoljavajuće, uz konstataciju da treba težiti rekonstrukciji i dogradnji, a u slučajevima izgradnje novim težnju treba usmjeriti na poštovanju smjernica iz Regulacionog plana.

Cjeline 1. i 2. u obuhvatu Izmjena ovog Plana nalaze se u I zoni gradskog građevinskog zemljišta, dok se cjelina 3. nalazi dijelom u I a dijelom u II zoni gradskog građevinskog zemljišta.

d) Ekonomija korišćenja zemljišta

Ekonomija korišćenja zemljišta ne može se posmatrati isključivo za ove male površine (cjeline) u neposrednoj blizini centra grada. Isto se ne može posmatrati izvan utvrđene opštinske politike i uslova za razvoj privrednih djelatnosti u širem okruženju kao i na područje opštine Modriča.

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 eksploataciji građevinskog zemljišta, a u valorizaciji tih resursa treba naglasiti da se radi o ekonomsko vrlo isplativim i rentabilnim funkcijama sekundarnog sektora (izgradnja objekata), kao i tercijarnog sektora (trgovina na malo, mala privreda i slično).

U cilju obezbjeđenja površina koje će zadovoljiti potrebe izgradnje prostora za rad stanovanje i rekreaciju 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

Uvidom u katastarski operat utvrđeno je sljedeće:

Cjelina 1. obuhvata zemljište u vlasništvu J.U. dječije obdanište “Naša radost”, Osnovnog suda u Modriči, S.O. Modriča i privatnog lica Konstantina Lazarevića. Investitor je dužan da riješi imovinsko pravne odnose za zemljište u predmetnom obuhvatu. Površina obuhvata 1 prema skici je cca 0,8644 ha.

Cjelina 2. obuhvata zemljište u vlasništvu S.O. Modriča i A.D. “Komunalac Modriča”. Površina obuhvata 2. prema skici je cca 0,4324 ha.

Cjelina 3. obuhvata zemljište u vlasništvu privatnog lica Kurešević Dragana, ukupne površine 0,1221 ha. Imenovani investitor riješio je imovinsko pravne odnose za građevinsku parcelu na kojoj je planirana izgradnja objekta.

d) Mogućnosti parcelacije, preparcelacije ili poboljšanja parcelacije

Vlasnička struktura na zemljištu i objektima koji su zatečeni u ovim obuhvatima, datira iz vremena izgradnje tih objekata. Vlasnici građevinskog zemljišta imaju potrebu da se ovim izmjenama plana izvrši parcelacija ili preparcelacija prema faktičkom stanju na terenu, odnosno prema konkretnim zahtjevima vezanim za izgradnju planiranih objekata

Rješenjima koja je potrebno dati u ovim izmjenama plana, treba nastojati da se za buduće građevinske objekte formira vlastita parcela sa dovoljnom površinom zemljišta za redovnu upotrebu tih objekata.

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

Prostor tretiran izmjenama ovog Plana ima skupa sa pripadajućim površinama dijelova obodnih i internih saobraćajnica, ukupnu površinu od oko cca 1,4214 ha i predstavlja samo jedan dio u strukturi širih zona namjenjenih za izgradnju stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih objekata.

Postupcima denacionalizacije i privatizacije čije je provođenje započeto nakon 1996 godine, došlo je u znatnoj mjeri do ograničavanja javnog interesa u mnogim segmentima njegove primjene, kao npr. u strukturi vlasništva nad objektima privrede, male privrede i sličnih djelatnosti, a taj trend će se nastaviti i sa usvajanjem zakona o restituciji.

Zastupljenost javnog interesa u pogledu korišćenja javnih površina i saobraćajnica uglavnom ostaje na istom nivou, dok je javni interes u korišćenju površina za stacionarni saobraćaj, zelenih i rekreativnih površina takođe znatno umanjen. Ova konstatacija zasniva se na činjenici da se investitori objekata u privatnom vlasništvu urbanističko tehničkim uslovima obavezuju da površine za parkiranje, uređeno zelenilo i rekreaciju rješavaju u okviru svojih parcela.

Većina investitora nastoji da gradi objekte visokogradnje sa što većim koeficijentom izgrađenosti i iskorištenosti vlastitih građevinskih parcela u cilju ostvarivanja velikog profita, a što ima za posljedicu drastično smanjenje površina za parkiranje, uređeno gradsko zelenilo i površina za igru djece i rekreaciju odraslih. U slučaju da investitori objekata visokogradnje prihvate obavezu da u okviru vlastitih parcela izgrade dovoljne (ili nešto umanjene) površine za uređeno zelenilo, iste se smatraju kao površine sa ograničenim uslovima korišćenja zbog postojanja privatnog vlasništva nad tim zemljištem.

Sistem zelenih površina predstavlja kompleks prostorno povezanih zelenih površina svih kategorija sa složenom funkcionalnom strukturom. Elementi koji obrazuju ove sisteme različiti su po namjeni i ciljevima koji se žele postići, kao i po načinu kompozicije. Osnovne funkcije zelenih površina su poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikro-klimatskih uslova kao i povećanje ambijentalnih vrijednosti prostora.

Uređenje zelenih površine kao komponenta urbanizacije naselja, ima izuzetan značaj u životu i radu ljudi, pa ga je potrebno tretirati kao važan segment infrastrukture.

Javni interes u granicama obuhvata ovog plana svodi se na korišćenje površina u državnom vlasništvu na kojima se nalaze: zelene površine, pristupne i interne saobraćajnice, površine za stacionarni saobraćaj, pripadajući djelovi gradskih ulica i objekata komunalne infrastrukture.

U pogledu korišćenja javnih objekata i sadržaja kao što su rekreativne površine, objekti neprivrede (škole i obdaništa), objekti privrede (usluge i druge djelatnosti), zastupljen je javni interes jer se u cjelini 1. predmetnog obuhvata izmjene, nalazi dječije obdanište "Naša radost".

f) Step en zaštite objekata kulturno-istorijskog naslijeđa, naslijeđa prirode, zaštita životne sredine i drugo.

U obuhvatu izmjena 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 obezbjeđuje neophodan standard korisnicima prostora.

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

g) Uslove zaštite ljudi i dobara za slučaj elementarnih nepogoda, ratnih katastrofe 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, 106/15 i 3/16), 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 raznih namjena, kao i saobraćajnice i platoe koji omogućavaju nesmetani pristup i manevrisanje vatrogasnih vozila i bezbjednu evakuaciju ljudi i dobara u slučaju nastupanja elementarnih nepogoda, ratnih razaranja i tehnoloških akcidenata.

h) Komunalna opremljenost i uredenost prostora

Za sadašnje stanje prostora koji se nalazi u granicama predmetnih izmjena, a koje se odnosi na zatečeni fond objekata komunalne infrastrukture, može se konstatovati da zadovoljava trenutne potrebe. Svako povećanje građevinskog fonda, nužno zahtijeva dogradnju postojećih sistema komunalnih instalacija.

h) 1. Hidrotehnika

Hidrotehnička problematika u obuhvatu ovog plana može se podijeliti na:

- Snabdijevanje planiranih objekata sanitarnom i protivpožarnom vodom .
- Priklopljanje, 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, a sva planska rješenja moraju biti usaglašena sa izvedenim i planiranim stanjem hidrotehničke infrastrukture u ovom dijelu grada.

h) 1.1. Vodovod

Kompletno područje grada Modriča se snabdijeva vodom iz bunareva lociranih u Modričkom polju. Odatle se voda transportuje potisnim cjevovodom prečnika 315/285mm do rezervoara za vodu „Majna“. Iz rezervoara se distributivnom mrežom područje grada snabdijeva vodom. Područje obuhvaćeno ovim regulacionim planom spada u prvu visinsku zonu vodosnabdijevanja, odnosno snabdijeva potrošače koji su locirani na nadmorskoj visini od 10 do 135 mnv. Starost distributivne mreže u dijelu obuhvata ovog regulacionog plana je do 40 godina, tako da je i cjevovod izgrađen od različitih vrsta cijevi; od azbest cementnih, liveno-željeznih cijevi, PVC i PEHD cijevi. Profili cijevi u obuhvatu izmjena regulacionog plana iznose od Ø100 do Ø150 mm.

Sekundarnu mrežu unutar obuhvata čine cijevi Ø80 i Ø100 mm koje su spojene na primarne cjevovode i vrše vodosnabdijevanje prostora unutar obuhvata.

Svi gore navedeni podaci su uzeti iz Urbanističkog plana „Modriča 2020“

h) 1.2. Kanalizacija

Postojeća kanalizaciona mreža u Modriči je izgrađena od betonskih cijevi profila Ø 200 do Ø700 mm, dok je u novije vrijeme izgrađeno nekih dionica od PVC cijevi. Sve prihvaćene otpadne vode se direktno ispuštaju u rijeku Bosnu. Kanalizacija je mješovitog tipa a u kanalizaciju su priključena i tri manja vodotoka koji su bujičnog tipa tako da stvaraju mnogo problema. Grad za sada nema uređaja za tretman otpadnih voda.

U obuhvatu izmjena regulacionog plana postoji izgrađena kanalizaciona mreža mješovitog tipa od azbest cementnih i betonskih cijevi prečnika od Ø200 do Ø1000mm.

h2) Elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura*Elektroenergetska infrastruktura*

Plansko opredjeljenje razvoja distributivne mreže je postepeni prelaz sa 10kV na 20kV naponski nivo. Kvalitetnije napajanje smanjuje i gubitke u mreži te troškovi održavanja mreže. Postojeće stanje mreže ne može pružiti adekvatno napajanje za novoplanirane objekte te u skladu sa izgradnjom planiranog obuhvata potrebno je planirati i razvoj infrastrukture. Elektroenergetska mreža je rađena dio pod zemljom, dok je jedan dio urađen vazdušno. Kod planiranja napajanja novih stambeno poslovnih objekata treba težiti ka podzemnom napajanju, a smještaj trafo stanica vršiti u samim objektima, ukoliko to uslovi dozvole.

