



акционарско друштво

ПРОЈЕКТ

БАЊАЛУКА



ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ 1/IV

ОПШТИНА КОТОР ВАРОШ

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН КОТОР ВАРОШ ПРИЈЕДЛОГ ПЛАНА

Јуни, 2014. године



ПРЕДМЕТ: УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН КОТОР ВАРОШ

БРОЈ УГОВОРА: 2170-3/11 односно 05/4-404-94/11

ИНВЕСТИТОР : ОПШТИНА КОТОР ВАРОШ

ВРСТА ДОКУМЕНТА: УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН

НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ: **ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ И
СТАМБЕНО- КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
АДМИНИСТРАТИВНЕ СЛУЖБЕ ОПШТИНЕ КОТОР
ВАРОШ**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ : **"ПРОЈЕКТ", а. д., Бања Лука,**
по уговору о пословно-техничкој сарадњи бр.2170-4/11

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ :

РАДОЈКА НОЖИЦА, дипл. инж. арх.
ИВАНА МАЛЕШЕВИЋ, дипл.инж.арх.
БИЉАНА ДАЉЕВИЋ, дипл. просторни планер
ДАРЈА ДОЈЧИНОВИЋ, дипл. просторни планер
ВЕСНА ПЕЈИЋ, дипл.инж.геод.
ФАХРЕТА МИРАЛЕМОВИЋ, дипл. инж. геол.
ЈАДРАНКА ИВЕТИЋ, дипл. инж. грађ.
МИЛЕВА ТОШИЋ, дипл. инж. саоб.
ОБРАД БОСНИЋ, дипл.инж.грађ.
ЧВОРО ДРАГАН, дипл. инж. грађ.
ВЕСНА СОФИЉ, дипл. инж. грађ.
ДАНИЈЕЛА ШЕВА, дипл. инж. грађ.
МАРКО САВИЋ, дипл. инж. ел.
СВЈЕТЛАНА ЋЕЈИЋ, дипл. инж. маш.
ДОБРИЛА ТАСОВАЦ, дипл.инж.пољ.
ДАРКО ЈОВАНИЋ, дипл.инж.шум.
ВАЊА ШАТАРА, дипл.инж.технол.
НАТАША БОЈАГИЋ, дипл.ецц.
ВЕСНА МУЧАЛОВИЋ, дипл. правник
ГОРДАНА МИРКОВИЋ, грађ.тех.
СЛОБОДАН СТАНИЋ, геод. тех.

ГЕНЕРАЛНИ ДИРЕКТОР
Мр МИРОСЛАВ ВУЈАТОВИЋ, дипл.инж.саобр.

**САДРЖАЈ:****ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА****ТЕКСТУАЛНИ ДИО**

A. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ.....	10
A.I. Одлука о приступању изради плана	10
A.II. Носилац припреме и носилац израде плана	10
A.III. Радни тим за израду плана	11
A.IV. Савјет плана.....	11
A.V. Сарадња са институцијама, јавним предузећима, привредном комором и другим правним и физичким лицима	12
A.VI. Подлоге за израду плана.....	13
A.VII. Информациони основ	13
A.VIII. Преднацрт плана	15
A.IX. Јавни увид	16
A.X. Приједлог плана.....	16
B. ПРОСТОР И ПОЛОЖАЈ У ОКРУЖЕЊУ	17
B.I. Границе	17
B.II. Географски положај, окружење и спољне везе.....	17
V. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	20
V.I. Процјена броја становника за плански период	21
V.II. Формирање основних цјелина и потцјелина, намјена простора	22
V.III. Урбано и ванурбано подручје насеља	24
V.IV. Уже урбано подручје.....	25
V.V. Шире урбано подручје	26
Г. НАМЈЕНА ПОВРШИНА ПО ЗОНАМА.....	27
Г.I. Критерији за формирање зона	27
Г.II. Детаљна намјена простора у урбаном подручју	27
Г.II.1. Зоне централних и јавних садржаја	27
Г.II.2. Зоне становања	29
Г.II.3. Пословне и радне зоне	32
Г.II.4. Систем зелених површина	35
Г.II.5. Спортске и рекреационе површине.....	39
Г.II.6. Заштићена подручја и објекти природних вриједности.....	40
Г.II.7. Површине за пролаз значајних водова линијске инфраструктуре са заштитним зонама и појасевима	42
Г.II.8. Резервисане површине (коридори).....	42
Г.II.9. Зоне пољопривредног земљишта	43
Г.II.10. Зоне шумског земљишта	44
Г.II.11. Зоне лежишта и експлоатације минералних сировина	44
Г.II.12. Зоне од значаја за будући развој	45
Г.II.13. Зоне урбане санације и реконструкције.....	45
Д. ПРИРОДНИ УСЛОВИ СА МЈЕРАМА ЗА ЗАШТИТУ, ОЧУВАЊЕ И АКТИВИРАЊЕ ПРИРОДНИХ РЕСУРСА.....	47



Д.І. Морфологија	47
Д.ІІ. Хидрологија	48
Д.ІІІ. Геологија	49
Д.ІV. Хидрогеологија	50
Д.V. Инжењерскогеолошке карактеристике терена	50
Д.VІ. Савремени егзогени геолошки процеси и појаве	51
Д.VІІ. Сеизмичност	52
Д.VІІІ. Минералне сировине	52
Е. ЗЕМЉИШНА ПОЛИТИКА	54
Е.І. Правни и имовински статус земљишта	54
Е.ІІ. Уређење и кориштење грађевинског земљишта	54
Е.ІІІ. Циљеви политике грађевинског земљишта	58
Е.ІV. Уређење и кориштење пољопривредног земљишта	60
Ж. ЦЕНТРИ И ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ	62
Ж.І. образовање и наука	63
Ж.І.1. Предшколско васпитање и образовање	63
Ж.І.2. Основно образовање	63
Ж.І.3. Средњошколско образовање	64
Ж.ІІ. Здравство	64
Ж.ІІІ. Култура	65
Ж.ІV. Социјално старање	65
Ж.V. Комуналне дјелатности	66
Ж.V.1. Гробље	66
Ж.V.2. Пијаца	66
Ж.V.3. Сточна пијаца	66
Ж.VІ. Спорт и рекреација	66
Ж.VІІ. Управа, финансије и сличне дјелатности	67
Ж.VІІІ. Вјерски објекти	67
З. ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ	68
З.І. Пољопривреда	68
З.ІІ. Шумарство	68
З.ІІІ. Водопривреда	69
З.ІV. Лов и риболов	69
З.V. Рударство	69
З.VІ. Енергетика	69
З.VІІ. Грађевинарство	69
З.VІІІ. Саобраћај	70
З.ІХ. Телекомуникације	70
З.X. Трговина	70
З.XІ. Туризам и угоститељство	70
З.XІІ. Занатство	71
З.XІІІ. Друге дјелатности у складу са посебним прописом о класификацији дјелатности	71
И. МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ И ПРИРОДНОГ НАСЉЕЂА	73
К. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	75
К.І. Ваздух	75



К.ИИ. Вода.....	75
К.ИИИ. Земљиште.....	75
К.ИИИИ. Отпад.....	76
К.ИИИИ.1. Кућни отпад.....	76
К.ИИИИ.2. Комерцијални отпад.....	76
Л. МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ЉУДИ И ДОБАРА У СЛУЧАЈУ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, РАНИХ КАТАСТРОФА И ТЕХНОЛОШКИХ АКЦИДЕНАТА.....	78
М. ИНФРАСТРУКТУРА.....	79
М.И. Саобраћајна инфраструктура (друмски, жељезнички, водни и ваздушни саобраћај).....	79
М.И.1. Путна и улична мрежа.....	79
М.И.2. Паркирање.....	81
М.И.3. Бициклички и пјешачки саобраћај.....	81
М.И.4. Јавни превоз.....	82
М.И.5. Теретни саобраћај.....	82
М.И.6. Пратећи саобраћајни објекти.....	83
М.ИИ. Водна инфраструктура (снабдијевање водом, одвођење употребљених вода и друго).....	83
М.ИИ.1. Водовод.....	83
М.ИИ.2. Канализација.....	84
М.ИИ.3. Коришћење хидроенергетског потенцијала.....	85
М.ИИИ. Електроенергетска инфраструктура.....	85
М.ИИИИ. Телекомуникациона (емисиони стубови, релеји, репетитори и други уређаји који служе за пренос комуникационог сигнала).....	87
М.ИИИИИ. Информациона инфраструктура (територијална покривеност сигналом).....	88
М.ИИИИИИ. Термоенергетска инфраструктура.....	88
Н. БИЛАНСИ ПОВРШИНА - ПЛАН.....	90
О. КРИТЕРИЈУМИ И ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА, КОРИШЋЕЊА И ГРАЂЕЊА СВИХ ВРСТА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА И ЗОНА, ОДНОСНО НАМЈЕНА.....	91
О.И. Опште пропозиције и услови за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката.....	91
О.И.1. Пословне хале, производни и складишни комплекси.....	94
О.И.2. Помоћни објекти.....	95
О.И.3. Пољопривредна домаћинства.....	96
О.И.4. Објекти за држање животиња.....	96
О.ИИ. Привремени објекти.....	98
О.ИИИ. Склоништа.....	99
О.ИИИИ. Услови за кретање дјецe, старих и инвалидних лица и савладавање архитектонских баријера.....	99
О.ИИИИИ. Правила за парцелацију.....	99
О.ИИИИИИ. Услови за приступ парцелама и паркирање возила.....	100
О.ИИИИИИИ. Правила изградње јавних површина и објеката.....	101
О.ИИИИИИИИ. Правила за архитектонско обликовање.....	101
О.ИИИИИИИИИ. Геотехнички услови.....	102
О.ИИИИИИИИИИ. Инфраструктурни објекти и површине.....	102
О.ИИИИИИИИИИ.1. Саобраћај.....	102
О.ИИИИИИИИИИ.2. Електроенергетика.....	104
О.ИИИИИИИИИИ.3. Хидротехника.....	105



О.ХI. Пропозиције и услови за изградњу на пољопривредном земљишту	105
О.ХII. Шумско земљиште	106
О.ХIII. Воде и водно земљиште	107
О.ХIV. Културно-историјско и природно наслеђе	107
О.ХV. УРБАНИСТИЧКИ СТАТУС ЗАТЕЧЕНИХ ОБЈЕКТА	108
О.ХV.1. Легално изграђени објекти	108
О.ХV.2. Бесправно изграђени објекти	109
П. СМЈЕРНИЦЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА (ПЛАНИРАЊЕ НА НИЖИМ НИВОИМА, ПО ПРИОРИТЕТУ И ДРУГО)	111
П.И. Основне смјернице	111
П.ИИ. Даље планирање простора и насеља (смјернице)	112
П.ИИ.1. Постојећи документи просторног уређења	113
П.ИИ.2. Опште смјернице за припрему, израду и доношење докумената просторног уређења	114
П.ИИ.3. Просторне цјелине планова нижег реда	116
П.ИИИ. Смјернице за непосредну примјена плана	117
П.ИИИИ. Посебне смјернице	117
П.ИИИИ.1. Смјернице за реализацију плана у области саобраћаја	117
П.ИИИИ.2. Смјернице за развој телекомуникационе инфраструктуре	118
П.ИИИИ.3. Изградња на пољопривредном земљишту	118
П.ИИИИ.4. Смјернице за културно-историјско и природно наслеђе	119
П.ИИИИИ. Стратешке смјернице у области политике грађевинског земљишта у наредном периоду	119
П.ИИИИИИ. Инструменти и мјере локалне земљишне и фискалне политике у функцији имплементације плана	123
П.ИИИИИИИ. Одредбе и смјернице за уређење и коришћење грађевинског земљишта	125
П.ИИИИИИИИ. ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	126
П.ИИИИИИИИ.1. Програми и стратегије за реализацију плана	126
П.ИИИИИИИИ.2. Економски инструменти	127
П.ИИИИИИИИ.3. Организациони инструменти	127
П.ИИИИИИИИ.4. Правни инструменти	128
П.ИИИИИИИИ.5. Технички инструменти	128
П.ИИИИИИИИИИ. Формирање информационог система за потребе планирања простора	130

**ГРАФИЧКИ ДИО:****КАРТЕ СТАЊА:**

1. Граница обухвата	1: 5 000
2. Организација простора - синтезна карта.....	1: 5 000
3. Постојећа комунална опремљеност - синтезна карта.....	1: 5 000
4.1. Инжењерскогеолошка карта	1: 5 000
4.2. Хидрогеолошка карта.....	1: 5 000
4.3. Сеизмолошка карта	1: 5 000
4.4. Карта минералних сировина.....	1: 5 000
4.5. Карта подземних вода и њихове заштите	1: 5 000
5. Власничка структура земљишта	1: 5 000

КАРТЕ ПЛАНИРАНОГ РЈЕШЕЊА:

6. Планирана намјена површина	1: 5 000
6.1. Систем зелених површина	1: 5 000
6.2. Пољопривредно и шумско земљиште	1: 5 000
7.1. Становање и стамбени фонд.....	1: 5 000
7.2. Друштвене дјелатности	1: 5 000
7.3. Привредне дјелатности	1: 5 000
8.1. План саобраћаја и саобраћајне инфраструктуре	1: 5 000
8.2. План инфраструктуре - Хидроенергетика.....	1: 5 000
8.3. План инфраструктуре - Електроенергетика	1: 5 000
8.4. План инфраструктуре - Телекомуникације	1: 5 000
9. Карта приоритетне израде докумената нижег реда	



акционарско друштво

ПРОЈЕКТ

БАЊАЛУКА



ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ 1/IV

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



ТЕКСТУАЛНИ ДИО



А. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ

А.І. Одлука о приступању изради плана

У складу са Законом о уређењу простора и грађењу, изради Урбанистичког плана приступило се на основу **одлуке Скупштине општине Котор Варош бр. 01-022-97/09** донесеној на сједници одржаној дана 20.07.2009. године. Одлуком о приступању изради Урбанистичког плана Општине Котор Варош 2009 – 2030. год. (у даљем тексту План или Урбанистички план) дефинисан је **обухват површине 15,5 km²**,¹ који обухвата градско подручје општине Котор Варош, а налази се на простору катастарске општине Котор Варош.