Telekomunikaciona infrastruktura

Na planiranom obuhvatu nalazi se telekomunikaciona infrastruktura. Postojeća telekomunikaciona kanalizacija biće iskorištena za polaganje dodatnih kablova i obezbjeđivanje dovoljnog broja telefonskih priključaka. Telekom Srpske u gradu Modriči raspolaže sa kablovskom kanalizacijom koja je urađena u tri pravca. Prvi pravac je od zgrade Pošte, tj. Telekoma prema magistralnom putu M-17. Ovaj pravac je iskorišten za mjesnu mrežu te i kao magistralni spojni put optičkim kablom (ovo je dio glavnog SPOKA-a kroz Republiku Srpsku). Drugi kablovski pravac se koristi za regionalnu infrastrukturu uz Magistralni put M-14 Modriča-Gradačac. Ovaj KP pored mjesnih kablova sadrži i kablove za spojni put Modriča-Skugrić koji je planiran kao alternativni SPOK.

Treći KP se koristi za spojni put prema Novom Naselju –poljoprivredno dobro te prolazi kroz teritoriju koju definišu drugi regulacioni planovi.

Zbog stalnog napretka tehnologije u oblasti telekomunikacija treba predvidjeti polaganje optičkih kablova za povezivanje većih stambenih i poslovnih objekata. Današnji stepen tehnologija daju mogućnost korištenja integrisanih digitalnih linija ISDN te postepeno uvođenje novih tehnologija za prenos pored telefonskog govora signala i širok spektar drugih signala, podataka, videa, pokretnih slika, IPTV, VOIP itd. Praveći novu telefonsku kanalizaciju potrebno je predvidjeti buduće potrebe za kablovskom kanalizacijom te tako na vrijeme ostaviti potrebne rezerve cijevi za uvlačenje ili optike ili nekih drugih prenosnih medija.

h3) Termoenergetska infrastruktura

Na području Modriče nije izgrađen sistem daljinskog grijanja. Zagrijavanje postojećih stambenih blokova, javnih ustanova i ostalih objekata, trenutno nije riješeno na nivou grada.

Postojeći stambeni i stambeno-poslovni objekti zagrevaju se iz sopstvenih kotlovnica, koje koriste čvrsto i tečno gorivo. U prostornom obuhvatu ovog plana nisu registrovani primjeri racionalnijeg rješavanja problema zagrijavanja ovih objekata, tj. da jedna kotlovnica predstavlja izvor toplotne energije za dva ili više objekata grupisanih na jednom lokalitetu.

Kod manjeg broja objekata ove vrste, zagrijavanje boravišnih prostorija se ostvaruje pomoću električne energije, kao sekundarnog izvora toplote. Sa energetskog a i drugih stanovišta, ovo je nepovoljna i skupa varijanta.

Kolektivni stambeni objekti zastupljeni su u vrlo malom broju i isti se zagrijavaju iz vlastitih izvora, preko manjih sistema za centralno grijanje, kao što su kotlovi manjih nazivnih kapaciteta sa loženjem na čvrsto, tečno ili gasovito gorivo, etažne peći i slično.

i) Mogućnosti kretanja lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima

Objekti koji su predmet izmjene regulacionog plana građeni su u skladu važećom zakonskom regulativom iz ove oblasti, Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata za nesmetano kretanje djece i osoba sa umanjenim tjelesnim sposobnostima („Službeni glasnik“ broj 93/13). Isto se ne može reći za ranije izgrađene objekte u neposrednoj blizini obuhvata. Najveći problem predstavljaju neadekvatno riješena saobraćajna infrastruktura u pogledu ispunjavanju ovih uslova. Prilikom projektovanja novih i rekonstrukcije postojećih objekata, kao i izgradnje i rekonstrukcije linijskih objekata infrastrukture zakonski je obavezno, u cilju stvaranja humanijeg okruženja, prilagoditi prostor ovim licima.

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

Obzirom da se radi o malom prostornom obuhvatu, ukupne površine od 1,4189 ha, ne može se govoriti o ciljevima razvoja samo predmetnog područja, nego taj problem treba posmatrati u okviru provođenja ciljeva prostornog razvoja kompletnog obuhvata važećeg plana i šire, na nivou prostornog razvoja grada, koji je projektovan odredbama pomenutog regulacionog plana i urbanističkog plana „Modriča 2020“

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 opšteg i pojedinačnog interesa.

U tom pogledu, opredjeljenje zajednice lokalne samouprave usmjereno je na urbanu rekonstrukciju pojedinih dijelova grada kako bi se ostvario viši nivo urbaniteta i komunalne opremljenosti tih gradskih dijelova i kako bi se kroz primjenu raznih vidova rente ostvarila dobit, pa stoga, takve ciljeve prostornog razvoja treba podržati.

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.

Imajući u vidu izgrađenosti prostora potrebno je izvršiti rekonstrukciju postojećih i dogradnju novih elemenata putne mreže unutra obuhvata, koji će obezbjediti kvalitetno i efikasno odvijanje saobraćaja, kao i riješiti potrebe parkiranja u skladu sa zahtjevima proisteklim iz namjene postojećih i planiranih sadržaja.

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 potpunosti u korelaciji sa namjenom površina.

a2) Hidrotehnička infrastruktura

Promjene u okviru arhitektonskih i saobraćajnih rješenja u odnosu na važeći regulacioni plan u manjoj mjeri će uticati na povećanje potreba za sanitarnom i protivpožarnom vodom, a takođe će i neznatno povećati sadašnju količinu otpadnih voda bilo koje vrste tako da se u okviru ovog regulacionog plana zadržava ista koncepcija rješenja primarne i sekundarne mreže hidrotehničke infrastrukture kao što je u važećem regulacionom planu.

a3) Elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura

Elektroenergetska infrastruktura

U stanju u kome se nalazi elektroenergetska mreža na području obuhvata izmjena dijela regulacionog plana, može se konstatovati da svi elektroenergetski objekti, (trafo stanice) visokonaponska i niskonaponska distributivna mreža uglavnom zadovoljavaju sadašnje potrebe. Zbog povećanja broja korisnika, biće neophodna rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih dijelova ovog sistema.

Na predmetnoj cjelini 1 postojećim Planom predviđena je trafo stanica, što je prikazano na crtežu u grafičkom dijelu izmjena regulacionog plana.

Telekomunikaciona infrastruktura

Sadašnje stanje telekomunikacione mreže u ovom dijelu grada zadovoljava trenutne potrebe korisnika. Obzirom da je u planu povećanje broja korisnika, neophodno je postojeću mrežu rekonstruisati i izgraditi nove instalacije telekomunikacije.

U obuhvatu predmetne izmjene nema vodova koje bi bili u koliziji sa novoplaniranim objektima. Na predmetnim lokacijama planira se izgradnja nove telekomunikacione kanalizacije i telekomunikacioni kabl.

Za sve planirane telekomunikacione vodove izgradnja se treba vršiti u skladu sa upustvima nadležnog preduzeća.

a4) Termoenergetska infrastruktura

Kao osnova za izradu Regulacionog plana „Modriča 1“ poslužio je usvojeni i verifikovani, Urbanistički plan „Modriča 2020“. U okviru Prostornog plana Republike Srpske i predviđenih ciljeva razvoja predviđena je izgradnja magistralnog gasovoda iz pravca Bijeljine, odnosno države Srbije.

Nosilac izrade urbanističkog plana „Modriča 2020“ predlaže kao najracionalnije i najsadržajnije rješenje izradu Studije gasifikacije za prostor cjeloga grada i moguće šire okoline samoga grada.

Pomenutom studijom gasifikacije i neophodnom pratećom dokumentacijom, svi tretirani prostori i obuhvati bi bili na najkvalitetniji način podvrgnuti odgovarajućim analizama i rješenjima (ekonomsko finansijskim, tehničko—tehnološkim, ekološkim, socijalnim i dr.)

U slučaju odustajanja ili kašnjenja izgradnje magistralnog gasovoda, a samim tim i planirane izgradnje gasifikacione mreže grada, realno bi bilo očekivati izradu studije toplifikacije grada Modriče i okoline. Tim dokumentom bi se izvršio izbor najoptimalnijeg načina centralne proizvodnje, distribucije i regulisanja grejnog fluida, kao nosioca toplote.

Planiranje i određivanje položaja trasa distributivne niskopritisne gasne mreže instalacija (u slučaju gasifikacije) ili planiranje i određivanje položaja trasa i profila primarne (vrelododne)

mreže daljinskog grijanja u tretiranim prostornim cjelinama (u slučaju toplifikacije), obuhvatilo bi izradu sadržajne i planske projektno-tehničke dokumentacije na prostoru, ne samo grada Modriče, nego i šire okoline.

Za planiranje budućih trasa za distribuciju prirodnog gasa, vrele vode ili drugog nosioca toplotne energije, potreban je sveobuhvatniji uvid i detaljniji pregled prostornih situacija većeg broja obuhvata regulacionih planova ili najbolje nivoa prostornog obuhvata Urbanističkog plana „Modriča 2020“. Detaljniji pregled prostornih situacija se odnosi na neophodne i kvalitetne podatke o sadržaju i namjeni prostora i objekata za stanovanje, industrijske procese, raspored postojećih i planiranih saobraćajnica, i drugih, infrastrukturnih sadržaja, bruto građevinska površina i dr.