Планом је обухваћен **плански период од 21 (двадесетједне) године, односно раздобље од 2009. до 2030.** Основ за одређење при одлуци о планском периоду поред одредби Закона о уређењу простора и грађењу, је и реална исказана потреба да се квалитетним планирањем, кроз План као стратешки плански документ, на дужи период дефинишу основни циљеви, правци и инструменти развоја у простору, имајући при томе у виду фактичко стање, потребе, очекивања и могућности урбаног развоја.

Уз Одлуку о приступању изради Урбанистичког плана достављено је образложење у којем су третирано правни основи, разлози и циљеви доношења Одлуке, који су у основи садржани у следећем:

- Обавеза израде планске документације и перманентно праћење промјена у области просторног уређења како је дефинисано законском регулативом;
- Неопходност израде просторно-планске документације, с обзиром да је период важења постојеће истекао и
- Зауостављање бесправне градње.

А.ІІ. Носилац припреме и носилац израде плана

Одлуком Скупштине општине Котор Варош бр. 01-022-97/09 о приступању изради Урбанистичког плана дефинисано је да је Носилац припреме Плана начелник Општине, Административна служба општине Котор Варош, Одјељење за просторно уређење и стамбено-комуналне послове. Одлуком је дефинисано да ће се носилац израде одредити према Закону о јавним набавкама БиХ. Након спровођења процедуре о јавним набавкама за Носиоца израде изабрано је акционарско друштво „Пројект“ Бањалука. Уговор о изради плана потписан је 21.12.2011. године.

¹ Наведена површина није у складу са стварном површином добијеном дигиталном обрадом границе обухвата предметног подручја. Добијена површина обухвата дигиталном обрадом износи 14,15 km² односно 1.415,31 ha и иста је кориштена у изради овог документа.



А.III. Радни тим за израду плана

На изради урбанистичког плана ангажован је мултидисциплинаран радни тим са заступљеним свим стручним профилима неопходним за рјешавање проблема просторног развоја општине Котор Варош:

Просторно планирање-урбанизам:	РАДОЈКА НОЖИЦА, дипл. инж. арх. ИВАНА МАЛЕШЕВИЋ, дипл. инж. арх. БИЉАНА ДАЉЕВИЋ, дипл. прост. планер ДАРЈА ДОЈЧИНОВИЋ, дипл. прост. планер
Геодезија:	ВЕСНА ПЕЈИЋ, дипл. инж. геод. СЛОБОДАН СТАНИЋ, геод. тех.
Геологија:	ФАХРЕТА МИРАЛЕМОВИЋ, дипл. инж. геол.
Саобраћај:	ЈАДРАНКА ИВЕТИЋ, дипл. инж. грађ. МИЛЕВА ТОШИЋ, дипл. инж. саоб. ГОРАНА ШОРМАЗ, дипл. инж. грађ.
Хидротехника:	ДРАГАН ЧВОРО, дипл. инж. грађ. ВЕСНА СОФИЉ, дипл. инж. грађ.
Електроенергетика и ТТ:	МАРКО САВИЋ, дипл. инж. ел. ДРАГАН ЗАКИЋ, дипл. инж. ел.
Термоенергетика:	СВЈЕТЛАНА ЋЕЈИЋ, дипл. инж. маш.
Систем зелених површина:	ДАРКО ЈОВАНИЋ, дипл. инж. шум.
Пољопривреда:	ДОБРИЛА ТАСОВАЦ, дипл. инж. пољ.
Заштита животне средине:	ВАЊА ШАТАРА, дипл. инж. технол.
Привредне дјелатности:	НАТАША БОЈАГИЋ, дипл. ецц.
Смјернице за провођење плана:	ВЕСНА МУЧАЛОВИЋ, дипл. правник

А.IV. Савјет плана

Одлуком скупштине општине Котор Варош именован је Савјет за праћење и израду Плана у саставу:

1. Зељковић Марко, координатор
2. Божинковић Ениса
3. Стојановић Бранислав
4. Томић Илија
5. Бунић Емина
6. Захировић Сенад
7. Шебић Горан
8. Купрешак Вања
9. Поповић Миланко
10. Поповић Горан
11. Пачавра Стојан
12. Кнежевић Војин
13. Костић Данијела



14. Кузмић др Милорад
15. Драгољевић Владимир
16. Жупљанин Сњежана
17. Курушић Никола
18. Јанковић Мирослав
19. Гламочак Милијана
20. Мањак Зора
21. Кушљић Бојан
22. Шубара Слађана
23. Тривуновић Младен
24. Чупић Раденко
25. Алагић Сенад
26. Марчинковић Ивица
27. Петровић Миодраг
28. Поповић Миливоје

А.V. Сарадња са институцијама, јавним предузећима, привредном комором и другим правним и физичким лицима

У току израде Плана интензивна сарадња остварена је са надлежним одјељењима општинске управе: Одјељењем за просторно уређење и стамбено-комуналне послове општине Котор Варош и Одјељењем за привреду и друштвене дјелатности.

Одјељење за просторно уређење и стамбено-комуналне послове општине Котор Варош обратило се дописом друштвеним, културним образовним, привредним и другим субјектима и организацијама за доставу података, захтјева и програма развоја у појединим областима, а у складу са Законом о уређењу простора и грађењу. Као одговор на овај захтјев пристигли су дописи институција и комуналних предузећа који су узети у обзир као програмски елементи за израду Плана.

У сврху прибављања података за електроенергетску и телекомуникациону инфраструктуру, остварени су стални контакти са надлежним предузећима:

- ЕЛЕКТРОПРЕНОС БИХ Оперативно подручје Бања Лука, БАЊА ЛУКА
- ЗДП “Електрокрајина” РЈ “Електродистрибуција” БАЊА ЛУКА, Пословница Котор Варош
- Телекомуникација РС, АД Бања Лука, Дирекција за технику БАЊА ЛУКА.
- Министарство, индустрије енергетике и рударства доставило је податке о истражним и експлоатационим пољима на подручју општине Котор Варош. Остварена је и сарадња са Привредном комором Републике Српске.



A.VI. Подлоге за израду плана

Носилац припреме Плана доставио је Носиоцу израде плана дигиталне геодетске подлоге у размјери 1 : 2.500 и 1 : 1.000 (за уже урбано подручје) које су кориштене као основ за израду планског документа.

A.VII. Информациони основ

Основни прописи из области просторног уређења

- Закон о уређењу простора и грађењу (Сл.гл. РС бр. 40/13),
- Правилник о садржају, начину израде и доношења докумената просторног уређења (Сл.гл. РС бр. 69/13),
- Правилник о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Службени гласник Републике Српске бр.115/13)
- Одлука о приступању изради урбанистичког плана Општине Котор Варош бр. 01-022-97/09 (Сл. гл. Општине Котор Варош __/09),
- Одлука о именовану Савјета за израду просторно планске документације општине Котор Варош (Сл. гл. Општине Котор Варош __/09),
- Одлука о грађевинском земљишту (Сл.гл. Општине Котор Варош 7/07),
- Одлука о комуналном реду (Сл.гл. бр. Општине Котор Варош 1/09),
- Одлука о гробљима и погребној дјелатности (Сл.гл. бр. Општине Котор Варош 3/98),

Геологија

- Закон о рударству (Сл.гл. РС бр. 59/12),
- Закон о концесијама (Сл.гл. РС бр. 59/13),
- Закон о водама (Сл.гл. РС бр. 50/06),
- Закон о геолошким истраживањима (Сл.гл. РС бр. 110/13),
- Закон о привременим техничким прописима за грађење у сеизмичким подручјима (Сл.л. СФРЈ 39/64),
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу грађевинских објеката (Сл.л. СФРЈ 15/90),
- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.л.СФРЈ 31/81, 49/82,29/83, 21/88, 52/90),
- Правилник о класификацији и категоризацији резерви минералних ресурса и вођењу евиденције о њима (Сл. гл. РС 99/08),
- Закон о заштити животне средине – пречишћен текст(Сл.гл. РС бр. 28/07),
- Правилнику о мјерама заштите, начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите подручја на којима се налазе изворишта, као и водних објеката и вода намјењени људској употреби“ (Сл.гл. РС бр. 07/03),
- Закон о заштити природе - пречишћен текст (Сл.гл. РС бр. 113/08),
- Уредба о класификацији вода и категоризацији водотока (Сл.гл. РС бр. 42/01).

Шуме, шумско земљиште и ловство

- Закон о ловству (Сл.гл. РС бр. 60/09),
- Закон о шумама (Сл.гл. РС бр. 75/08).

Пољопривредно земљиште

- Закон о пољопривредном земљишту (Сл.гл. РС бр. 93/06 и 5/12).



Саобраћај

- Закон о јавним путевима (Сл.гл. РС бр. 89/13),
- Закон о жељезницама Републике Српске (Сл.гл. РС бр. 58/01, 110/03 и 59/08),
- Закон о основама безбједности саобраћаја на путевима у Босни и Херцеговини (Сл.гл. БиХ бр. 6/06);
- Правилник о основним условима које јавни путеви, њихови елементи и објекти на њима морају испуњавати са аспекта безбједности саобраћаја (Сл.гл. БиХ бр. 16/07);
- Правилник о условима за планирање и пројектовање грађевина за несметано кретање дјете и особа са умањеним тјелесним способностима (Сл.гл. РС бр. 2/03).
- Смјернице за пројектовање, грађење, одржавање и надзор на путевима, 2005.

Електроенергетика и телекомуникације

- Закон о електричној енергији, (Сл.гл. РС бр. 08/08),
- Закон о телекомуникацијама, (Сл.гл. РС бр. 64/06),
- Правилник о зонама безбједности надземних електроенергетских водова надземног напона од 110kV до 400kV (Сл.гл. РС бр. 32/08),
- Правилник о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV (Сл.гл. РС бр. 7/2012).

Термоенергетика

- Закон о гасу (Сл.гл. РС бр. 86/2007),
- Правилник о изградњи постројења за течни нафтни гас, складиштењу и претакању нафтног гаса (Сл.гл. РС бр. 26/2012),
- Техничко правило G 600, DVGW.

Хидротехника

- Закон о водама (Сл.гл. РС бр. 50/06),
- Уредба о класификацији вода и категоризацији водотока (Сл.гл. РС бр. 42/01),
- Правилник о условима испуштања отпадних вода у јавну канализацију (Сл.гл. РС бр. 44/01),
- Правилник о условима испуштања отпадних вода у површинске воде (Сл.гл. РС бр. 44/01),
- Правилник о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализације (Сл.гл. РС бр. 68/01),
- Правилник о мјерама заштите, начину одређивања и одржавању зона и појасева санитарне заштите подручја на којима се налазе изворишта, као и водних објеката и вода намјењених људској употреби (Сл.гл. РС бр. 7/03),
- Правилник о начину одржавања ријечних корита и водног земљишта (Сл.гл. РС бр. 9/00).

Животна средина

- Закон о заштити животне средине – пречишћени текст, (Сл.гл. РС бр. 71/12),
- Закон о заштити ваздуха (Сл.гл. РС бр. 124/11),
- Закон о заштити вода, (Сл.гл. РС бр. 50/06),
- Закон о управљању отпадом (Сл.гл. РС бр. 53/02, 65/08),
- Закон о заштити природе – пречишћени текст (Сл.гл. РС бр. 113/08),
- Закон о фонду и финансирању заштите животне средине (Сл.гл. РС бр. 117/11),
- Закон о комуналним дјелатностима (Сл.гл. РС бр. 124/11),

- Закон о заштити од јонизирајућег зрачења и о радијационој сигурности (Сл.гл. РС бр. 52/01),
- Остали подзаконски акти (Правилници, Уредбе) донесени на основу ових закона.

Заштита културно-историјског наслеђа

- Закон о културним добрима Републике Српске (Сл.гл. РС бр. 11/95).

Заштита природе

- Закон о заштити природе (Сл.гл. РС бр. 113/08).