Da bi se, eventualno putem gasifikacije, obezbjedila potrebna količina prirodnog (zemnog) gasa za potrošače u ovim prostorima, potrebno je izgraditi distributivnu cijevnu mrežu u toj mjeri da se gas dovede do svakog planiranog ili već izgrađenog objekta.

Distributivnu gasovodnu mrežu i pripadajuća postrojenja i uređaje na gasovodu graditi na osnovu izvedbene tehničke dokumentacije, u skladu sa važećim zakonskim propisima i tehničkim normativima za ovu vrstu djelatnosti.

Tehnički normativi za projektovanje i polaganje gasovoda od PE cijevi za radni pritisak do 4 bara određeni su odgovarajućim pravilnikom („Službeni list SRJ“ broj 20/92) za transport gasovitih goriva prema JUS H.F.001.

Uslovi za projektovanje, građenje i ispitivanje gasovoda visokog i srednjeg pritiska određeni su Pravilnikom o tehničkim uslovima i normativima za bezbjedan transport tečnih i gasovitih ugljovodonika magistralnim naftovodima i gasovodima i naftovodima za međunarodni transport („Službeni list SFRJ“, broj 26/1985, sa primjenom do donošenja novog važećeg propisa).

Dispozicioni položaj planiranih trasa za polaganje cjevovodne mreže gasovoda pritiska do 6 bara, kao i mjerno regulacionih stanica (MRS), vidljive su u grafičkom prilogu predočene dokumentacije. Predmetne trase (koridori) gasovoda su, u osnovi, preuzete iz UP „Modriča 2020“ i kao takve priložene u grafičkom dijelu dokumentacije.

Za individualne stambene i druge manje objekte moguća je varijanta izgradnje kotlovnica za centralno grijanje sa kotlovima manjih nazivnih kapaciteta ili lokalnih izvora toplote po prostorijama.

U kotlovnicama predvidjeti ugradnju kotlova, po mogućnosti, na tečno gorivo ili tečni naftni gas (TNG) kao izvor toplote.

Eksploataciju električne energije za elektro kotlove u svrhu centralnog grijanja, koristiti samo po posebnom odobrenju i uz uslove isporučioaca električne energije.

Kao varijante dodatnih, dopunskih ili prelaznih rješenja zagrijavanja objekata i većim dijelom obezbjeđivanja tople potrošne vode, sagledati mogućnost korištenja toplotnih pumpi i solarne energije, kao najčistijih obnovljivih izvora neophodne energije.

U fazu projektovanja i izgradnje termoenergetskih i termotehničkih instalacija, ispoštovati propisane zakone, norme, standarde i preporuke iz ove oblasti.

Dinamiku, način redoslijed i uslove pod kojima se vrši izgradnja i priključenje objekata na toplifikacione sisteme, reguliše i propisuje nadležno preduzeće u oblasti transporta i distribucije nosioca toplotne energije.

Generalno gledajući, opšte i tehničke uslove priključenja, transporta i distribucije nosioca toplotne energije, na ovom prostoru, definiše nadležno komunalno preduzeće ili neki drugi stručni organ ili institucija.

Č. PROGRAM (KONCEPT) PLANA

Prostorna koncepcija Izmjene dijela Regulacionog plana „Modriča 1“ - „Obdanište“, zasniva se na valorizaciji i analizi potencijala neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta.

Unapređenje ukupne strukture funkcija, sadržaja i prostora primjerenih centralnoj gradskoj zoni, treba realizovati u skladu sa realnim razvojnim trendovima, potencijalima prostora, potrebama vlasnika nad zemljištem i potrebama opštine Modriča.

Program pokretača inicijative za izmjenu predmetnih prostornih cjelina lociranih u okviru izmjene dijela regulacionog plana „Modriča 1“ - „Obdanište“, zasniva se na prostornim potcjelinama neizgrađenog i komunalno već opremljenog građevinskog zemljišta, kao i na potencijalima prostora koji se mogu realizovati dogradnjom ili izgradnjom novih objekata, a što u suštini predstavlja nastavak urbane rekonstrukcije ovog dijela grada.

Ovakav koncept treba da omogući kontinuitet i u postizanju efikasnijih ekonomskih efekata korištenja gradskog građevinskog zemljišta, uz što bržu i što ravnomjerniju realizaciju svih segmenata plana. U narednim fazama urbane rekonstrukcije i realizacije pomenutih programa izgradnje objekata, treba insistirati na što dosljednijem zadovoljavanju urbanističkih normativa i parametara, a posebno onih koji su deficitarni i koji se odnose na obezbjeđenje površina za stacionarni saobraćaj i uređeno zelenilo.

Ć. URBANISTIČKO –TEHNIČKI USLOVI

a) Namjena površina

Obuhvat izmjena ovog Plana, nalazi se u užem centru grada i zauzima dio šireg prostora koji je određen kao zona kolektivnog stanovanja sa mogućim lokalima u prizemlju (cjelina 2. i 3.) i zona javnih objekata u službi obrazovanja, sudstva i bankarstva (cjelina 1.).

Ovim izmjenama Plana zadržava se ranije utvrđena namjena površina.

Nosilac izrade ovog dokumenta ja 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 konačne horizontalne i vertikalne gabarite planiranih objekata.

Izmjene u cjelini 1. odnose se na povećanje kapaciteta i gabarita objekta obdaništa „Naša radost“, koji će ostati prizemne spratnosti (Pr), uklanjanje dva dotrajala montažna pomoćna objekta (nadstrešnica i ostava za ogrev u funkciji Osnovnog suda) i izgradnja jednog većeg pomoćnog objekta za smještaj ogreva i korekciju dijela trotoara i parkinga ispred Gradske kafane. Izgradnja planiranog objekata mora biti usaglašena sa Zakonom o uređenju prostora i građenju i Zakonom o zaštiti od požara. Planirano je povećanje parking prostora u službi Osnovnog suda kao i formiranje parking prostora za potrebe obdaništa „Naša radost“. U produžetku planiranog parking prostora za potrebe obdaništa „Naša radost“, određena je **privremena lokacija** za deponovanje ogreva za potrebe obdaništa, koja se može koristiti do izvođenja planirane saobraćajnice.

U cjelini 2. izmjene se odnose na planiranje stambeno poslovnog objekta sa većim iskorištenjem građevinske parcele, sa pratećim sadržajima. Kod planiranog stambeno poslovnog objekta (sa garažom u podrumu), povećavaju se gabariti i mijenja se spratnost iz Po+VPr+4+Pk u Po+Pr+5.

U cjelini 3. promjena se odnosi na planiranje kolektivnog stambeno poslovnog objekta sa većim iskorištenjem građevinske parcele i privođenja zemljišta trajnoj namjeni. Umjesto zadržavanja dva individualna stambena objekta, dogradnje i nadogradnje jednog i izgradnje jednog kolektivnog stambeno poslovnog objekta, planira se izgradnja jednog kolektivnog stambeno poslovnog objekta većih gabarita, spratnosti Pr+5.

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

Prostor tretiran izmjenama ovog Plana ima skupa sa pripadajućim dijelovima obodnih i internih saobraćajnica, ukupnu površinu od 1,4189 ha i predstavlja samo dio u strukturi širih zona namjenjenih za izgradnju poslovnih i stambeno 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 prostornoj organizaciji objekata izgrađenih u ovom obuhvatu i neposredno uz njega, preovlađuju individualni stambeni i stambeno poslovni objekti, od kojih su neki prema važećem regulacionom planu namijenjeni za rušenje a neki se uklapaju u novoplanirano rješenje.

Imajući u vidu da se ovdje radi o relativno malom, djelimično izgrađenom prostoru, izgradnjom novih višespratnih objekata povećava se značajno procenat iskorišćenosti gradskog građevinskog zemljišta kao i prihodi na osnovu rente.

Planiranim intervencijama u prostoru ne smije se bitno umanjivati postignuti nivo i komfor stanovanja i rada u obuhvatu predmetnih cjelina.

Krajnje dimenzije, horizontalni i vertikalni gabariti objekata u obuhvatu ovog Plana, trebaju biti određeni urbanističko tehničkim uslovima u skladu sa podacima datim u grafičkim prilogima 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 nivelacione kote karakterističnih tačaka, raskrsnica glavnih ulica i nivelacione kote 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 nivelaciona rješenja prizemlja svih dijelova planiranih objekata, a koja trebaju omogućiti uslove za nesmetano kretanje lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima.

č) Određivanje građevinskih i regulacionih linija

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

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

Urbanističko tehničkim uslovima može se dozvoliti, uz uslov da se usklade sa ostalim objektima, prepuštanje etaža iznad prizemlja do dužine 1,50m.

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).

U arhitektonskom oblikovanju kolektivnih stambeno poslovnih i poslovnih objekata plastičnost fasade moguće je riješiti lođama ili nišama kao dijelovima fasadnih površina uvučenih iza datih građevinskih linija.

ć) Prijedlog za izmjenu, odnosno poboljšanje parcelacije ili preparcelaciju 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, namijenjena 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).

U obuhvatu cjeline 2, planirano je odcjepljenje dijela postojeće građevinske parcele kolektivnog stambenog objekta (zemljište je u vlasništvu opštine Modriča) i formiranje sopstvene parcele potrebne za održavanje postojeće trafo stanice. Takođe u obuhvatu cjeline 3, planirano je

odcjepljenje dijela parcele za izgradnju kolektivnog stambenog objekta i formiranje sopstvene parcele potrebne za postavljanje bilborda.

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 planiranih parcela, prihvatljiva su odstupanja i promjena u granicama koje dopušta zakon i propisi geodetske struke.

d) Određivanje graničnih parametara za korišćenje zemljišta (koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorišćenosti, spratnosti objekata i drugo).

U konkretnom slučaju radi se o prostornom obuhvatu u kome se zadržavaju osnovni kriteriji za zoniranje teritorije, dok se kriteriji zauzetosti parcela i spratnosti objekata, kao i kriteriji za određivanje graničnih parametara za racionalno korištenje građevinskog zemljišta djelimično mjenjaju i prilagođavaju potrebama budućih korisnika prostora.

Kako je već navedeno, u narednim fazama rekonstrukcije prostornih cjelina treba insistirati na što dosljednijem zadovoljavanju svih urbanističkih normativa, a posebno onih koje se odnose na obezbjeđenje površina za stacionarni saobraćaj i zelene površine.

Cjelina 1.

Ukupna (neto) površina zemljišta obuhvaćenja cjelinom 1 je cca 8.644 m², odnosno cca 0,8644 ha.

Za predmetnu cjelinu, prema Urbanističkom planu, predviđena je zona poslovanja i komercijalne djelatnosti i zona centralne funkcije. Predmetna cjelina, po važećem Regulacionom planu, namjenjena je za javne objekte obrazovanja, dio za javne objekte sudstva i bankarstva i parking prostore u službi pomenutih objekata.

Imajući u vidu naprijed navedeno, može se konstatovati da je u pogledu namjene površina i spratnosti ovaj Plan usaglašen sa Urbanističkim planom „Modriča 2020“ i Regulacionim planom „Modriča 1“ i Izmjenama regulacionog plana „Modriča 1.

Prema Pravilniku o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, za cjelinu 1, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 4,2 i najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti je 0,8. Prema urbanističkim parametrima, koeficijenti izgrađenosti i koeficijenti zauzetosti nalaze se u dozvoljenim granicama.

U okviru građevinske parcele br. 1, za potrebe obdaništa „Naša radost“, potrebno 18 je parking mjesta, koliko je i predviđeno, tako da su navedeni normativi u okviru predmetne parcele zadovoljeni u potpunosti.

Parcela Okružnog suda je jedinstvena k.č. 1806/1 ali je u ovom Planu označen samo njen dio, kao građevinska parcela broj 2. U okviru cjeline 1. planirano je 16 parking mjesta na parceli br. 2. u službi Osnovnog suda.

Takođe u ovom Planu označen je samo dio ukupne građevinske parcele Gradske kafane, kao građevinska parcela broj 3. U okviru cjeline 1. planirano je 16 parking mjesta na parceli br. 3. u službi Gradske kafane.

Članom 3. Zakona o uređenju prostora i građenju normirano je da uređenje zelene površine ne mogu iznasti manje od 20% ukupne površine svake građevinske parcele. U okviru cjeline 1, predviđeno je 3976 m² zelenih površina od 8644 m² ukupne površine predmetne cjeline, što je 46%. Procenat zelenih površina na građevinskim parcelama cjeline 1 veći su od 20%, čime je ispunjen uslov u pogledu pomenute zakonske odredbe.

Objekat broj 1.1., parcela broj 1:

Namjena: poslovanje (obdanište „Naša radost“)

Spratnost: Pr (prizemlje)

Površina pod objektom: 1833 m²

Ukupna površina objekta: 1833 m²

Objekat broj 1.2. , parcela broj 1:

Namjena: pomoćni (kotlovnica za obdanište)

Spratnost: Pr (prizemlje)

Površina pod objektom: 59 m²

Ukupna površina objekta: 59 m²

Objekat broj 2.1. , parcela broj 2:

Namjena: pomoćni (ostava za ogrev)

Spratnost: Pr (prizemlje)

Površina pod objektom: 55 m²

Ukupna površina objekta: 55 m²

Objekat broj 2.2. , parcela broj 2:

Namjena: pomoćni (kotlovnica za sud)

Spratnost: Pr (prizemlje)

Površina pod objektom: 40 m²

Ukupna površina objekta: 40 m²

PREGLAD URBANISTIČKIH PARAMETARA CJELINE 1

br. grad. parcele	površina grad. parcele m ²	BGP nadzemnih etaža m ²	koeficijent izgrađenosti	BGP pod objektom m ²	koeficijent zauzetosti	površina zelenila m ²	procenat zelenila %
1	7076	1833+55=1888	0,27	1833+55=1888	0,27	3787	53,52
2	766	44+40+24=108	0,14	44+40+24=108	0,14	166	21,67
3	91	-	-	-	-	23	25,27
ukupno	7933	1996	0,25	1996	0,25	3976	50,12

CJELINA	površina obuhvata m ²	BGP nadzemnih etaža m ²	koeficijent izgrađenosti	BGP pod objektom m ²	koeficijent zauzetosti	površina zelenila m ²	procenat zelenila %
1							
UKUPNO	8383+261=8644	1996	0,23	1996	0,23	3976	46,00

Cjelina 2.

Ukupna (neto) površina zemljišta obuhvaćenja cjelinom 2 je cca 4.324 m², odnosno cca 0,4324 ha.

Za predmetnu cjelinu, prema Urbanističkom planu, predviđena je stambeno poslovna zona. Predmetna cjelina, po važećem Regulacionom planu, namjenjena je za kolektivno stanovanje sa poslovanjem.

Imajući u vidu naprijed navedeno, može se konstatovati da je u pogledu namjene površina i spratnosti ovaj Plan usaglašen sa Urbanističkim planom „Modriča 2020“ i Regulacionim planom „Modriča 1“.

Prema Pravilniku o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, za cjelinu 2, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 4,2 i najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti je 0,8. Prema urbanističkim parametrima, koeficijenti izgrađenosti i koeficijenti zauzetosti nalaze se u dozvoljenim granicama.

U postojećem kolektivnom stambenom objektu koji ima ukupno 594 m² BGP stambenog prostora, rješeno je 6 stambenih jedinica za ukupno 21 stanovnika. U južnom dijelu cjeline 2. postojećih 16 parking mjesta zadovoljava potrebe postojećih objekata za parkiranjem.

U planiranom kolektivnom stambeno poslovnom objektu koji ima ukupno 4880 m² BGP stambenog prostora, rješeno je 49 stambenih jedinica za ukupno 171 stanovnika. Spratovi objekta su prepušteni za 1,5 m u odnosu na prizemlje i to samo sa dvorišne strane, kako je naznačeno na karti Plan građevinskih i regulacionih linija.

Po članu 28. stav 1. Pravilnika o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, za svaku stambenu jedinicu treba obezbjediti najmanje po jedno parking ili garažno mjesto (u daljem tekstu: PM ili GM).

U planiranom kolektivnom stambeno poslovnom objektu predviđeno je 891m² poslovnog prostora za koje potrebno obezbjediti 9 parking mjesta. Ukupno je potrebno obezbjediti 58 parking mjesta. U kompleksu je predviđeno 50 podzemnih garažnih mjesta i 8 nadzemnih parking mjesta za potrebe planiranog objekta, što ukupno iznosi 58, tako da su navedeni normativi zadovoljeni u potpunosti.

Članom 3. Zakona o uređenju prostora i građenju normirano je da uređenje zelene površine ne mogu iznasti manje od 20% ukupne površine svake građevinske parcele. U okviru predmetne cjeline, predviđeno je 365 m² zelenih površina od 4324 m² ukupne površine cjeline 2. Procenat zelenih površina na građevinskoj parceli broj 4. je 12,33% a na parceli broj 5. je 15,94% . Time je uslov u pogledu pomenute zakonske odredbe ispunjen 87,75%

Objekat broj 4.1. , parcela broj 4:

Namjena: kolektivni stambeno - poslovni

Spratnost: dio Po+Pr+5 (podrum+ prizemlje+5 spratova) a dio Po+Pr (podrum+ prizemlje)

Površina pod objektom: 127+764 = 891 m²

Ukupna površina objekta: 6649 m²

Objekat broj 5.1. , parcela broj 5:

Namjena: kolektivni stambeni

Spratnost: dio Po+Pr+2 (podrum+ prizemlje+2 sprata)

Površina pod objektom: 198 m²

Ukupna površina objekta: 792 m²

Objekat broj 6.1. , parcela broj 6:

Namjena: trafo stanica

PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA CJELINE 2

br. grad. parcele	površina grad. parcele m ²	BGP nadzemnih etaža m ²	koeficijent izgrađenosti	BGP pod objektom m ²	koeficijent zauzetosti	površina zelenila m ²	procenat zelenila %
4	1671	4584+127=4711	2,82	764+127=891	0,53	206	12,33
5	483	594	1,23	198	0,41	77	15,94
6	35	-	-	-	-	-	-
ukupno	2189	5305	2,42	1089	0,50	283	12,93

CJELINA 2	površina obuhvata m ²	BGP nadzemnih etaža m ²	koeficijent izgrađenosti	BGP pod objektom m ²	koeficijent zauzetosti	površina zelenila m ²	procenat zelenila %
UKUPNO	4324	5308	1,23	1089	0,25	365	8,44

Cjelina 3.

Ukupna (neto) površina zemljišta obuhvaćenja cjelinom 3 je cca 1.221 m², odnosno cca 0,1221 ha.

Za predmetnu cjelinu, prema Urbanističkom planu, predviđena je stambeno poslovna zona. Predmetna cjelina, po važećem Regulacionom planu, namjenjena je za kolektivno stanovanje sa poslovanjem.

Imajući u vidu naprijed navedeno, može se konstatovati da je u pogledu namjene površina i spratnosti ovaj Plan usaglašen sa Urbanističkim planom „Modriča 2020“ i Regulacionim planom „Modriča 1“.