Остали закони и други прописи

- Закон о предшколском васпитању и образовању, (Сл.гл. РС бр. 119/08),
- Правилник о условима за почетак рада предшколске установе (Сл.гл. РС бр. 24/10),
- Правилник о предшколским стандардима и нормативима за област предшколског васпитања и образовања (Сл.гл. РС бр. 65/10),
- Правилник о минималним техничким условима за пружање услуга на купалишту, (Сл.гл. РС бр. 89/12),
- Правилник о заштити животиња за држање и условима које морају да испуњавају објекти за држање животиња (Сл.гл. РС бр. __/__),

Анализе, извјештаји, подлоге и документа прибављена и формирана у фази стручне припреме

- Одлука о урбанистичком плану града Котор Вароша (Сл.гл. бр. Општине Котор Варош 8/82),
- Одлука о измјенама и допунама одлуке о урбанистичком плану града Котор Вароша (Сл.гл. бр. Општине Котор Варош 4/84),
- Одлука о допуни одлуке о урбанистичком плану града Котор Вароша (Сл.гл. бр. Општине Котор Варош 7/85),
- Локални еколошки акциони план, децембар 2009.
- Подаци о општинској имовини која се налази у градском подручју и центрима појединих мјесних заједница,
- Одлуку о заштити и држању домаћих животиња (Сл.гл. бр. Општине Котор Варош 2/11),
- Стратегија развоја општине Котор Варош 2005-2015, децембар 2005,
- Стратегија развоја општине Котор Варош 2010-2020, 2010,
- Социо економска анализа општине Котор Варош, мај 2009,
- Привремена листа националних споменика, Комисија за очување националних споменика,
- Минералне сировине Републике Српске, Зворник, 2011.год.
- Статистички годишњак Републике Српске,
- Стратегија развоја енергетике Републике Српске до 2030.год.
- Студија развоја електродистрибутивног система Републике Српске – МХ ЕП РС,

А.VIII. Преднацрт плана

Преднацрт плана разматран је на стручној расправи одржаној 04.04.2013. године, којој су поред чланова Савјета присуствовали и овлаштени стручни представници јавних институција и комуналних предузећа чије су надлежности повезане са проблематиком просторног развоја. Носилац израде разматрао је

примједбе, мишљења и сугестије на преднацрт Плана, које су поднесене и достављене од стране носиоца припреме, чланова савјета и представника позваних организација, а прихваћена рјешења је уградио у Нацрт документа просторно уређења, његов текстуални и графички дио.

A.IX. Јавни увид

Јавни увид у урбанистички план „Котор Варош“ обављен је у периоду од 01.08. до 30.09.2013. године. У току овог периода грађани и правна лица подносили су примједбе, приједлоге и мишљења о Нацрту плана. Јавна расправа и презентација плана одржана је 26.09.2013 године у Кино сали у Котор Варошу.

Након обављеног јавног увида Носилац припреме плана, Одјељење за просторно уређење и стамбено-комуналне послове, доставило је примједбе грађана и правних лица у форми дописа и записник са јавне расправе. У складу са Законом о уређењу простора и грађењу, у току јавног увида прибављена су и мишљења надлежних комуналних предузећа, републичких и општинских институција.

Може се констатовати да је на нацрт плана поднесено укупно 25 примједби, приједлога и мишљења, од чега је 10 усвојено у потпуности, 4 је дјелимично усвојено а 3 примједбе нису прихваћене. За 8 примједби је констатовано да нису предмет израде урбанистичког плана.

У току јавног увида прибављена су и мишљења надлежних комуналних предузећа као и републичких и општинских институција које у складу са Законом о уређењу простора и грађењу дају мишљења на планска рјешења. Све примједбе и сугестије из мишљења наведених институција су усвојене.

Уз примједбе које нису прихваћене или су дјелимично усвојене, приложено је писмено образложење Носиоца израде плана о разлозима неусвајања примједбе или дијела примједбе. Писмено образложење је дато и уз примједбе за које је констатовано да нису предмет израде урбанистичког плана.

A.X. Приједлог плана

Приједлог документа утврђује се на основу нацрта који је био објављен и става о примједбама, приједлозима и мишљењима на тај нацрт.

Став носиоца израде о примједбама, приједлозима и мишљењима разматран је на стручној расправи одржаној 30.10.2013. године.

Приједлог урбанистичког плана „Котор Варош“ – текстуални и графички дио допуњен је у складу са одговорима на примједбе са јавног увида.

Приједлог урбанистичког плана носилац припреме доставља надлежном министру на сагласност. Министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију дао је сагласност на приједлог урбанистичког плана 15.01.2015., дописом бр.15.02-363-44/14. Носилац припреме утврђује приједлог документа који се доноси на сједници скупштине Општине Котор Варош.

Б. ПРОСТОР И ПОЛОЖАЈ У ОКРУЖЕЊУ

Б.І. Границе

Урбанистички плана Котор Варош обухвата урбано подручје насељеног мјеста Котор Варош у површини од 1.413.31 ha. У највећој мјери заступљене су пољопривредне и шумске површине, као и ријека Врбања са притокама (Јакотинска ријека, Узломац и бројни мањи потоци).

Граница обухвата на крајњем сјеверозападу креће од ријеке Врбање и к.ч. бр. 2 К.О. Котор Варош, те иде ка истоку сјеверним границама к.ч. бр. 3, 4 и 2125, прелази магистрални пут М-4 и одатле наставља ка истоку путем који води ка Доњој Баштини све до к.ч. бр. 44, 45, 46 и 47, К.О. Котор Варош обухватајући исте. Граница обухвата Плана даље наставља сјеверозападним границама к.ч. бр. 2167, 2166, 2164, 2163, 2162, и 2161, К.О. Котор Варош, па скреће према југу и југоистоку путем за Баштину, све до потока Узломац. Поток Узломац чини дио сјеверне границе обухвата Плана у дужини од 2.260 m. Овим потоком граница иде све до пута за Билице (из правца насеља Баре), гдје скреће према југозападу и иде поменутиим путем све до Грабика. Сјеверно од Грабика граница скреће према истоку и иде до пута за Билице (из правца насеља Коториште) одакле наставља према југу и иде поменутиим путем до к.ч.бр. 2387, 2385, К.О. Котор Варош и потока Смрдељ, одакле скреће ка истоку. Поток Смрдељ у дужини од 574 m чини дио сјеверне границе обухвата Плана, све до к.ч.бр. 2408, идући њеном источном границом, те сјеверним границама к.ч.бр. 2418, 2419, 2420/3 и 2422, К.О. Котор Варош, када скреће ка сјевероистоку и иде путем ка Равној Ледини. Одатле граница скреће ка југоистоку и иде источном границом к.ч.бр. 2425, 2431, 2432, 2433, 2434, К.О.Котор Варош све до потока Јеловац који чини дио источне и југоисточне границе обухвата Плана у дужини од 2.214 m. Граница даље иде путем који повезује М-4 и насеље Плана, прелази магистрални пут, па наставља ријеком Врбањом у дужини од 1.188 m, те Дубравским потоком у дужини од 905 m, све до западне границе к.ч.бр. 3116/9, наставља западном границом к.ч.бр. 3116/4, 3116/3 и 3116/2, К.О. Котор Варош обухватајући исте. Граница Плана даље прелази пут Средње Брдо-Котор Варош, па наставља границама к.ч.бр. 3112, 3115, 3114/2, 3114/1 и 3113, К.О. Котор Варош, одакле наставља потоком Трешњевац све до његовог ушћа у Јакотинску ријеку. Граница Плана иде Јакотинском ријеком у дужини од 295 m, све до Средњевјековног утврђења Котор односно јужне границе к.ч. бр.2962, К.О. Котор Варош, затим прелази пут који води ка Забрђу, одакле скреће према сјеверозападу преко врха Липик, те наставља путем са сјеверне стране Забрђа, односно подножјем Главнице. Граница затим прелази пут који води ка Јакотини и насељима у подножју, одакле даље креће ка сјеверу и иде потоком Грабовац у дужини од 1.844 m све до ушћа у ријеку Врбању. Ријека Врбања чини дио западне границе обухвата Плана у дужини од 3.868 m, све до к.ч. бр.2, К.О. Котор Варош.

Б.ІІ. Географски положај, окружење и спољне везе

Општина Котор Варош се налази у централном дијелу БиХ. Географски положај општине Котор Варош одређен је координатама 44°41'17" сјеверне географске ширине и 17°15'22" источне географске дужине. На истоку граничи са општином Теслић, на западу са општином Кнежево, на сјеверу са општином Челинац



и на југу са општином Травник. Граница са општином Травник је уједно и граница Републике Српске са Федерацијом БиХ. Административни центар општине је у Котор Вароши.



Слика 1. Положај општине Котор Варош у Босни и Херцеговини

На територији општине могуће је издвојити алувијалну раван Врбање у којој је смјештено урбано подручје Котор Вароши, као и специфичне форме брдско-планинског и планинског рељефа. Општина је опасана планинским масивима Борија на истоку, Узломац на сјеверу, Влашићем на југу и обронцима Чемернице на западу.

Простор општине обухвата површину од 564,26 km², што чини око 2,29% Републике Српске, односно око 1,10% Босне и Херцеговине². Данас је територија општине Котор Варош организована у 43 насељена мјеста.

Према планираној регионализацији Републике Српске општина Котор Варош припада Бањалучкој мезорегији. Налази се на терцијарној осовини развоја Републике Српске до 2015, на правцу Бања Лука-Челинац-Котор Варош-Теслић.

На основу Одлуке о степену развијености јединица локалне самоуправе у Републици Српској за 2013. годину општина Котор Варош спада у средње развијене јединице локалне самоуправе.

Урбано подручје насеља Котор Варош простире се на површини од 1 415 хектара, односно 14,15 km² и дио је територије општине Котор Варош. Обухват Плана чини 2,51% територије општине. Сам обухват обухвата неколико градских насеља: Центар, Котор, Коториште, Чепак, Рипиште, Баре, Ново насеље, Доњи Варош, и дијелове Доње Градине и Горње Слатине.

² Статистички годишњак Републике Српске 2009. године, Републички завод за статистику РС, Бања Лука, 2009.



Слика 2. Положај обухвата УП Котор Варош у општини Котор Варош



Слика 3. Територија општине Котор Варош са границама мјесних заједница и путном мрежом

В. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Основна концепција просторног развоја Котор Вароши до 2030. заснована је на максималном усаглашавању природних и створених потенцијала општине са принципима одрживог развоја и заштите животне средине, те наставка њиховог коришћења и унапређења са циљем стварања система по мјери човјека уз задовољење основних друштвених, економских и инфраструктурних потреба становништва. Нагласак се ставља на омогућавање уравнотеженог и одрживог развоја урбаног подручја, те очување и заштиту изграђеног и природног наслеђа и природних ресурса уз стварање услова за формулисање адекватне политике коришћења, заштите, уређења и унапређења друштва и простора.

Савремени токови у области просторног развоја указују да се, у контексту изражене неизвјесности будућности и промјене традиционалног схватања да планери управљају промјенама савременог друштва, као услов опстанка и квалитетног функционисања неког просторно уређеног система дефинише примарно опредјељење планирања: достизање и одржавање квалитетних услова живота, рада, привређивања и рекреације. То подразумијева стварање система односно мрежа, како на регионалном тако и на локалном нивоу, привлачних за живот и рад људи, испуњених корисном садржином и функцијама, са адекватном инфраструктурним системима и уз могућност употребе савремених технологија информисања и комуникација.

Градови се, односно људске дјелатности, шире на околне просторе (руралне и пољопривредне), повезују се саобраћајним и другим инфраструктурним мрежама, те тако заузимају вриједне природне ресурсе. Одрживи развој подразумијева управљање простором као природним ресурсом који је расположив у ограниченим количинама, а за којим је све израженија потражња. То захтијева сарадњу вишедисциплинарних тимова свих знања и вјештина, на различитим нивоима и у дугорочним процесима.

У контексту урбаног подручја Котор Вароши то се односи на обезбјеђење визуелних и физичких усаглашености изграђене средине, међусобна повезаност и доступност различитих градских функција, развијене инфраструктурне мреже, повећану мобилност, доступност информацијама, али и партиципацију грађана као равноправних учесника у развоју и управљању градовима.

С обзиром на бројне расположиве потенцијале (здраву и очувану средину, природне ресурсе, становништво, капацитете за развој инфраструктуре) Котор Варош има могућност да се уз адекватан приступ и осмишљеним политикама развије у локалну заједницу привлачну за живот грађана и пословање предузетника, који ће задовољавати потребе и бити атрактиван и за све оне који не живе стално у граду (повремено корисници, туристи, ванградско становништво), а који ће истовремено бити конкурентан на савременом тржишту. Котор Варош својим корисницима треба не само да обезбиједи задовољење потреба за станом, већ и да понуди читаву лепезу садржаја и услуга из привредног и друштвеног сектора (култура, образовање, разонода, спорт и рекреација и др.).