Prema Pravilniku o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, za cjelinu 3, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 4,2 i najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti je 0,8.

Prema urbanističkim parametrima, koeficijenti izgrađenosti i koeficijenti zauzetosti nalaze se u dozvoljenim granicama.

U predmetnom objektu, koji ima ukupno 1940 m² BGP stambenog prostora, može se riješiti 19 stambenih jedinica za ukupno 66 stanovnika. Spratovi objekta su prepušteni za 1,5 m u odnosu na prizemlje i to samo sa ulične (južne) i dvorišne (sjeverne) strane, kako je naznačeno na karti Plan građevinskih i regulacionih linija.

Po članu 28. stav 1. Pravilnika o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, za svaku stambenu jedinicu treba obezbjediti najmanje po jedno parking ili garažno mjesto (u daljem tekstu: PM ili GM). Dakle, za stambeni dio predmetnog objekta potrebno je obezbjediti 19 parking mjesta.

U prizemlju predmetnog objekta predviđeno je 312m² poslovnog prostora, za koje je potrebno obezbjediti 3 parking mjesta. Ukupno je potrebno obezbjediti 22 parking mjesta. U okviru građevinske parcele, predviđeno je 16 nadzemnih parking mjesta, tako da su navedeni normativi zadovoljeni 73%. Potrebna parking mjesta obezbjediti na drugoj lokaciji zakupom.

Članom 3. Zakona o uređenju prostora i građenju normirano je da uređenje zelene površine ne mogu iznisti manje od 20% ukupne površine svake građevinske parcele. U okviru predmetne cjeline predviđeno je 114,00 m² zelenih površina od 1221 m² ukupne površine, što iznosi 9,34%, tako da nije ispunjen navedeni uslov. Sagledavajući površinu kompletnog bloka čiji je samo jedan dio ova cjelina, može se reći da su potrebe za zelenim površinama ispunjene. Investior je u obavezi da predvidi dodatne vidove ozelenjavanja poput zelenih krovova ili fasada. Polazeći od činjenice da se u unutrašnjosti bloka nalazi individualni stambeni objekti koji imaju dosta veći postatak parcele pod zelenim površinama, može se očekivati zadovoljavajući efekti po pitanju svih parametara na koje utiču zelene površine (smanjenje buke, temperature, itd)

Objekat broj 7.1. , parcela broj 7:

Namjena: kolektivni stambeno poslovni

Spratnost: Pr+5 (prizemlje+5 spratova)

Površina pod objektom: 312 m²

Ukupna površina objekta: 2252 m²

Parcela broj 8:

Namjena: za postavljanje bilborda

PREGLAD URBANISTIČKIH PARAMETARA CJELINE 3

br. građ. parcele	površina građ. parcele m ²	BGP nadzemnih etaža m ²	koeficijent izgrađenosti	BGP pod objektom m ²	koeficijent zauzetosti	površina zelenila m ²	procenat zelenila %
7	1188	2252	1,89	312	0,26	81	6,82
8	33	-	-	-	-	33	100
ukupno	1221	2252	1,84	312	0,26	114	9,34

CJELINA	površina obuhvata m ²	BGP nadzemnih etaža m ²	koeficijent izgrađenosti	BGP pod objektom m ²	koeficijent zauzetosti	površina zelenila m ²	procenat zelenila %
UKUPNO	1221	2252	1,84	312	0,26	114	9,34

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

U obuhvatu cjeline 1, na parceli broj 1. planirano je proširenje kapaciteta i povećanje horizontalnih gabarita postojećeg objekta obdaništa „Naša radost“. U obuhvatu cjeline 1, na parceli broj 2. planirana je uklanjanje dva dotrajala montažna pomoćna objekta (nadstrešnica i ostava za ogrev u funkciji Osnovnog suda) i izgradnja jednog većeg pomoćnog objekta za

smještaj ogreva. U obuhvatu cjeline 1, na parceli broj 3. planirana je korekcija dijela parcele trotoara i parkinga ispred Gradske kafane, radi rešavanja imovinsko pravnih odnosa.

U obuhvatu cjeline 2, na parceli broj 4, planirano je uklanjanje prizemnog poslovnog objekta Mjesne zajednice i prizemnog pomoćnog objekta kotlovnice a na njihovom mjestu izgradnja kolektivnog stambeno poslovnog objekta većih horizontalnih i vertikalnih gabarita, čime je omogućena maksimalna iskorištenost gradskog građevinskog zemljišta. U obuhvatu cjeline 2, planirano je odcjepljenje dijela postojeće građevinske parcele broj 5 i formiranje parcele broj 6, potrebne za održavanje postojeće trafo stanice.

U obuhvatu cjeline 3, na parceli broj 7, koja je neizgrađena, planirana je izgradnja kolektivnog stambeno poslovnog objekta većih horizontalnih i vertikalnih gabarita, čime je omogućena maksimalna iskorištenost gradskog građevinskog zemljišta. U istom obuhvatu planirano je formiranje parcele broj 8, koja je manje površine i služiće za postavljenje bilborda.

d) Obezbjedenje javnog i opšteg interesa u funcionisanju prostora za razvoj privrede i usluga, neprivrede, društvenih službi i drugo

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

U poslovnom dijelu kolektivnih stambeno poslovnih i poslovnih objekata koji su predmet izmjene, dozvoljeno je obavljanje djelatnosti tercijarnog sektora kao što su trgovine na malo, ugostiteljstvo, uslužni servisi, predstavništva i agencije, odnosno djelatnosti koje su kompatibilne sa funkcijom stanovanja, a javni interes u funcionisanju takvih poslovnih prostora biće obezbjeđen kroz proces zapošljavanja i otvaranja novih radnih mjesta.

Obrazovanje i stručno osposobljavanje imaju sve veći značaj za nacionalni razvoj. S tim u vezi, planirano je da se na lokalitetu cjeline broj 1, kapacitet objekta obdaništa „Naša radost“ značajno poveća.

Zastupljenost javnog interesa u širem smislu, obezbjeđuje se primjenom jednog od osnovnih načela koncepcije ovog planskog akta, po kome se unapređenje ukupne strukture i funkcija ovakvih lokaliteta treba realizovati na način primjeren uređenju savremenih gradskih centara. U tom smislu sva nastojanja da ovaj dio grada bude što bolje uređen, treba posmatrati ne samo u interesu investitora, nego i u interesu zajednice lokalne samouprave.

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

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 date su 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

Planska rješenja saobraćajne infrastrukture u ovim izmjenama Plana omogućavaju pristup urbanim sadržajima i ne zahtijevaju bitne promjene saobraćajne infrastrukture date važećim planom, tako da obodne ulice koje formiraju predmetne prostorne cjeline, zadržavaju saobraćajne profile iz važećeg plana. Nivelacija planiranih saobraćajnih površina usklađena je sa postojećom nivelacijom terena, na način kako je to dato u grafičkom prilogu.

U okviru parcele br. 1 (cjelina broj 1), ostvareno je ukupno 18 parking mjesta što u potpunosti zadovoljava potreba obdaništa „Naša radost“. U okviru parcele br. 2 (cjelina broj 1), ostvareno je ukupno 16 parking mjesta za potrebe Osnovnog suda.

U cjelini 2, za potrebe planiranog kolektivno stambeno poslovnog objekta ostvareno je ukupno 58 parking mjesta (8 nadzemnih i 50 u podzemnoj parking garaži), od potrebnih 58. U južnom dijelu cjeline 2. postojećih 16 parking mjesta uglavnom zadovoljava potrebe korisnika postojećih okolnih objekata.

U cjelini 3 moguće je realizovati ukupno 16 nadzemnih PM za putničke automobile, od potrebnih 22, tako da su navedeni normativi zadovoljeni 73%.

Prema normama urbanističkog planiranja, ostvareni broj PM ili GM uglavnom zadovoljava potrebe za stacionarnim saobraćajem. Nedostatak određenog broja parking mjesta moguće je riješiti korištenjem (zakupom) raspoloživih kapaciteta postojećih javnih parkinga koji su locirani u blizini predmetnog obuhvata.

Urbanističko tehnički uslovi za saobraćaj

Urbanističko tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji vezani za saobraćaj (kolski, pješački i stacionarni) 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 su obavezujući 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 nivelacije su orjentacione 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 asfaltnog betona ili popločanjem prefabrikovanim betonskim ili kulir pločama;
9. Oivičenje kolovoza i pješačkih površina izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka;
10. Na svim pješačkim stazama širine 1,5 m ili više postaviti fizičke prepreke (barikadne stubiće) sa ciljem da motorna vozila ne koriste pješačke staze;
11. Pri projektovanju saobraćajnih površina (saobraćajnice, parkinzi i pješačke staze) obavezujuće je pridržavanje Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata za nesmetano kretanje djece i osoba sa umanjnim 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.

e2) Hidrotehnička infrastruktura

Na području obuhvata Regulacionog plana „Modriča 1“ postoji i djelimično izgrađena vodovodna mreža tako da se potrošači snabdijevaju vodom iz rezervoara „Majna“ preko

distributivnog cjevovoda Ø300 mm odakle se dalje grana i preko cjevovoda prečnika od Ø150, Ø100 i Ø80 mm snabdijeva potrošače.

Za planiranu dogradnju objekta dječijeg obdaništa iz cjeline 1, nije potrebno vršiti proširenje vodovodne mreže jer postojeća mreža obezbjeđuje dovoljne količine vode i potrebne pritiske za sanitarne, tehnološke i protivpožarne potrebe.

Priključak objekta obdaništa na kanalizaciju ostvaren je preko postojeće kanalizacije Ø200 mm, koja prolazi zelenom površinom građevinske parcele br. 1. Kako je na tom dijelu građevinske parcele planirana dogradnja predmetnog objekta, potrebno je izmjestiti dio kanalizacionog voda Ø200, kako je prikazano na grafičkom prilogu - Plan hidrotehničke infrastrukture.

U okviru cjeline 2, na parceli broj 4, postojeći vodovodni i kanalizacioni vod na koje je priključen postojeći poslovni objekat treba ukinuti jer je na toj zelenoj površini planirana izgradnja kolektivnog stambeno poslovnog objekta.

Planirani kolektivni stambeno poslovni objekat priključiti na planiran vodovod Ø100, u ulici Jovana Dučića.

Planirani kolektivni stambeno poslovni objekat priključiti na postojeći kanalizacioni vod u ul. Jovana Dučića.

U okviru cjeline 3, u ulici Vojvode Stepe Stepanovića, postoji vodovod Ø150 mm na koji je planiran priključak planiranog kolektivnog stambeno poslovnog objekta.

Planirani kolektivni stambeno poslovni objekat u obuhvatu cjeline br. 3. priključiti na postojeći kanalizacioni vod koji prolazi kroz ulicom Vojvode Stepe Stepanovića.

Promjene u okviru arhitektonskih i saobraćajnih rješenja u odnosu na važeći regulacioni plan neće bitno uticati na povećanje potreba za sanitarnom i protivpožarnom vodom. U okviru ovog regulacionog plana zadržava ista koncepcija rješenja primarne i sekundarne mreže hidrotehničke infrastrukture i kanalizacione infrastrukture, kao što je u važećem regulacionom planu. Na odgovarajućem grafičkom prilogu - Plan hidrotehničke infrastrukture, ucrtane su trase postojećeg i planiranog vodovoda i kanalizacije.

Po odredbama Pravilnika o obračunu troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta, prečišćen tekst, (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 34/14), član 25. Određeno je da, osim izmjena naknade za troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta investitor plaća i sve troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta u dijelu izmjena nastalih u odnosu na dokument prostornog uređenja koji je mijenjan.

Urbanističko-tehnički uslovi za hidrotehničku infrastrukturu

Vodovod

1. Za postojeće stambene objekta izvan obuhvata ovog plana a koji su već priključeni na gradsku mrežu vodovoda mora se obezbjediti da isti u svakom momentu i trajno ostanu spojeni na pomenutu infrastrukturu.
2. Kako bi se smanjili hidrailički udari u izmještenom cjevovodu potrebno je izbjeći nagla skretanja cjevovoda što će iziskivati da se izmještanje trase mora izvesti na potezu dužem nego što trasa prolazi kroz ovaj obuhvat.
3. U objektu i na građevinskim parcelama predvidjeti izgradnju instalacije za sanitarne potrebe i potrebe protivpožarne zaštite i to unutrašnju i spoljnu hidrantsku mrežu.
4. Dimenzionisanje vodovodnih instalacija u objektima izvršiti na osnovu izlivnih jedinica (jedinica potrošnje) uzimajući u obzir faktor istovremenosti upotrebe izlivnih mjesta prema ili prema drugim važećim proračunima (DIN 1988).
5. Količinu vode za gašenje požara računati prema važećim propisima o zaštiti od požara, te prema veličini i namjeni objekta (unutrašnja i vanjska vidrantska 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).

6. Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu požara za putničke automobile od požara i eksplozija (Sl.glasnik Republike Srpske“, broj 19/10),
7. Prilikom projektovanja priključaka na gradsku mrežu vodovoda u svemu prema uslovima koje odredi nadležno komunalno preduzeće.

Kanalizacija

1. Za postojeće stambene objekte izvan obuhvata ovog plana a koji su već priključeni na gradsku mrežu kanalizacije mora se obezbjediti da isti u svakom momentu i trajno ostanu spojeni na pomenutu infrastrukturu.
2. Za sve objekte u okviru obuhvata plana predvidjeti separatan kanalizacioni sistem pri čemu se odvojenim kanalizacionim cijevima sakuplja i odvodi fekalna (sanitarna) otpadna voda , a posebno atmosferska.
3. Projektom vanjskog uređenja riješti odvodnju sanitarno fekalnih i površinskih voda sa saobraćajnica, krovnih i ostalih površina.
4. Sanitarno –fekalne otpadne vode iz objekta treba prikupiti sistemom kanalizacionih vodova i one se bez prethodnog tretmana mogu ispuštati u javnu kanalizacionu mrežu mješovitog tipa.
5. Glavnim projektom predvidjeti da se samo čista i uslovno čista površinska otpadna voda sa krovova, pješačkih staza i zelenih površina može direktno upuštati u oborinsku ili mješovitu kanalizaciju.
6. Površinske vode sa površina za stacionarni saobraćaj treba prikupiti i tretirati preko uređaja za taloženje i separatora lakih ulja i drugih naftnih derivata, a potom ispuštati u postojeći mješoviti kanalizacioni kolektor.
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 nivelaciji saobraćajnica, kotama priključka na postojeće kolektore, ukrštanju sa drugim planiranim i postojećim instalacijama.
10. Objekat priključiti na gradsku kanalizacionu mrežu u svemu prema uslovima koje odredi nadležno komunalno preduzeće.
11. 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

Prilikom planiranja distributivne EE mreže treba uzeti u obzir više faktora koji posredno i neposredno utiču na izbor i način planiranja, kao i na uslove izvođenje i realizaciju distributivne mreže, a analiza potrošnje u proteklim periodima je takođe značajan podatak koji može dati sliku buduće potrošnje i kretanja.

Mrežu treba projektovati tako da zadovolji osnovne i neophodne uslove, a to su:

- Kvalitet isporučene energije u skladu sa propisanim ;
- Pouzdanost sistema isporuke;
- Ekonomičnost;
- Zaštita životne sredine;
- Jednostavnost;
- Fleksibilnost i prilagodljivost;
- Mogućnost uklapanja u postojeću energetska mrežu.

Za područje predmetnog obuhvata možemo reći da je mješovitog tipa koje se sastoji od stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih objekata. Za sve trafo stanice u obuhvatu treba obezbjediti duplo napajanje.

U granicama prostornog obuhvata ovog Plana ne postoje objekti hidrotehničke infrastrukture koji su u koliziji sa planiranim objektima elektroenergetske infrastrukture i koje zbog toga treba izmještati.

Postojeći poslovni objekat koji se dograđuje na građevinskoj parceli br. 1, priključen je na postojeću trafo stanicu TS Centar 1. Nakon izvođenja novoplanirane trafo stanice TS 5-3, koja će se nalaziti u okviru građevinske parcele br. 1, objekti iz cjeline 1. biće priključeni na nju.

Planirani kolektivni stambeno poslovni objekat iz cjeline 2, biće priključeni na trafo stanicu TS Centar 4, koja se nalazi u okviru predmetne cjeline.

Planirani kolektivni stambeno poslovni objekat iz cjeline 3, biće priključen na postojeću elektroenergetsku mrežu.

Telekomunikacije

Razvoj komunikacione tehnike u zadnjem desetljeću doživljava svoju pravu revoluciju. U skladu sa svjetskim tendencijama razvoja telekomunikacione mreže treba planirati prema mogućnostima, sa racionalnim sistemom koji se može lako prilagođavati za uslove novih telekomunikacionih servisa.

Postojeća mreža u dobrom dijelu pokriva zahtjeve stanovništva te poslovnih klijenata. Takođe razvoj mobilnih komunikacija te sve veće korišćenje ovih srevisa utiče i na smanjenje potrebe za uvođenje novih parica. Korišćenje naprednih tehnologija kao što su ISDN, ADSL, VDSL itd. gdje se koriste preplatničke linije za prenos govora, slike i podataka, digitalizacija postojeće mreže te efikasnije korišćenje postojećih resursa, smanjuju troškove za uvođenje novih linija.

Pri planiranju postojećeg obuhvata »Modriča 1« - "Obdanište", išlo se sa brojem parica 1,5 po stambenoj jedinici te odprilike na svakih 15 m² poslovnog prostora jedna linija. Ovakav način, uzimajući gore navedeno, treba da zadovolji potrebu za kvalitetnim komunikacijama te uvažavajući fleksibilnost i prilagodljivost ovakvog sistema bez dodatnih građevinskih radova. Dobra praksa je da se kod polaganja telekomunikacionih vodova u rov polažu cijevi koje se mogu naknadno koristiti za polaganje optičkih kablova za prelazak na optičku mrežu.

e4) Termoenergetska infrastruktura

U skladu sa klimatskim uslovima i spoljnom projektnom temperaturom za zimski period, evidentna je velika potreba za toplotnom energijom. Obzirom na neracionalnu i neplansku potrošnju energetske resursa, smatra se potrebnim i neophodnim racionalizacija potrošnje, primjenjivanje savremenih tehnologija iz oblasti regulacije, automatizacije i optimizacije termotehničkih proizvodnih, distributivnih i potrošačkih sistema, sagledavanje mogućnosti korišćenja toplotnih pumpi i solarne energije i slično.

Imajući u vidu sve ove pretpostavke i preporuke, pitanje kvalitetnog centralnog zagrijavanja boravišnih prostora, područja opštine Modriča (toplifikacija i gasifikacija) riješiti na prihvatljiv način.

Za predmetne kolektivne stambeno poslovne objekte zagrijavanje riješiti izgradnjom kotlovnica kao privremenog rješenja (do provođenja opisanog planskog rješenja određenog Urbanističkim planom). Kapacitete kotlovnica odrediti proračunom u sklopu glavnog projekta. Kao energent izabrati čvrsto gorivo po mogućnosti ekološki prihvatljivo sa što manjom emisijom štetnih gasova u atmosferu.

e.4.1. Interne toplotne, rashladne i ventilacione instalacione instalacije i uređaji.