Основном концепцијом просторног развоја предвиђено је формирање компактније форме града („компакт град“) и стварање просторних и инфраструктурних услова за боље опремање и повезивање његових дијелова. С обзиром на савремене трендове и постојећи развој, просторни развој Котор Вароши је планиран у складу са следећим принципима:

- Планирана је интензивнија изградња на слободној неизграђеној површини у средишту градске структуре западно од вишепородичног насеља Брегови,
- Интензитет изградње опада према рубним дијеловима града у којима је предвиђено очување пољопривредних и шумских површина као природних, пејзажних и амбијенталних вриједности,
- Источним дијелом градске територије планирана је изградња обилазнице, са циљем побољшања саобраћајне повезаности и растерећења централне градске зоне,
- Окосница развоја насеља је постојећа саобраћајница магистрални пут М-4, која ће изградњом планиране заобилазнице постати мање оптерећена у смислу интензитета саобраћаја. Планирана је као централна улица са дрворедима и шетницама, већим степеном урбане регулације и гушћом изградњом у контактним блоковима,
- Уз наведену саобраћајницу, у постојећој зони централних и јавних дјелатности, предвиђена је изградња нових објеката друштвених садржаја, али и реконструкција и модернизација зоне градског трга, Старе чаршије, тржнице и др.
- Изградњом градског шеталишта и спортско-рекреативних површина уз ријеке Врбању и Јакотину, повезивањем ових простора са Средњевјековним утврђењем Котор и планираним зеленим површинама у насељу Брегови, те унапређењем простора Парк шуме Рујика омогућено је боље и функционалније повезивање града са ријеком. Овоме још више доприноси и планирање изградње бициклистичких и пјешачких стаза, као и попречних веза у дрворедима оплемењеним улицама и степенишним везама које омогућавају боље прожимање јавних и стамбених функција са спортско-рекреативним садржајима,
- Нова радна зона планирана је на расположивим површинама источно и јужно од некадашње фабрике „Јелшинград“, до трасе градске обилазнице, али и југоисточно од Новог насеља, док се постојеће радне зоне проширују у складу са могућностима непосредног окружења.

В.1. Процјена броја становника за плански период

Веома важан полазни елемент у процесу просторног и урбанистичког планирање је и пројекција броја становника. Према броју становника димензионишу се и остале компоненте простора као што су стамбени фонд, техничка и друштвена инфраструктура, привредни капацитети и др.

У околностима великих промјена у броју становника, као и у структурама становништва које су се догодиле после грађанског рата 1992. године, о чему не постоје поуздани подаци, основе за израду пројекција демографског развоја су непотпуне и непоуздане. Управо због тога урађена је пројекција која се ослања на попис из 1991. године и податке из општине Котор Варош за 2011. годину.



Година	2011	2015	2020	2025	2030
Урбано подручје К.Варош	10.000	10.617	11.443	12.333	13.292

Пројекција броја становника за период до 2030. године

Метод који је коришћен у овој варијанти јесте математички метод, који се користи за добијање будућег броја становништва, а не његових структура. Пошто попис није вршен од 1991. године, а тај попис није потпун, а попис из 1981. године није могуће користити због социо – економских дешавања у претходном периоду, као основни подаци за овај метод кориштени су подаци из општине Котор Варош.

На основу претходне табеле можемо закључити да урбано подручје Котор Варош биљежи благи континуирани пораст броја становника.

До краја планског периода, односно до 2030. године, број становника на територији урбаног подручја Котор Варош би се требао повећати за 3.292, односно по стопи од 14,98 ‰, у односу на број становника 2011. године.

В.ИИ.Формирање основних цјелина и потцјелина, намјена простора

Основном намјеном простора дефинишу се следеће намјене:

- Грађевинско земљиште,
- Пољопривредно земљиште,
- Шумско земљиште,
- Водне површине и
- Заштитне зоне и појасеви.

Тежња у дефинисању ове основне просторне подјеле била је да се у максималној мјери очувају цјелине шумског и пољопривредног земљишта, а да се створе услови за нормалан и одржив развој општине. У том смислу пољопривредно земљиште је предвиђено за претварање у грађевинско у оним дијеловима гдје је већ уситњено и заокружено изграђеним површинама.

Шумско земљиште је задржано скоро у потпуности. Дијелови шумског земљишта планирани су за реализацију паркова и шума-паркова, а изградња објеката на постојећим шумским цјелинама планирана је у мањој мјери (нова радна зона).

Дефинисани су такође заштитни појасеви и резервисане површине за пролаз значајних саобраћајница (градска обилазница) и водова линијске инфраструктуре.

Основном намјеном простора дефинишу се следеће основне цјелине и у оквиру њих потцјелине:

1. **Центар града** – зона централних и јавних садржаја обухвата простор уз улицу Цара Душана, који се са сјеверне стране протеже до раскрсница поменутих улица са улицама Војводе Степе Степановића и Доситеја Обрадовића, а на југу до Трга палих српских бораца. Западну границу представља ријека



Врбања, док је на истоку иста одређена обронцима брда Рујика и насељем Рипиште односно улицом Ђуре Јакшића. Централне зоне подразумевају комбиновање стамбених, пословних и јавних садржаја. Стога су, поред стамбене функције, у „Центру“ формиран простори и објекти са намјенама скоро свих јавних служби и других друштвених дјелатности (образовање, здравство, култура, спорт, вјерски објекти, комуналне дјелатности, управа, финансије и сл.), као и објекти и простори који нуде широк дијапазон услуга, трговине, занатства, угоститељства и сл. У оквиру централне зоне пожељно је развијати концепт „зоне унапређеног пословања“, а који подразумева улагање у инфраструктуру и амбијенталну атрактивност одређене зоне како би се привукли инвеститори за куповину пословних простора.

У овим зонама посебно је важно уређење јавних отворених простора: тргова, пјачета, шетница, озелењених површина и др.

Централне функције су сконцентрисане у неколико зона:

Зона ДД-1 – зона централних и јавних садржаја, обухвата простор уз улицу Цара Душана, а између улица Краља Петра Првог Карађорђевића и „старог“ моста преко ријеке Врбање. У овој зони се поред постојећих објеката и простора друштвене намјене (Општински суд, Ватрогасно друштво, Пошта, хотел, Трг палих српских бораца, објекти трговачких и услужних дјелатности, банке и сл.) планира и изградња нових објеката: Општинске управе, тржнице, као и организовање музеја у просторијама Старе Аустро-Угарске школе (уз посебне мјере заштите) и др. Посебне мјере заштите и очувања предвиђају се за простор амбијенталне цјелине Старе чаршије.

Зона ДД-2 – зона са постојећим и планираним културно-образовним, здравственим и спортско-рекреативним садржајима. Нагласак се ставља на објекте Дома здравља, Културног центра, пословних објеката и др.

- Уз реконструкцију централних градских блокова предвиђена је **зона стамбено-пословних садржаја** већег степена изграђености на слободној неизграђеној површини западно од вишепородичног насеља Брегови, чиме је предвиђено повећање понуде јавних, трговинских и услужних садржаја.
- Стамбена насеља** не подразумјевају искључиво изградњу стамбених објеката. У складу са савременим принципима урбанистичког планирања који промовишу комбиновање функција и стварање хетерогених насеља функција становања употпуњује се са пословним, трговинским, угоститељским и другим садржајима, те рекреативним и зеленим површинама. Издвајају се насеља претежно једнопородичног вида становања: Доњи Варош, Котор, Коториште, Рипиште и др.
- Радне и предузетничке зоне** предвиђене су на простору који се непосредно наслањају на постојеће са производним садржајима уз адекватно инфраструктурно опремање. Значајније површине предвиђене за формирање радних зона планиране су источно од Спортека, као и на простору јужно и источно од Јелшинграда.



5. **Спортско рекреативне зоне** - озелењене површине уз ријеке Врбању и Јакотину чиме би се остварила могућност бољег искориштења и укључивања изузетно атрактивног обалског појаса у урбану матрицу насеља. Спортски садржаји, осим постојећих који су евидентирани уз школске објекте и у виду фудбалског терена ФК „Младост“, за који је планирана изградња трибина, планирани су у виду пјешачких и бициклических стаза обалом ријеке Врбање и у склопу планиране Парк шуме Рујика, те уз неколико примарних градских саобраћајница, као и у оквиру спортско-рекреативног центра купалишта Бјелине, гдје је планирана изградња отвореног и затвореног базена и спортских терена.
6. **Парк-шума Рујика:** Формирање Парк шуме је предвиђено на локалитету брда "Рујика" и то кроз реконструкцију постојећег шумског комплекса. У оквиру ове површине предвиђена је изградња трим стаза, опремање парковским и другим мобилијаром, у складу са овом намјеном.
7. **Средњевјековно утврђење Котор** обухвата остатке утврђеног града на узвишењу југозападно од центра града. Планом су предложене оквирне смјернице за заштиту, очување и уређење овог комплекса.
8. **Шумске и пољопривредне површине**
Веће цјелине пољопривредног, пољопривредно-шумског и шумског земљишта задржане су ободном периферном дијелу обухвата Плана.

В.ИИ. Урбано и ванурбано подручје насеља

Урбаним подручјем Котор Вароши дефинисана је цијела површина обухвата урбанистичког плана³ (1.415 ha) као простор на коме је потребно успоставити посебне мјере урбанистичке регулације, а у сврху развоја насеља као општинског центра. У оквиру урбаног подручја дефинисано је подручје интензивније изградње уз централну зону, док интензитет градње опада према рубним подручјима у којима су заступљене значајне шумске и пољопривредне површине.

Мјестимично изграђени стамбени објекти у претежно пољопривредним зонама планом се задржавају у постојећем стању и на њима је предвиђена искључиво могућност реконструкције и адаптације у постојећим габаритима, односно изградње објеката у функцији пољопривредне производње, у циљу заштите плодног пољопривредног земљишта од даљег претварања у грађевинско земљиште.

Обзиром да дефинисано урбано подручје величином превазилази неопходну површину за развој и уређење града у оквиру њега дефинисане су „површине резервисане за будући развој“ у складу са Законом о уређењу простора и грађењу. Ове површине се у току трајања планског периода такође задржавају као

³ Границе урбаног подручја детаљно су описане у поглављу Б.1. и представљене на графичком прилогу бр.01.

пољопривредне и шумске и на њима није могућа изградња сем у случајевима дефинисаним Законом.

У урбаном подручју предвиђено је комбиновање функција рада и становања у складу са савременим урбанистичким трендовима, искориштење неизграђених локација и постојећих радних зона. Предвиђене су знатне површине за јавне садржаје, отворене јавне површине, проширење централних и стамбено пословних зона већег степена изграђености, те већа заступљеност зеленила и рекреативних површина.

В.IV. Уже урбано подручје

Граница ужег урбаног подручја полази на крајњем сјеверозападу од ријеке Врбање и к.ч. бр. 2 К.О. Котор Варош, те иде ка истоку сјеверним границама к.ч.бр. 3, 4 и 2125, прелази магистрални пут М-4 и одатле наставља ка истоку путем који води ка Доњој Баштини све до к.ч. бр. 44, 45, 46, 47 и 2167, К.О. Котор Варош и планиране заштитне зоне обилазнице, одакле иде ка југу и југоистоку границом заштитне зоне све до пута за Забрђе, те наставља овим путем ка југу све до к.ч. 217/1, К.О. Котор Варош и потока Узломац. Граница даље наставља десном обалом потока ка истоку све до к.ч. 365, К.О. Котор Варош, скреће ка југу и обухвата к.ч. 365, 366, 367, 368, 369, 371, 370, К.О. Котор Варош, па наставља путем тј. к.ч. 2131, К.О. Котор Варош све до границе к.ч. 375, К.О. Котор Варош гдје скреће ка југоистоку и обухвата к.ч. 375, 377, 378, 380/6, К.О. Котор Варош. Одатле граница скреће ка западу и иде путем, односно к.ч. 2347/371 све до к.ч. 2298, К.О. Котор Варош даље иде њеном западом границом. Граница даље наставља сјеверним границама к.ч. 2299/1, 2347/3, 2347/2 и западном границом 2347/3, 2347/4, 2347/5, 2347/397, 2347/9, 2347/379 те јужном границом к.ч. 2347/380, К.О. Котор Варош. Граница одавде наставља иде ка истоку путем односно к.ч. 3134/1, К.О. Котор Варош, све до пута односно к.ч. 3133, К.О. Котор Варош скреће ка југу и иде све до к.ч. 1624, К.О. Котор Варош, обухвата исту као и к.ч. 1625, 1626, 1627, 1628/2, 1629, 1630, 2141, 1632, 1631, К.О. Котор Варош гдје прелази Врбању и даље наставља ка југу идући источним границама, односно обухватајући к.ч. 1925/2, 1925/3, 1925/1, 1926, 1927, 1930, 2154, 1933, 1934, 1942, 2074 и 2077, К.О. Котор Варош. Затим граница ужег урбаног подручја скреће ка истоку и наставља сјеверним границама к.ч. 2078, 2086, 2087, 2097/3, 2097/2, 2097/1, 2101, К.О. Котор Варош, прелази Врбању и иде њеном десном обалом све до моста. Од моста на Врбањи граница наставља према западу обухватајући к.ч. 2106, 2107, 2108, 2116, К.О. Котор Варош, одакле наставља источном границом пута односно, к.ч. 3142, К.О. Котор Варош, те западном границом к.ч. 1974, К.О. Котор Варош, све до к.ч. 2070, К.О. Котор Варош. Граница ужег урбаног подручја даље наставља ка западу и обухвата к.ч. 2069, 2068, 2067, 2062/2, 2062/1, 2061/1, 2151, 2025, 2029, 2024/1, 2024/2, 2023, 2019, 2017, К.О. Котор Варош, гдје прелази Јакотинску ријеку, па наставља ка западу те обухвата к.ч. 2146, 1778, 1768, 1767/4, 1767/2, 1763, 1762/3, 1746/1, 1746/2, 1746/3, 1746/4, 1746/5, 1748, 1751, 1761, 1757/1, К.О.Котор Варош. Одавде граница скреће ка сјеверу и сјеверозападу настављајући путем односно к.ч. 2142, К.О. Котор Варош, обухватајући исти све до границе са к.ч.2935, К.О. Котор Варош. Граница одатле наставља према сјеверу обухватајући к.ч. 1398, 1397, 1395, 1393, 2134, 929/, 928, 929/2, 922, 920, 915 и 914 К.О. Котор Варош, па даље наставља

десном обалом потоку Губавац и лијевом обалом ријеке Врбање ка сјевероистоку односно сјеверу све до к.ч. бр 2 К.О. Котор Варош.

Уже урбано подручје обухвата површину од 675 ha.

У ужем урбаном подручју предвиђена је реконструкција централне зоне и рационалније коришћење земљишта. Под овим се подразумејева побољшање бонитета објеката, повећање спратности, повећање густине становања и коефицијента изграђености, уз постепену замјену субстандардног грађевинског фонда новим зградама.

В.У. Шире урбано подручје

Шире урбано подручје подразумејева остатак површине урбаног подручја односно обухвата урбаностичког плана. У свим зонама ширег урбаног подручја се даје приоритет сљедећим намјенама :

- пољопривредним површинама и погонима (стакленици, пластеници) ,
- домаћинствима која се баве пољопривредом,
- пратећим садржајима пољопривреде (на примјер пољопривредна апотека, ветеринарска станица и сл.),
- пословно-производним и складишним комплексима, те објектима производног занатства, који врстом и карактером дјелатности, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима не нарушавају околину, то јест који су еколошки нешкодљиви,
- компатибилним пословним и стамбено-пословним објектима уз јаче саобраћајне токове,
- услужним сервисима, у складу са важећим прописима и нормативима за грађење објеката ове намјене, уколико не угрожавају објекте на сусједним парцелама, односно услове живљења у непосредном окружењу,
- попуњавање већ успостављених зона индивидуалног становања.

У свим зонама ширег урбаног подручја се забрањују сљедеће намјене :

- забрањује се формирање сателитских насеља колективног или индивидуалног типа становања са малим парцелама и великим густинама становања који би имплицирали обезбјеђење нерационалних инфраструктурних коридора и нарушавање дефинисаних пољопривредних површина,
- пословни и производни објекти, са дјелатностима чије је одвијање у насељеним мјестима Законом и прописима забрањено,
- пословни, пословно-складишни објекти и објекти производног занатства, који врстом и карактером дјелатности могу угрозити животну средину и услове живота разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима.

Г. НАМЈЕНА ПОВРШИНА ПО ЗОНАМА

Г.І. Критерији за формирање зона

Намјена површина дефинисана је техником зонирања као посебним планским инструментом функционалне и физичке регулације. Зоне су формирани на основу два основна критеријума:

- да је у свакој зони претежно заступљена једна намјена (становање, пословање, спорт и рекреација и др.) или један склоп мјешовитих намјена у одређеном квантитативном односу и
- да у свакој зони доминира један тип изградње што је дефинисано коефицијентима изградње и искоришћености земљишта

Зоне су формирани од једног или више урбанистичких блокова или њихових дијелова формираних према уличној матрици и преовлађујућој намјени. Детаљна намјена унутар зона дефинисаће се плановима нижег реда.

Г.ІІ. Детаљна намјена простора у урбаном подручју

Г.ІІ.1. Зоне централних и јавних садржаја

У оквиру реконструкције централног градског подручја предвиђа се реконструкција и уређење простора од старог моста преко ријеке Врбање на југоистоку до раскрснице улица Цара Душана и Краља Петра Првог Карађорђевића на сјеверозападу, блокова који се на њу наслањају и уређење јавних простора, паркова и скверова. Стамбено-пословне зоне већег коефицијента изграђености предвиђене су дуж улице Цара Душана и у насељу Брегови.

Централни садржаји (јавне, административне, трговинске, угоститељске и друге дјелатности) планирани су и у стамбено-пословним зонама које се настављају на зону централних садржаја, а нарочито у простору источно уз улицу Цара Душана, од раскрснице са улицама Јосипа Панчића и Стефана Немање.

У оквиру централне зоне пожељно је развијати концепт „зоне унапређеног пословања“ који се развија у знатном броју градова у ширем окружењу, а који подразумијева улагање у инфраструктуру и амбијенталну атрактивност одређене зоне како би се привукли инвеститори за куповину пословних простора.

Обзиром на постављени циљ реализације урбане матрице по принципу „компакт-града“ предвиђена је реконструкција урбаног језгра која подразумијева повећање густине становања и степена изграђености и искоришћености парцеле уз постепено замјену субстандардног грађевинског фонда новим зградама.

У зонама централних функција предвиђени су мјешовити садржаји – вишепородично становање, пословни објекти, трговина, угоститељство и пратећи садржаји. Оријентациона структура намјене планираних објеката централних зона је 30% за јавне садржаје, 40% становање и 30% за различите пословне садржаје. Пословни садржаји морају бити компатибилни амбијенту ужег урбаног подручја и стамбеним намјенама. Отворена и затворена складишта, индустријски погони, складиштење отпада и слични садржаји нису могући у овим зонама. С обзиром на укупно стање и план просторног уређења препоручује се максимална спратност П+6

(приземље и 6 спратова), максимални коефицијент изграђености 1.5 и степен искоришћености до 0.6 (60%). Обзиром да је урбано језгро у постојећем стању изграђено објектима ниже спратности планска је препорука да се плановима нижег реда дефинише спратност од П+4 у центру града. С обзиром на дужину планског периода могуће је да се разрадом и детаљнијом анализом на нивоу планова нижег реда покаже да је неопходно кориговати урбанистичке параметре и ограничења ради постизања атрактивности и квалитета архитектонског рјешења (нпр. планирање вертикалних репера или специфичних габарита стамбених и пословних објеката). Евентуално повећање или смањење бруто грађевинске површине или изграђености простора мора пратити одговарајући број паркинг мјеста, заступљеност јавних, зелених и рекреативних површина те одговарајуће и исплативо инфраструктурно опремање.

Посебну пажњу кроз планове нижег реда треба посветити мрежи отворених јавних простора (тргова, пјачета, шетница, озелењених површина и др.), те строжијој уличној регулативи. У овом смислу неопходно је направити просторни оквир за људски контакт и раст здраве друштвене климе. Јавни домен је простор у којем се развија смисао заједнице, друштвене активности и виталности. Неопходно је стога уложити напор у унапређење градског амбијента и повезивање изграђених цјелина, слободних и зелених простора у визуелно и функционално дефинисан урбанистички концепт. Планом је предвиђено уређење примарних и секундарних саобраћајница, увођење тротоара, дрвореда и зелених површина у њиховим профилима. Планиране су површине урбаног зеленила различитих величина у насељима Брегови, Рипиште, Баре и Доњи Варош, као и уређење и афирмација Парк-шуме Рујика. На свим јавним површинама потребно је предвидјети одговарајуће озелењавање (зелене површине, дрвореде или појединачне зелене акценте). Простор Парк-шуме Рујика неопходно је повезати са планираним рекреативним амбијентом уз ријеку Врбању и пјешачким и визуелним коридорима са осталим планираним зеленим површинама.

Све јавне површине морају се уређивати као атрактивне градске цјелине са високим нивоом урбанитета, савременим елементима урбаног мобилијара и што квалитетнијом материјализацијом. Споменици, фонтане, јавне чесме, инфо-пунктови, табле са информацијама и други садржаји урбане опреме постављаће се у оквиру јавних површина а на основу спроведбених докумената просторног уређења и детаљних урбанистичко-техничких услова. Препоручује се да се наведени садржаји планирају нарочито у зони уз улицу Цара Душана те уз шетницу уз ријеку Врбању.

За поједине елементе урбаног уређења (нпр. споменике, фонтане и сл) приликом позиционирања изузетно је важно концептуално рјешење, оријентација у простору и уклапање са окружењем. Стога се након детаљније анализе свих просторних и програмских аспеката може дефинисати врста и локација споменика или другог елемента урбаног мобилијара, а на основу урбанистичко-техничких услова и идејног рјешења.

У складу са распоредом јавних и пословних садржаја у централним зонама неопходно је обезбиједити и локације за киоске - новинарнице и сувенирнице. Потребно је на нивоу града установити типске монтажне објекте и планирати њихов распоред како би се киосци адекватном материјализацијом и обликовањем што боље уклопили у урбани амбијент.

Приликом пројектовања објеката пажњу треба обратити да пројектовани број станова и пословних локала буде у складу са капацитетом подземних гаража и паркиралишта у окружењу.

У овим зонама пажњу треба посветити адекватном хортикултурном уређењу, а посебно се истиче потреба очувања постојећег дрвећа и другог зеленила те садња новог. Обавезна је, такође, реализација дјечијих игралишта у свим просторима са заступљеном стамбеном намјеном.

Веома важну позицију у зони централних дјелатности имају Трг палих српских бораца, простор планиран за изградњу и уређење Тржног центра на локалитету данашње Тржнице, као и спортско-рекреативни садржаји купалишта Бјелине у наставку. Ова цјелина представља најатрактивнију позицију на којој град остварује и треба да оствари контакт са ријеком. Она стога треба бити предмет пажљивог и детаљног планирања, реконструкције и изградње како би се формирала атрактивна и функционална архитектонска цјелина примјерена значају локације и јавних дјелатности које су у њој смјештене.

Плановима нижег реда који ће детаљније размотрити потребе и могућности уређења стамбених насеља дефинисаће се и прецизније локације јавних и услужних дјелатности као и отворене рекреативне и зелене површине које су у функцији стамбених насеља.

Посебно се истиче потреба рјешавања постојећих слијепих уличица и прилаза те адекватног капацитирања паркинг простора у овим зонама. У изграђеним постојећим срединама, у којима нема простора за рјешавање отворених или затворених паркиралишта постојећих објеката неопходно је документацијом нижег реда размотрити могућности рјешавања паркирања у уличним профилима и слободним површинама на нивоу цјелине зоне или обухвата регулационог плана.

Г.ИИ.2. Зоне становања

У постојећим стамбеним цјелинама насеља постоји још значајан проценат неизграђених парцела претходно намјењених за изградњу индивидуалних стамбених објеката. Нове веће површине за становање планиране су источно од насеља Брегови и у оквиру насеља Доњи Варош, односно у централном дијелу обухвата плана.

При одређивању стамбених цјелина тежило се да се простори на којима је започета изградња стамбених објеката повежу у цјелине, а да се при томе дефинишу и заокруже пољопривредне и шумске површине као простор који се штити и на коме није могућа изградња. Стамбене површине у оквиру пољопривредних површина дефинисане су као зоне са малим и средњим степеном изграђености, па тиме и малом густином становања узимајући у обзир да објекти имају већу окућницу, те обухватају и површине под воћњацима и баштама. У овом смислу стамбене зоне у оквиру пољопривредних површина заузимају већу површину земљишта, али у обзир треба узети да се у оквиру њих задржавају баште, воћњаци и друге пољопривредне површине.

У складу са новим принципима у урбанистичком планирању који промовишу комбиновање функција и стварање хетерогених насеља, функција становања употпуњује се са пословним, трговинским, угоститељским и другим садржајима те рекреативним и зеленим површинама. Такође, нема стриктне подјеле на једнопородично и вишепородично, односно индивидуално и колективно становање. Стамбене зоне су стога подијељене према густини становања и коефицијенту изграђености, а у складу са зонама грађевинског земљишта.

У случајевима високе спратности у блоковима у којима преовлађује нижа изградња пажњу треба обратити на прописну удаљеност објекта, услове морфологије, осунчаности, оријентације и уопште микроклиме стамбених блокова, а све у циљу квалитетног естетског и функционалног обликовања стамбеног блока. У случајевима концентрације већих густина становања у појединим дијеловима зона становања неопходно је обезбиједити одговарајућу заступљеност зелених и рекреативних површина. Максимални коефицијент изграђености у овом смислу износи 0.6 на нивоу функционалних цјелина насеља.

Г.И.2.1. Стамбене површине густине насељености до 40 становника/ha

Стамбена градња мањих густина насељености планира се у трећем појасу око централног подручја. Подразумијева изградњу индивидуалних стамбених и стамбено-пословних објеката претежно слободностојећих. Планирана густина насељености у овој зони је од 20 до 40 становника/ha.

Евентуалне објекте колективног становања у овој зони планирати максималне спратности П+2 (три надземне етажe). Парцеле оваквих објеката могу да имају и одговарајућу површину парцеле у оквиру које треба да имају одговарајуће зелене површине, дјечија игралишта, паркинг просторе и друге пратеће садржаје.