Interne toplotne instalacije i uređaji za sisteme centralnog grijanja, hlađenja ili klimatizacije izvesti prema sledećim uslovima:

- Interne toplotne instalacije i uređaji rada mreže u zimskom periodu projektuju se za temperature tople vode 90/70 (ili niže) stepeni celzijusa pri vanjskoj temperaturi koja je određena kao spoljna projektna temperature (SPT) za determinisano područje,

- Unutrašnje projektne temperature poslovnih, radnih pomoćnih i stambenih prostorija u zimskom periodu odabrati prema odgovarajućim JUS I DIN standardima, u skladu sa karakteristikom i namjenom objekta.

- Najoptimalniji sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije će odabrati projektant u saradnji sa investitorom, a u zavisnosti od veličine, namjene i potreba nivoa komforosti prostora, u skladu sa posebnim propisima koji uređuju navedene oblasti ili uslovima javnih komunalnih preduzeća.

e.4.2. Ostali urbanističko tehnički uslovi

Mašinske instalacije toplifikacije i drugih termotehničkih instalacija, 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 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 Srpske", broj 39/05),
17. Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. glasnik Republike Srpske", broj 19/10),
18. Standardi I propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije.

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

Svi podaci koji su dati u grafičkim i tekstualnim dijelovima ovih izmjena plana, a posebno oni podaci koji su dati u cilju određivanja graničnih parametra za korišćenje, odnosno racionalno korišćenje zemljišta sadrže bitne elemente na osnovu kojih se mogu formirati urbanističko 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 objekta u okviru predmetnih obuhvata urađeni 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 djelovima izmjena ovog Plana kao i smjernicama.

1. 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.

2. 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 parcela.

3. Horizontalni gabariti planiranih objekata su fiksni, pa u tom smislu nije dozvoljeno prekoračenje datih dimenzija. Takođe je potrebno da se zadovolje svi urbanistički parametri i uslovi, kao što su osunčanje objekata i provjetranje bloka, adekvatni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti, propisna udaljenost od granica parcele, saobraćajne površine, požarni putevi i slično.

4. Građevinske linije objekata date su na odgovarajućim grafičkim priložima i to za prizemlje planiranih objekata.

5. Detaljnim urbanističko 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.

6. Detaljnim urbanističko tehničkim uslovima treba regulisati da se nedostatak određenog broja parking mjesta može rješavati korištenjem (zakupom) raspoloživih kapaciteta postojećih javnih parkinga lociranih van predmetnog obuhvata.

7. Djelatnosti koje će se obavljati u planiranom stambeno poslovnom objektu moraju biti kompatibilne sa funkcijom stanovanja, odnosno da iste bukom, vibracijama, zračenjem, emisijom štetnih materija, povećanom opasnošću od požara, eksplozije ili drugih vrsta tehničkih incidenata, ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u ovom i susjednim objektima;

8. 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;

9. 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 fizionomija blokova dovede na znatno viši nivo.

10. 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 uklanjanje ili izmještanje svih instalacija komunalne infrastrukture (elektroenergetskih NN vodova, TK vodova, vodovodne i kanalizacione mreže) kao i da ukolni stabla i šiblja koji su u koliziji sa položajem planiranih objekata. Uklanjanje ili izmještanje svih instalacija komunalne infrastrukture treba izvesti u svemu prema uslovima koji su dati od strane nadležnih komunalnih preduzeća u postupku izrade ovih izmjena Plana.

11. U cilju smanjenja efekta pregrijavanja većih asfaltiranih (ili betoniranih) površina projektom vanjskog uređenja, investitor treba obavezno da na planiranim uređenim zelenim površinama zasađi 5 do 10 nižih ili srednje visokih četinarskih ili listopadnih stabala i uredi površine sa zasadima trajnog i sezonskog cvijeća.

12. U cilju što racionalnijeg zagrijavanja, projektovati kotlovnice za svaki objekat. Kotlovnice smjestiti u okviru kolektivnih stambeno poslovnih objekata.

13. Detaljnim urbanističko tehničkim uslovima treba odrediti da broj garažnih ili parking mjesta zadovoljava stvarne potrebe ili da se taj problem riješi na ranije opisan način.

14. 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.

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

Osim resursa gradskog građevinskog zemljišta, u granicama predmetnog obuhvata, nisu registrovani drugi prirodni resursi čiji bi izvori ili kapaciteti za preradu bili interesantni za eksploataciju, pa se može konstatovati da u granicama ovog prostornog obuhvata nema prirodnih resursa koje bi trebalo zaštititi, čuvati, urediti ili aktivirati.

h) Prirodni uslovi za građenje (reljef, hidrologija, geologija, hidrogeologija, inženjerska geologija, seizmičnost, klima i drugo)

h1) Reljef i morfološke karakteristike terena

Urbanističko područje Modriče najvećim dijelom nalazi se u južnom rubnom dijelu prostrane kvartarne aluvijalne ravni bosanske Posavine, koja je takođe i dio aluvijalne ravni rijeke Bosne. Samo manji dio obuhvata sjeverni dio brdovitog Trebovca (Borik 218 mnv, Tarevci 171 mnv, Karička 265 mnv) sa različitim nagibim padina. Aluvijalna terasna ravan (t 2) je na nadmorskoj visini 105-110 m i na njoj se nalazi najveći dio grada Modriča. Od niže terase (t 3) odvaja se mjestimično vidljiv odsjek visine oko 3 m. Niža teresa (terasa rijeke Bosne), markirana je meandrima, mrtvajama i zabarenjima, samo je 2-3 m iznad najčešćeg nivoa Bosne (Prudovi, Modrički Lug, Dobor Polje, Prudine). Hidrografska mreža na području Modriče znatno je razvijena i pripada slivu rijeke Bosne, odnosno rijeci Savi. Rijeka Bosna karakteristična je na ovom dijelu po meandriranju odnosno nestalnom riječnom koritu. Dubina korita je oko 2-3 m.

h2) Inženjersko-geološki uslovi

Inženjersko-geološke osobine terena su u direktnoj zavisnosti od litološkog sastava terena, fizičkih osobina pojedinih litoloških članova, hidroloških, hidrogeoloških osobina reljefa i sl. Površinski dio terena koji je od najvećeg značaja u inženjersko-geološkom smislu izgrađuju kvartarna tla različite, ali relativno ne velike debljine. Svakako da pri tome značajnu ulogu imaju i stijenski kompleksi koji ovaj teren izgrađuju u osnovi. Riječni nanosi uz riječni tok rijeke Bosne i drugih tokova, izgrađujući ravne terene, pretežno su šljunkovitog i pjeskovitog sastava, mjestimično glinovitog pa i muljevitog. Konsolidovanost naslaga je najčešće dobra, ali one glinovite i muljevite su slabije konsolidovane, odnosno nekonsolidovane. Stabilnost terena koji izgrađuju aluvijalne naslage je dobra. U obalnom području često je izražena vertikalna a i horizontalna erozija, podlokavanje, odronjavanje, suforzija i sl. Niži dijelovi terena uz rijeku Bosnu i drugih potoka su plavljeni.

Padinski nanos, kao tanji ili deblji zastor na padinama brdskih uzvišenja, nastao je razaranjem stijenskog kompleksa u osnovi, te dužim ili kraćim transportom. To su ilovačasta tla sa stijenskom drobinom, slabije su konsolidovana, različite poroznosti debljine ovih naslaga je različita najčešće 1-10 m. Različitih su fizičko hemijskih karakteristika i vodopropusnosti. Na padinama većeg nagiba u uslovima veće vlažnosti kao i većeg opterećenja česte su pojave nestabilnosti. Kompleks eocenih naslaga je dosta heterogenog litološkog sastava, te promjenjivih fizičko-mehaničkih karakteristika. Raspadnuti glineni, odnosno ilovičasti materijal lako podliježe kvašenju i klizanju. Poroznost različita.

h3) Geološki sastav i građa terena

Površinski dio terena najvećim dijelom izgrađuju kvartarne – holocene naslage i to slijedeći genetski tipovi: sedimenti poplavnih područja, sedimenti mrtvaja, aluvijalni sedimenti i deluvijalni sedimenti. Aluvijalno-plavni sedimenti nastaju prilikom poplava na ranije stvorenim naslagama korita. To su glinovito-pjeskovite (ilovičaste) naslage. Njihova debljina je dosta neujednačena i ne velika. Sedimenti mrtvaja nastali su u napuštenim dijelovima riječnih korita. To su nekadašnji meandri rijeke Bosne i drugih vodenih tokova. Sedimenti su muljevi i gline. Ovi prostori su najčešće obrasli barskim rastinjem. Aluvijalni sedimenti potoka nalaze se u širim potočnim dolinama. Uglavnom su to pijesci, ilovačasta tla, šljunci i sl. Deluvijalni sedimenti različite debljine nalaze se na padinama brdskih uzvišenja, a najčešće su to ilovačasta tla sa stijenskom drobinom. Kvartarni pleistocenski sedimenti zastupljeni su aluvijalnim-akumulacionim šljunkovima (treća terasa Bosne). Šljunkovi su različitog petrografskog i granulometrijskog sastava. Ove sedimente pokrivaju aluvijalno plavni sedimenti uglavnom manje debljine. Debljina šljunkovitih naslaga iznosi preko 20 m. Svi prethodno opisani kvartarni sedimenti leže preko srednje i gornjo eocenskih flišnih sedimenata (pješčara, krečnjaka, glinaca i sličnih stijena) velike debljine, najčešće dobro uslojenih. Sedimenti srednjeg eocena (E 2) izgrađuju u osnovi i brdska uzvišenja Trebavca u zapadnom dijelu ovog plana. Veći istočni dio urbanističkog područja Modriče po tektonskoj rejonizaciji pripada bloku depresije Miloševac (kvartarna depresija srednje Posavine), koji na zapadu ograničava rasjed Rajske rijeke i odvaja ga od bloka Modriče. Rasjed Rajske rijeke spada u seizmički aktivne rasjede, ima smjer sjeverozapad-jugoistok, a po lokaciji to je most na rijeci Bosni-granica između modričke ravni i brdskog uzvišenja Majne - D.Dobrinja. Depresija je formirana krajem pliocena a u kvartaru je zahvaćena intenzivnim tonjenjem. Nabori u naslagama srednjeg eocena (E 2) su uglavnom hektometarskih i kilometarskih razmjera. Tektonika područja Modriče karakteriše se intenzivnim ubiranjem i rasjedanjem.