Пажњу треба обратити на урбану регулацију насеља и нарочито уређење дијела окућнице према уличном фронту парцеле и јавном простору.

Заступљеност пословних садржаја у зонама становања треба да се креће у границама до 20 % на нивоу зоне. Пословни садржаји својом намјеном и локацијом, морају бити компатибилни са преовлађујућом стамбеном намјеном зоне у смислу да не угрожавају стандард насеља буком, вибрацијама, мирисима или генерисањем прекомјерног паркирања односно пјешачког и аутомобилског промета.

Г.И.2.2. Стамбене површине густине насељености од 40-100 становника/ha

Ове зоне планиране су у другом појасу око централног подручја и у оквиру њих предвиђа се изградња више типова стамбене изградње (слободностојећих, двојних, објеката у низу и колективних стамбених објеката и др.), средњих густина насељености и средњег коефицијента искоришћености у циљу реализације урбаних стамбених структура насеља које рационалније користе грађевинско земљиште.

У овом смислу посебна пажња се мора посветити усклађивању спратности објеката, међусобним удаљеностима и обезбјеђењу адекватних пратећих садржаја

(дјечија игралишта, спортско-рекреативне, озелењене површине, јавни садржаји и др.). Препоручује се да се помоћни садржаји (оставе, гараже и сл.) планирају у оквиру основног габарита објекта. Уколико то није могуће пажњу треба посветити да се они адекватно удаље од граница парцеле и сусједних објеката.

Заступљеност пословних садржаја у зонама становања треба да се креће у границама до 30 % на нивоу зоне. Пословни садржаји својом намјеном и локацијом, морају бити компатибилни са преовлађујућом стамбеном намјеном зоне у смислу да не угрожавају стандард насеља буком, вибрацијама, мирисима или генерисањем прекомјерног паркирања односно пјешачког и аутомобилског промета.

Г.И.2.3. Стамбене површине густине насељености преко 100 становника/ha

Зоне вишепородичног становања у блоковима густине насељености преко 100 становника / ha планирани су на просторима који се непосредно настављају на постојеће зоне са групацијама вишепородичних објеката, односно на већим неизграђеним површинама у централном дијелу града (источно од насеља Брегови и у блоку између улица Цара Душана, Светозара Милетића и Кнез Михајлова). С обзиром на укупну ситуацију просторног уређења препоручује се да се објекти вишепородичног становања у овим зонама планирају просјечне спратности П+4 односно максимално П+6 када то дозвољавају услови максималне изграђености и остварења неопходних пратећих садржаја. У случајевима високе спратности у блоковима у којима преовлађује нижа изградња пажњу треба обратити на прописну удаљеност објекта, услове морфологије, осунчаности, оријентације и уопште микроклиматских услова и услова урбаног стандарда стамбених блокова, а све у циљу квалитетног естетског и функционалног обликовања стамбеног блока. У случајевима концентрације већих густина становања неопходно је обезбиједити одговарајућу заступљеност пратећих садржаја – паркинг, зелених и рекреативних површина, дјечијих игралишта, јавних отворених простора).

Заступљеност пословних садржаја у зонама становања треба да се креће у границама до 40 % на нивоу зоне. Пословни садржаји својом намјеном и локацијом, морају бити компатибилни са преовлађујућом стамбеном намјеном зоне у смислу да не угрожавају стандард насеља буком, вибрацијама, мирисима или генерисањем прекомјерног паркирања односно пјешачког и аутомобилског промета.

Г.И.2.4. Становање у пољопривредним зонама

Ове зоне дефинисане су у оквиру постојећих мањих стамбених цјелина које се налазе у простору квалитетног пољопривредног земљишта на просјечној удаљености 2.2 до 3 km од центра града. Густина насељености у овим зонама је од 5 до 40 становника/ha, са већим окућницама јер се претпоставља бављење једног дијела домаћинства пољопривредном производњом.

У складу са постављеним основним циљем заштите пољопривредног земљишта и концепта „компакт града“ није предвиђено проширење стамбених дјелатности на рачун пољопривредних површина. Постојећи објекти могу се

дограђивати и реконструисати у оквиру дефинисаних цјелина и само у функцији обављања пољопривредне дјелатности. Изградњу стамбених и пословних садржаја треба усмјеравати у површинама грађевинског земљишта.

Г.ИИ.2.5. Стамбено-пословне зоне

Као што је речено у претходним поглављима, у складу са новим принципима у урбанистичком планирању промовише се комбиновање функција и стварање хетерогених насеља, те се зоне становања употпуњују са пословним, трговинским, угоститељским и другим садржајима, као и рекреативним и зеленим површинама.

Овим планским документом нису дефинисане стамбено-пословне зоне као издвојене цјелине са прописаним урбанистичко-планским елементима, већ су третиране као дијелови зона осталих намјена (стамбене, јавне и др.). Већа заступљеност пословних садржаја очекује се непосредно уз улице Цара Душана и Стефана Немање, непосредно уз зоне централних активности, као и уз примарну саобраћајну мрежу (улицу Доситеја Обрадовића и њен планирани продужетак). У овим локалитетима документима нижег реда треба планирати изградњу стамбених објеката (60 – 70% заступљености), те административно – пословне и трговинско – услужне дјелатности (30 – 40% заступљености). Нестамбене дјелатности планирају се превасходно у приземним етажама стамбених објеката, али и као самостални пословни објекти у складу са могућностима и потребама које ће се размотрити и дефинисати израдом планских докумената нижег реда.

Г.ИИ.3. Пословне и радне зоне

У урбаном подручју планира се претежно задржавање постојећих великих индустријских садржаја с обзиром да би њихово евентуално измјештање представљало врло скуп и комплексан процес чије би остварење стога било нереално у планском периоду. У овом смислу приоритетно је измјештање садржаја који имају знатне емисије у окружење (дима, чађи, буке, непријатних мириса и сл.) и који су окружени стамбеним објектима. Док се не реализују услови за измјештање неопходно је подузети све расположиве мјере да се негативни утицаји анулирају или ублаже до прихватљивих граница. Неопходна је реализација заштитних зелених појасева, нарочито према стамбеним зонама те измјештање складиштења потенцијално опасног отпада у оквиру фабричких комплекса. Постојеће радне и пословне зоне задржане су у насељу Доњи Варош. Задржани су и производни комплекси „Спортека“ и „Механичких конструкција“.

Нове пословне зоне планиране су уз постојеће индустријске и пословне комплексе:

- У сјеверном дијелу урбаног подручја, на простору сјеверно и источно од постојеће фабрике „Механичке конструкције“ (производно-пословна зона „Јелшинград“), а југозападно од планиране обилазнице,
- На простору уз комплекс производног погона Спортек.

Планирана компактност и величина урбаног подручја условљавају да све радне зоне (производне, складишне, трговинске, услужне и др.) задовоље услове заштите животне средине, адекватна растојања пословних објеката од других намјена у окружењу и адекватно уређење и начин ограђивања отворених простора радних комплекса. У случајевима када индустријски и радни комплекси граниче са стамбеним цјелинама, у зависности од намјене комплекса, неопходно је у оквиру уређења парцеле радног комплекса предвидјети зелене заштитне појасеве.

Комплексе који емисијама и буком негативно утичу на животну средину као што су асфалтне базе, пилане, сепарације шљунка и друге неопходно је измјестити ван обухвата урбаног подручја. У складу са тим простор који у постојећем стању егзистира као напуштени погон бетонаре, на завршетку улице Десанке Максимовић као и простор са његове сјеверозападне стране, као атрактивна и вриједна локација на позицији између стамбених и производних зона дефинисана је као резервисана површина за будући развој.

Један од основних планских циљева је рационалније коришћење постојећих индустријских и радних зона што подразумеива нову изградњу, адаптацију, повећање броја запослених по јединици површине и уопште промјену намјене односно избор таквих пословних садржаја који могу бити исплативи за изградњу и употребу на скупом градском грађевинском земљишту.

Плановима нижег реда и урбанистичко-техничким условима морају се прецизирати удаљености између зона предвиђених за индустријске објекте, складишта запаљивих течности, гасова и експлозивних материја, а у смислу заштите од пожара.

У складу са савременим трендовима гдје општинске управе опремају земљиште и нуде га инвеститору предлаже се у производно-пословној зони „Јелшинград“ израда планских докумената по систему модуларног планирања за непознатог инвеститора и по систему реализације површина са поједностављеним планирањем.

У овом смислу потребно је обавити следеће планске активности:

- Утврђивање оквирне просторно-програмске оријентације и израда одговарајућег спроведбеног документа просторног уређења (зонинг плана или регулационог плана),
- Инфраструктурно и комунално опремање,
- Рјешавање имовинско-правних односа,
- Парцелација земљишта,
- Обезбјеђење логистичке подршке (шпедитерских фирми, складишта и сл.).

Општи урбанистичко-технички услови уређења пословних цјелина:



- Пословне објекте треба адекватно удаљити од прилазних саобраћајнице и планирати паркирање у улазном простору парцеле
- Око свих објеката треба обезбиједи противпожарни прилаз а у том смислу треба избјежавати изградњу главних и помоћних објеката уз границу парцеле.
- У простору парцеле треба планирати зелене површине и хортикултурно уређење
- Уколико је неопходно ограда цјелина ограде треба изводити као транспарентне и од квалитетних материјала
- У простору парцеле или у оквиру објеката треба планирати простор за одлагање отпада
- Оглашавање треба ријешити постављањем „билборда“, јарбола, „тотема“ и других рекламних паноа у оквиру парцеле објеката али пажњу треба посветити да не угрожавају прегледност саобраћајница и безбиједност саобраћаја.
- Пословни објекти у предузетничким зонама се обично изводе као пословне хале чија висина зависи од технолошког процеса који се у њима одвија. Спратност објеката се у том смислу планира као приземна, односно висина хале према условима технолошког процеса, уз могућност извођења једне или двије спратне етаже или галерије у једном дијелу објекта за административне или пословне садржаје. Препоручује се да се планирани административни објекти и просторије оријентишу према улици како би допринијели визуелном квалитету урбаног уређења простора уличне регулације. Уколико се изводе објекти са класичним спратним етажама препоручује се да њихова висина не прелази спратност од П+2 (приземље и два спрата) сем ако за то не постоје оправдани разлози и уз обавезан услов да су задовољени сви урбанстички услови изградње – паркирање, удаљеност од сусједних објеката, оријентација и осунчаност и визуелна усаглашеност вертикалног габарита објекта са окружењем.
- Парцеле пословних комплекса заузимају значајан дио простора и имају изузетан потенцијал у контексту формирања нових насада. Код парцела пословних објеката, дефинише се минимална озелењеност парцеле од 20%, садња дрвореда у зонама паркинг простора, и формирање заштитних појаса од високих четинара око граница парцеле. За сваку од ових парцела, имајући у виду специфичности пословне дјелатности која ће се на њима обављати, дефинише се обавезна израда пројекта спољног уређења са озелењавањем. Циљ уређења оваквих зона је заштита животне средине, али и формирање пријатних услова за рад и одмор запослених, као и посјетилаца поменутих комплекса.

Г.ИИ.4. Систем зелених површина

Просторном организацијом система зелених површина, на подручју Урбанистичког плана општине Котор Варош, утврђују се:

- Парк шуме (површине шума у централном дијелу обухвата које ће бити уређене у функцији одмора и рекреације грађана)
- Заштитне шуме (шуме уз гробље, објекте, саобраћајнице,...)
- Шуме са претежно привредном функцијом (коришћење дрвне масе и осталих шумских производа)
- Градско зеленило јавног карактера (дрвореди, паркови, скверови,...)
- Зелене површине у оквиру школског дворишта, цркве, гробља,...

Основни плански концепт уређења система зелених површина на подручју обухвата Урбанистичког плана Котор Варош, заснован је прије свега на максималном очувању постојећих вриједности зеленила и надоградњи нових, а у циљу формирања квалитетне зелене матрице која може да задовољи све функције које зеленило обавља.

Анализом и дијагнозом постојећег стања зеленила, проучавањем еколошких услова, а на основу теоретских поставки за развој система, формиран је модел система зеленила за општину Котор Варош. По својој структури, он представља комбинацију зелених површина мозаичног распореда, као и централне линијске везе, која се од периферије имплементира дубоко у урбано ткиво. Мозаична просторна организација зелених површина (паркови и скверови) преко линеарног зеленила (дрворед, вегетација ријека) међусобно повезује све уже урбане цјелине са ванурбаним зеленим површинама (шуме и ливаде).

С обзиром да је приликом оцјене стања, као највећи проблем идентификован недостатак парковских и других јавних зелених површина у ужем урбаном подручју, овим планским рјешењем су издвојене нове локације за формирање истих, чиме ће бити задовољене потребе грађана за овим површинама у наредном планском периоду.

Ријека Врбања са својим обалама, као основа поменутог система зеленила, у овом плану добила је садржаје пејзажног уређења приобаља, плажа и купалишта, спорта и рекреације, и који заједно са парком у овој зони, омогућава излаз грађанима на ријеку.