h4) Geotehnički uslovi

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

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

Prema podacima Seizmološke karte Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, Modriča se nalazi u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa σ za povratni period 500 godina VII MSK za povratni period 1000 godina VIII MSK .

h6) Klimatske karakteristike

Analizirano šire područje Modriče, obuhvata dolinu reke Bosne u njenom donjem toku od Doboja do ušća u Savu, zahvatajući pobrđe i široke aluvijalne ravni na desnoj obali Save. Planine Vučjak (367m) i Krnin planina (265 m) zapadno od reke Bosne, zatim planine Trebovac (644 m) i Ozren (917 m) istočno od reke Bosne, Crni vrh (687 m) na jugu, predstavljaju posebne morfološke celine na ovom području. Iako visina pomenutih planina ne prelazi 1500 m, ove planine bogate šumom značajno utiču na klimu analiziranog područja. Pored navedenih topografskih faktora, na lokalne klimatske uslove, a naročito karakteristike preovlađujućih vazдушnih strujanja i režima padavina iznad razmatranog područja u velikoj mjeri utiči udaljenost od mora i raspored polja visokog i niskog vazdušnog pritiska, odnosno, položaj anticiklona i ciklona iznad Evrope i Atlantskog okeana. Kraj oko donje Bosne i Posavina odlikuju se umerenokontinentalnom klimom sa srednjom godišnjom temperaturom vazduha oko 110C i godišnjom količinom padavina od 745-907 mm.

Zbog otvorenosti analiziranog dela doline Bosne prema zapadu, severu i severoistoku, analizirano područje je izloženo čestim severozapadnim i zapadnim prodorima vlažnog atlantskog vazduha koji donose značajne količine padavina, naročito tokom perioda maj-jul. Količine padavina za topliji deo godine čine 56%, što potvrđuje kontinentalnost režima padavina na ovom području. U cilju detaljnijeg ispitivanja klimatskih uslova šireg područja Modriče analizirani su raspoloživi podaci meteoroloških merenja i osmatranja za period 1951-2004. godina, za sledeće meteorološke stanice:

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 mjere za njihovu zaštitu i prezentaciju. U slučaju da se u toku izgradnje planiranih objekata, naiđe na objekte koji imaju obilježje kulturno istorijskog ili prirodnog naslijeđa, izvođač radova je dužan da o tome, bez odlaganja obavjesti nadležnu instituciju.

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.

Za sakupljanje čvrstog otpada, treba obezbijediti lokacije za kontejnere ili druge posude, obavezno u granicama vlastitih parcela ili objekata, s tim da iste ne smiju ometati uslove korištenja prostora u vlastitom objektu ili u susjednim objektima. U procesu zbrinjavanja otpada iz stambenih i poslovnih prostora prikupljanja, 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

U cilju provođenja 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).

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

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).

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), a projektna rješenja kolektivnih stambeno poslovnih objekata, trebaju obavezno biti usklađena sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namijenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 64/13).

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 energetske neefikasne potrošača;
3. Izolacija prostora koji se griju;
4. Ugradnja kvalitetne građevinske stolarije (ili bravarije) koja dobro dihtuje i nema toplotne 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

Objekti visokogradnje i površine za pješaci i stacionarni saobraćaj u granicama ovog prostornog obuhvata, trebaju obavezno biti riješeni u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata za nesmetano kretanje djece i lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima („Službeni glasnik Republike Srpske“ , broj 93/13).

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 izmjenama plana 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) Ekonomska valorizacija plana

Zemljišne parcele u ovom obuhvatu locirane su u užem dijelu centra grada i iste se nalaze u prvoj građevinskoj zoni.

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 i generisanja uslova za privređivanje koje je karakteristično za razvijene gradske centre.

Resursi prostora u centralnim gradskim zonama koriste se kroz primjenu rente u eksploataciji građevinskog zemljišta. U valorizaciji tih resursa treba naglasiti da se u konkretnom slučaju radi o malom, ali vrlo atraktivnom prostornom obuhvatu koji je kao dio gradskog bloka lociran u užem centru grada, pa stoga u ovom slučaju treba očekivati visoku ekonomsku rentabilnost i pune efekte primjene raznih oblika rente u eksploataciji gradskog građevinskog zemljišta.

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 grada i opštine Modriča.

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

1. Do privođenja predmetnih lokaliteta konačnoj namjeni, definisanoj ovim izmjenama Plana, površine u obuhvatu mogu se koristiti na uobičajeni način, kao površine za stanovanje, poslovne djelatnosti, saobraćajne 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 Modriča.

UKUPNI BILANSI

OBUH VAT	postojeći poslovni objekti BGP/ m ²	postoj. kolektivni stambeni objekti BGP/ m ²	postojeći pomoćni objekti BGP/ m ²	planirani pomoćni objekti BGP/ m ²	planirana dogradnja posl. objekata BGP/ m ²	plan. kol. stam. posl. objekti (stan. + posl.) BGP/ m ²	broj objekata postojećih koji se zadržavaju	broj objekata postojećih koji se ruše	broj poslovnih prostora	broj stanova	ukupan broj stanovnika	gustina stanovanja stan/ha
UKUPNO	1251	594	154	55	722	6820+1203=8023	4	3	26	58	203	162

**D. PLANERSKI PREDMJER I PREDRAČUN UREĐENJA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG
ZEMLJIŠTA ZA SPROVEDBENI PLAN
IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA „MODRIČA 1“ - „OBDANIŠTE“**

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 predmjer i predračun troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

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

1.	Istražni radovi na terenu	
2.	Izrada geodetskih, geoloških, inženjersko-seizmoloških i drugih podloga	800,00
2.1.	Geodetske podloge	800,00
2.2.	Geološke podloge	
2.3.	Inženjersko-seizmološke i druge podloge	
3.	Izrada prostorno-planske i tehničke dokumentacije	5.000,00
3.1.	Prostorno-planska dokumentacija	
3.2.	Tehnička dokumentacija	5.000,00
4.	Izrada analize svojinskih prava na zemljištu potrebnom za izgradnju javne komunalne i druge infrastrukture, analize raseljavanja lica i rušenja postojećih objekata	
5.	Izrada programa za uređenje zemljišta	
	UKUPNO Pgz	5.800,00

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

1.	Primarna javna vodovodna, kanalizaciona, toplifikaciona, elektro mreža	
1.1.	Vodovodna mreža	25.000,00
1.1.1.	Vodovodna mreža (nova)	25.000,00
1.1.2.	Vodovodna mreža (rekonstrukcija)	
1.2.	Kanalizaciona mreža	56.500,00
1.2.1.	Fekalna kanalizacija (nova)	30.750,00
1.2.2.	Fekalna kanalizacija (rekonstrukcija)	
1.2.3.	Kišna kanalizacija (nova)	25.750,00
1.3.	Toplovodna mreža	

1.4.	Elektro energetska i TT mreža	130.000,00
1.4.1.	Izgradnja trafostance	85.000,00
1.4.2.	Primarni podzemni VN (ili SN) kabl (novi)	10.000,00
1.4.3.	Primarni podzemni VN (ili SN) kabl (rekons.)	15.000,00
1.4.4.	TT mreža (podzemna, nova)	20.000,00
1.4.5.	TT mreža (podzemna, rekonstrukcija)	
2.	Saobraćajnice za motorna vozila	28.500,00
2.1.	Kolovoz gradske ulice (novo)	28.500,00
2.2.	Kolovoz gradske ulice (rekonstrukcija)	
3.	Pješačke staze i trotoari	18.000,00
3.1.	Pješačke staze i trotoari, asfaltirane površine (nove)	18.000,00
3.2.	Pješačke staze i trotoari, asfaltirane površine (rekonstrukcija)	1.800,00
3.3.	Popločane pješačke površine (nove)	5.000,00
4.	Parking prostor	20.500,00
5.	Biciklističke staze	
6.	Zelene površine	800,00
6.1.	Zelene površine uz saobraćajnice	
6.2.	Blokovsko zelenilo	800,00
7.	Ulična rasvjeta	
	UKUPNO Ogz	279.300,00

Ugz = Pgz + Ogz = 5.800,00 + 279.300,00 = 285.100,00 KM

(Korisna površina objekata: BGP x 0,8 = 8.250 x 0,8 = **6.600 m²**)

Nugz = Ugz / ΣFob (izraženo KM po 1 m² korisne površine objekta).

Nugz = 43 KM/m²

KONAČNA VISINA NAKNADE ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA JE 43 KM/m²

DIREKTOR:

mr Dragomir Elčić, dipl.ing.građ.