Г.ИИ.4.1. Типови зелених површина

Планирани систем зеленила општине Котор Варош, састављен је из великог броја типова зелених површина који су међусобно повезани и који као такви чине јединствену мрежу градског зеленила. Поменуте типове карактерише велики број различитих категорија зелених површина:

- **зелене површине јавног коришћења** (паркови, скверови, парк-шума, плаже и купалишта, кејови, дрвореди, вегетација обала ријека, зелене површине блокова са колективним становањем,)

- **зелене површине ограниченог коришћења** (зелене површине болничких, спортско-рекреативних, индустријских и васпитно-образовних комплекса, као и зелене површине блокова са индивидуалним становањем)
- **зелене површине специјалне намјене** (санитарно-заштитне зоне, зелене површине гробља, заштитни појасеви дуж путева)

Парк шума

Формирање Парк шуме је предвиђено на локалитету брда "Рујика", и то кроз реконструкцију постојећег шумског комплекса. Укупна планирана површина износи око 8,5 ха. Под овом реконструкцијом се подразумејева уклањање рудералне (коровске) вегетације, затим уклањање неперспективних стабала, те пошумљавање новим садницама, гдје се за то укаже потреба. Газдовање овом површином треба да буде интензивно, нарочито у првим годинама уређења, под чиме се подразумејева свакогодишње провођење узгојно-мелиоративних радова, а све у циљу постизања оптималне састојинске структуре.

У оквиру ове површине предвиђена је изградња пјешачких и трим стаза, постављање парковског и другог мобилијара које је у складу са овом намјеном. Детаљно уређење прописано се одговарајућим документом просторног уређења или урбанистичко-техничким условима, при чему ће бити детаљно утврђене и границе ове шумске цјелине.

У оквиру парк шуме потребно је изградити неопходан број стаза, просторе за игру и одмор, те објекте за послуживање посјетилаца, као и зоне мирног одмора и шетње. Такође, у оквиру парк шуме је потребно интерполирати неопходан број клупа за сједење и другог мобилијара компатибилног са овом намјеном.

Планом нижег реда или урбанистичко-техничким условима могуће је предвидјети одговарајуће садржаје на погодним локацијама (туристичко-угоститељске или спортско-рекреативне). Посебно су интересантне локације на самом врху узвишења гдје је могуће уредити видиковац.

Паркови и скверови

Најзначајнија планска интервенција у ужем дјелу градског језгра, свакако јесте на простору уз ријеку Врбању, гдје је покрај моста планирано формирање цјелине урбаног зеленила, која истовремено има и карактер спорта и рекреације. Ова површина се надовезује на просторе спорта и рекреације уз ријеку Врбању. Оваквим рјешењем се у потпуности стварају услови за мултифункционално коришћење ријеке Врбање од стране грађана општине Котор Варош. На десној обали ријеке Врбање испод насеља Брегови, такође је предвиђена парковска површина од 1,8 ха.

Такође, формирање веће парковске површине је предвиђено и у централном урбаном подручју, и то на простору иза католичке цркве, гдје је предвиђена изградња парка величине 1,4 ха.

С обзиром на ограничене расположиве површине за парковске садржаје, приликом уређења неопходно је поштовати сљедеће смјернице и нормативе:

- путеви и стазе у парку не могу да заузимају више од 20% укупне површине
- избежавати изградњу сталних објеката на територији парка (угоститељски објекти, спортске хале, изложбени и концертни павиљони, и др.)



- могућа је изградња љетњих отворених и полуотворених сцена и музичких павиљона
- приликом избора биљног материјала за садњу у парку, неопходно је водити рачуна о биоekoлошким условима истих као и могућности за повећање биодиверзитета Котор Вароши
- паркове је неопходно опремити стандардном инфраструктуром и системима за наводњавање.
- приликом зонирања парка неопходно је придржавати се сљедећих норматива:
 - миран одмор и шетња 53 – 63 %
 - спорт.....15 – 20 %
 - дјечија игралишта..... 7 – 12 %
 - економски дио 2 – 3 %
 - објекти забаве, спорта, и др..... 10 – 15 %

Покрај наведених планираних парковских површина, овим планом се предвиђа и изградња већег броја скверова у оквиру стамбених блокова, чиме ће се у потпуности задовољити потребе становника за краћим одмором у оквиру истих.

При пројектовању скверова неопходно је придржавати се сљедећих смјерница:

- на скверовима са транзитним пјешачким саобраћајем вршити просијецање стаза на краћим растојањима и у правцима основних токова кретања људи
- ширина главних стаза може да буде од 4 – 6 m и више у зависности од интензитета протока пјешака, а другостепене стазе 1,5 – 4 m ширине
- стазе и платои могу да заузимају до 35 % територије сквера
- зелене површине треба да заузимају 60 – 65 % укупне површине
- објекти могу да заузимају највише 5 % површине
- простор под цвјетњацима треба да заузима од 2 – 4 % површине сквера

Дрвореди

Под овом категоријом зеленила, подразумевају се сви елементи пејсажне композиције, који се налазе дуж улица, између грађевинских линија и ивица плочника, као и оне између коловоза. Функције добро формираних дрвореда, огледају се у омогућавању продирања свјежих ваздушних маса, ублажавању температурних екстрема за вријеме љетњих жега, смањењу нивоа буке и количине прашине. С друге стране, композиционом смислу, дрвореди представљају костур у систему зеленила јер повезују све категорије зелених површина.

Планом се предвиђа формирање "јаког" дрвореда, обострано, дуж цијеле централне саобраћајнице, и исти је предвиђен кроз реконструкцију постојећег, под којом се подразумева санација постојећих стабала и садња нових.

Такође, планом се предвиђа формирање дрвореда уз све остале саобраћајнице, гдје профили истих то омогућавају. Основни циљ подизања ових бочних дрвореда, јесте повезивање централног дијела обухвата ванурбаним зеленим површинама (шуме, ливаде). Распоред саобраћајница, на којима је примарно предвиђено подизање дрвореда, је дат у графичком прилогу плана "План уређења система зелених површина".



При избору врста за подизање ових дрвореда, потребно је водити се еколошким захтјевима врсте, као и особинама врсте за конкретну намјену.

Укупна планирана дужина дрвореда износи око 15 km.

Зелене површине блокова са колективним становањем

Основна намјена ове категорије зелених површина јесте побољшање животне средине и микроклиме стамбених блокова, а такође и стварање услова за цијелодневни одмор становника у средини блиској природној. Ове зелене површине су повезане међусобно, као и са осталим категоријама система градског зеленила (паркови, дрвореди, булевари, скверови,...)

Приликом пројектовања ових површина градског зеленила, неопходно је придржавати сљедећих смјерница и норматива:

- код избора високог биљног материјала водити рачуна о близини објеката и димензијама које стабла постижу у старости
- растојање између осе стабла и зграде треба да је веће од 5 m
- коришћењем већег броја врста постићи већу разноликост
- однос листопадног и четинарског дендрофонда треба да је 3 : 1
- пјешачке стазе и алеје формирати водећи рачуна о најкраћим правцима
- формирати дјечија игралишта према нормативу од 0.8-1.0 m²/становнику блока
- игралишта за млађу предшколску дјецу лоцирати на удаљености од 15 – 20 m од стамбених објеката и морају бити засјенчена са више од 50%
- платое за одмор пројектовати према нормативу од 0.1 m²/становнику и требају бити одвојене 10 – 15 m од игралишта за дјецу

Зелене површине специјалне намјене

Ова категорија зелених површина има посебну намјену и задатак, који је прије свега функционалан. Пројектовање и уређење ових површина је неопходно спроводити према нормативима који ће обезбиједити правилно функционисање истих.

У ову групу спадају: санитарно заштитне зоне, водозаштитне зоне, зелене површине гробља, заштитни појасеви дуж путева и жељезничких пруга, кровни вртови.

Санитарно заштитне зоне - заштитно зеленило.

Планом се превиђа формирање заштитних зелених појасева у виду јаких зелених масива уз све индустријске објекте који имају негативан утицај на ширу околину, затим гробља и дуж путева. Посебно планиран зелени масив јесте уз индустријску зони у Новом насељу, гдје се планира подизање заштитног појаса у контактаној зони са зоном становања.

Спортско-рекреационе површине

У ову зону улазе површине уз ријеку Врбању и исте у појединим сегментима имају карактер паркова. Такође, у овој зони се налазе и површине предвиђене за уређење као плаже и купалишта.

При уређењу плажа је неопходно спровести сљедеће смјернице и нормативе:

- плаже треба да су пјесковите или травнате
- неопходно је изградити свлачионице, киоске за пиће, бифе, гардеробу
- на сваких 150 посјетилаца један тоалет
- на сваких 150-200 посјетилаца један комплет тушева
- улазе у воду на сваких 25 m плаже
- засјенчене површине, и то 50 m²/ha
- клупе, 3 ком/25 m² плаже
- чесме, 1 ком/200 m² плаже
- служба за спасавање на сваких 500 m² плаже.

Г.ИИ.5. Спортске и рекреационе површине

Планским рјешењем је са аспекта спортско-рекреативних садржаја нагласак стављен на уређење површина уз ријеку Врбању, нарочито у зони градског трга и купалишта Бјелине. Спортске и рекреативне површине планиране су на слиједећим локацијама:

- Спортско рекреативна зона уз ријеку Врбању источно од старог моста:
 У овој зони нагласак се ставља на вишефункционалност рекреативних и спортских садржаја. На овом простору детаљном планском документацијом потребно је планирати изградњу градског базена (отвореног и затвореног) и отворених спортских терена, те дјечија игралишта како би задовољили што већи број корисника, како професионалних спортиста, тако и рекреативаца и излетника. Уз спортске и рекреативне садржаје могу се предвидјети пратећи угоститељски, забавни и трговински садржаји, али у таквом омјеру да карактер површине буде превасходно рекреативни. Простор је неопходно адекватно озеленити тако да представља саставни дио система зелених површина насеља.
- Појас уз ријеку Врбању као специфични урбани и рекреативни амбијент:
 Ову површину треба кроз детаљнију планску и пројектну документацију планирати као вишефункционално рекреационо подручје (игралишта-спортска и дјечија, бицикличке стазе, шеталиште, зелене површине и др.). Дуж ријечног корита планирана је пјешачка стаза, као и бицикличка стаза десном обалом Врбање (од купалишта Бјелина до ушћа Узломца у Врбању). Уз спортске и рекреативне садржаје могу се предвидјети пратећи угоститељски, забавни и трговински садржаји, али у таквом омјеру да карактер површине буде превасходно рекреативни. Простор је неопходно адекватно озеленити тако да представља саставни дио система зелених површина насеља. Континуитет зелених површина представља један од основних услова квалитетног амбијента урбане матрице. У овом смислу неопходно је пјешачким продорима повезати појас уз ријеку Врбању са цјелином парка на брду Рујика, као и планираним садржајима на локалитету „Средњевјековног утврђења Котор“.

У оквиру даљег планирања и пројектовања неопходно је испоштовати водопривредне услове и услове заштите животне средине.



- Употпуњавање спортских садржаја уз постојећи фудбалски терен „Младост“
На овом локалитету потребно је створити услове за изградњу гледалишта и друге опреме стадиона у складу са просторним и материјалним могућностима и потребама.
- Спортско-рекреативне површине у насељу Топоље
Као атрактиван локалитет погодан за развој спортско-рекреативних садржаја свих врста евидентиран је простор на десној обали ријеке Врбање, на сјеверном дијелу урбаног подручја у насељу Топоље. Овај је простор погодан за формирање излетишта, отворених спортско-рекреативних терена, дјечијих игралишта и сл.
- Рекреативне површине уз школе
За одвијање физичке културе ваншколске омладине и одраслих становника развијати отворене и затворене терене. Планирана су вишефункционална игралишта и пратећи садржаји. Није предвиђено повећање постојеће површине.
- Рекреативне површине у стамбеним насељима
Ове површине детаљно ће се дефинисати и димензионисати регулационим плановима и другим плановима нижег реда као обавезан пратећи садржај стамбених зона. На графичким прилозима бр.06 и 06.1 дефинисане су зоне и у оквиру њих потенцијални локалитети адекватни за формирање парковских и зелених површина са спортско-рекреативним намјенама у оквиру претежно стамбених зона.
Све рекреативне површине неопходно је квалитетно озеленити и укључити и повезати у систем зелених површина града.

Г.ИИ.6. Заштићена подручја и објекти природних вриједности

На основу прелиминарне листе Републичког Завода за заштиту културно-историјског и природног наслеђа Републике Српске, градитељске цјелине и појединачне грађевине наведене у опису стања задржавају се и у плану као културно-историјска добра од значаја и задржавају статус заштите, а то су:

- „Комплекс средњевјековног утврђења Котор“ из XIV вијека,
- Жупна црква рођења Богородице Дјеве Марије и жупни пасторални центар.

Као потенцијална добра градитељског наслеђа евидентирани су следећи објекти: објекат „Старе Аустро-Угарске школе“, објекат старе зграде болнице у кругу Дома здравља, објекти и зграде на Тргу Палих Српских бораца, те сви објекти старији од 100 година.

Одредбама и смјерницама за провођење Урбанистичког плана предвиђа се израда Елабората валоризације природног и културног наслеђа, како би се просторно планска документација могла ускладити према стању природног и културног наслеђа на терену. За споменике културе, осим видова правне и материјалне заштите, као приоритет се намеће ревитализација истих, тј. давање нових садржаја који би цјелине и добра оживјели и укључили у савремене тенденције и токове града.

На основу одлука „Комисије за очување националних споменика БиХ“, за културно-историјско наслеђе се предвиђа заштита различитог степена у зависности

од вриједности, значаја и карактера споменика или цјелина, и могућности њиховог укључивања у животне функције града. На основу Закона о спровођењу одлука Комисије за заштиту националних споменика установљене у складу са Анексом 8 Општег оквирног споразума за мир у Босни и Херцеговини, подразумијева се да национални споменици аутоматски уживају највиши степен заштите у закону Републике Српске, без потребе за доношењем даљих одлука, закона, прописа или другог.

За очување и спровођење мјера и метода заштите културно-историјских објеката надлежни су „Комисија за очување националних споменика“ и „Републички завод за заштиту културно-историјског и природног наслеђа Републике Српске“, те се њихово стручно мишљење, оцјене и смјернице у циљу заштите наведених објеката, морају узети у обзир приликом даљег развоја општине, првенствено у току израде планова нижег и вишег ранга. Такође при новој изградњи поготово водити рачуна о контактної зони простора културног наслеђа и грађевина у окружењу.

У процесу даљег планирања и уређења за индивидуалне објекте профане архитектуре који својим архитектонско-обликовним карактеристикама, конструкцији, фасадно декоративним елементима и сл. свједоче о стилском периоду у ком су настале и изграђене, треба дати детаљне смјернице о начињу очувања и накнадних радова, да би се очувало њихов изглед и њихова аутентичност.

Уколико се предвиђају интервенције на културним добрима или у њиховој тангентној зони, које могу утицати на изглед и својства добра, прије предузимања радова потребно је, у складу са одредбама Закона о културним добрима, обратити се Републичком заводу за заштиту културно-историјског и природног наслеђа посебним захтјевима ради прописивања детаљних мјера заштите, издавања сагласности на пројектну документацију и увида у изведене радове. Приликом израде планским докумената нижег реда или активности за које се проводи процјена утицаја на животну средину у смислу Закона о заштити природе, обавезно је прибављање стручног мишљења Републичког завода за заштиту културно-историјског и природног наслеђа.

На урбаном подручју општине Котор Варош до сада није стављена под законску заштиту нити један објекат природе. Међутим, увидом у ГИС базу заштићених природних подручја Републике Српске "GISPASS", утврђено је да је од стране Шумарског факултета у Бањој Луци, покренута иницијатива за проглашење брда "Рујика" у категорију Парк шума и водопада на ријеци Јакотини у споменик природе.

Савремени концепт заштите природних вриједности не подразумијева само пасивну заштиту природних ријеткости, већ се заснива на активној заштити, коришћењу и унапређењу простора природне средине.

С обзиром на значај али и туристичке и просторне потенцијале планом је дефинисана посебна зона уз стари град Котор површине 8,4 ha. Обухвата непосредно окружење овог локалитета, односно падине узвишења обрасле шумом укључујући и зону уз водопад на ријеци Јакотини. Као ембрион насеља Котор Варош овај локалитет има изузетан положај и визуре, те културно-историјски и урбанистички значај. Стога је ова цјелина планирана као специфична природна и туристичка цјелина са посебним условима уређења у складу значајем и условима заштите.

Детаљно уређење прописано се одговарајућим документом просторног уређења или урбанистичко-техничким условима, при чему се прописују следеће основне смјернице:

- Цјелина се уређује превасходно да би се истакао значај културно-историјских и природних вриједности те да би се оне укључиле у савремену урбану матрицу и капитализовале као изузетан туристички и урбани ресурс
- Размотрити могућност увођења туристичких, културних и рекреативних садржаја
- Посебну пажњу посветити туристичкој и информативној сигнализацији и осмишљавању информативних пунктова
- Повезати цјелину са рекреативним појасевима уз ријеке Јакотина и Врбања и тиме са урбаним језгром Котор Вароша. Од изузетног значаја је успостављање континуитета зелених и рекреативних површина, односно атрактивних пјешачких и туристичких шетница
- Саобраћајно повезати ову цјелину са свим дијеловима града, а посебну пажњу посветити пјешачким и бициклистичким стазама
- Обавезно је претходно прибављање смјерница и обављање адекватних усаглашавања са Републичким заводом за заштиту културно-историјског и природног наслеђа

Г.ИИ.7. Површине за пролаз значајних водова линијске инфраструктуре са заштитним зонама и појасевима

За површине које су овим планом одређене као коридори постојећих високонапонских далековода, важи режим забране грађења, а земљиште се може користити за обрађивање пољопривредних култура и друге зелене површине и сл. Одобрава се постављање привремених објеката и монтажано-демонтажних система, у случају изузетно оправданих разлога уз прибављање сагласности надлежне институције за путеве уз опште и посебне урбанистичко – техничке услове.

Г.ИИ.8. Резервисане површине (коридори)

За површине које су овим планом одређене као коридори планираних путева (обилазница), важи режим забране грађења, а земљиште се може користити за обрађивање пољопривредних култура, шумске и друге зелене површине и сл. Одобрава се постављање привремених објеката и монтажано-демонтажних система, у случају изузетно оправданих разлога уз прибављање сагласности надлежне институције за путеве уз опште и посебне урбанистичко – техничке услове.

Г.И.9. Зоне пољопривредног земљишта

Пољопривредно земљиште је природни ресурс, основа и услов за пољопривредну производњу. То је незамјењив и ограничен ресурс веома важан за производњу хране тако да се мора посветити посебна пажња његовом очувању.

Предметни обухват заузима око 45% пољопривредног земљишта што представља добар потенцијал за развој пољопривредне производње.

Заштита пољопривредног земљишта и интегрално управљање овим ресурсом је врло важно у функцији одрживог развоја предметног подручја.

На подручју обухвата плана површине под пољопривредним земљиштем се углавном користе као оранице, ливаде и култивисано земљиште и просторно се налазе у алувијуму ријеке Врбање и ободном подручју обухвата.

Ободом обухвата терен се уздиже у формације благо нагнутих падина које су веома повољне за развој воћарства и повртларства.

Рационалним планирањем обезбједиће се трајно очување могућности пољопривредног земљишта за производњу здраве хране. Заустављање тренда губитка најквалитетнијих пољопривредних површина треба да буде једна од основних активности у очувању истих.

У процесу планирања простора пољопривредна земљишта урбаног подручја постепено се претварају у земљишта друге намјене и тако се трајно губе обрадиве пољопривредне површине које су ненадокнадив ресурс. На тај начин се смањује учешће пољопривреде у структури привредних дјелатности што је битно да се нагласи у подручјима гдје је пољопривреда једна од основних привредних дјелатности.

Закон о пољопривредном земљишту максимално штити пољопривредно земљиште од претварања у непољопривредне сврхе, посебно земљишта од I до IV бонитетне категорије тако да се у овом плану водило рачуна о томе (заштита пољопривредног земљишта у долини ријеке Врбање као високо вриједног пољопривредног земљишта I – III категорије). То су земљишта на којима је могућа интензивна пољопривредна производња.

Претварање пољопривредног земљишта у непољопривредно, односно најчешће у грађевинско планирано је у ужем урбаном подручју гдје су парцеле углавном у индивидуалном власништву, исцјепкане и мале површине. На тај начин се омогућава развој урбаног подручја са дефинисаним правцима а пољопривредне површине се чувају у оквиру већих цјелина у ширем урбаном подручју.

Такође, према Закону о пољопривредном земљишту дозвољено је претварање у сврху изградње инфраструктурних објеката од друштвеног интереса (саобраћајнице). Планирање изградње усмјеравати на земљишта лошијих бонитетних категорија од V до VIII категорије.

У обухвату плана од 624.82 ha пољопривредног земљишта задржано је 385.94 ha пољопривредног земљишта што представља око 28% од укупних површина што је значајна површина обзиром да се ради о обухвату урбанистичког плана.

Г.ИИ.10. Зоне шумског земљишта

Просторном организацијом површина шума и шумског земљишта, на подручју Урбанистичког плана општине Котор Варош, утврђују се:

- Парк шуме (површине шума у централном дијелу обухвата које ће бити уређене у функцију одмора и рекреације грађана)
- Градске шуме (шуме које се налазе у зони ужег урбаног подручја)
- Заштитне шуме (шуме уз гробља, објекте, саобраћајнице,...)
- Шуме са претежно привредном функцијом (коришћење дрвне масе и осталих шумских производа)

Парк шуме

Формирање Парк шуме је предвиђено на локалитету брда "Рујика", и то кроз реконструкцију постојећег шумског комплекса. Детаљније смјернице за уређење ове површине дефинисане су у поглављу Г.ИИ.4 . Систем зелених површина.

Градске шуме

Остале шумске површине, а које се налазе у оквиру ужег урбаног подручја, добијају карактер градских шума и у њима дефинише искључивање из привредне производње, те су усте у функцији спорта и рекреације. Истовремено ове површине представљају ресурсе за будуће паркове. Коришћење и уређења ових шума се заснива на спровођењу интензивних узгојно-мелиоративних радова у циљу подизања квалитета ових шума. Под тиме се подразумева превођење дијела изданачких шума у високе, затим постизање оптималне структуре изданачких шума за које се утврди да су оправдане на конкретном локалитету.

Шумски комплекси који се налазе ванурбаног подручја, остају у постојећим границама, са препорукама за одрживо газдовање, са акцентом на повећање квалитета у смислу структуре и залихе, те са акцентом на превођење у виши узгојни облик.

Г.ИИ.11. Зоне лежишта и експлоатације минералних сировина

Подручје постојећег експлоатационог поља Рујевица на којем се врши експлоатација техничког грађевинског камена дефинисано је координатама преломних тачака добијеним од Министарства индустрије, енергетике и рударства. Ово експлоатационо поље мањим дијелом захвата територију урбаног подручја и то његов крајњи јужни дио на обали ријеке Врбање. Наставак експлоатације на поменутом локалитету као и на евентуално новооткривеним лежиштима минералних сировина наставиће се у складу са Законом о геолошким истраживањима као и Законом о рударству, као и на основу правилника из истог Закона којим се дефинишу услови и начин експлоатације минералних сировина.



Г.ИИ.12. Зоне од значаја за будући развој

Намјеном површина одређене су резервисане површине за будући развој. То су простори претходном анализом дефинисани као "остало пољопривредно земљиште", претходно поменути локалитет на завршетку улице Десанке Максимовић, као и простор између улица Хајдук Вељка Петровића и Алексе Шантића. Последња поменута површина обухвата квалитетно пољопривредно земљиште на атрактивној локацији, на узвишењу изнад ријеке Врбање, насупрот централне градске зоне и градског трга, те с тим у вези представља атрактиван простор за његово проширење.

Уколико се остваре претпоставке већег привредног развоја у планском периоду очекује се да ће следећи плански документ имати за циљ постизање веће компактности ужег урбаног подручја, значајније реконструкције и даље погушћавање градске територије.

Г.ИИ.13. Зоне урбане санације и реконструкције

Највећи приоритет у смислу урбане санације има реконструкција централне зоне и њеног непосредног окружења, те деградираних дијелова урбаног подручја. Обзиром на постављени циљ реализације интензивније изградње у централном подручју предвиђена је реконструкција зоне централних дјелатности и садржаја која подразумева повећање густине становања и степена изграђености и искоришћености парцеле уз постепену замјену субстандардног грађевинског фонда новим зградама.

Програме реконструкције централних градских зона доноси општинска власт, а реализација траје више година. Пошто се у овим зонама комбинују разне функције, пројекти обнове покривају читаву лепезу урбанистичких активности – становање, администрацију, комерцијалне дјелатности, угоститељство, културу, разоноду итд. Основни задатак власти је да дају свој допринос планирању и обезбиједи координацију интереса и активности приватног и државног сектора.

У периферним зонама обнова може узети вид индивидуалних операција по иницијативи власника или станара и односити се само на једну зграду или ће обухватити крупне операције. С обзиром да се поред деградације и лошег одржавања јавља и проблем лоших амбијенталних услова потребно је обезбиједити сарадњу локалних власти и заједнице станара од фазе планирања до извођења. Након утврђивања приоритета постављају се питања квалитета радова обнове и прерасподјеле трошкова обнове.

Један од основних циљева обнове и реконструкције цијелог подручја је побољшање квалитета грађевинског фонда уз оптимално задовољење потреба разних група становника. У том смислу све европске земље су током година оформиле своје специфичне правне и финансијске инструменте за финансирање. Ти су инструменти тијесно повезани са социо-економском ситуацијом у земљи. У земљама западне Европе мијешају се утицаји државне интервенције и слободне тржишне конкуренције. У току су промјене у стамбеним политикама земаља централне и источне Европе у којима је током деценија држава била одговорна за операције обнове и реконструкције у градским зонама. Сада се све већа пажња посвећује приватним средствима и инструментима тржишне економије, а власти су веома заинтересоване да дођу до нових економских принципа за олакшање операција обнове.



акционарско друштво

ПРОЈЕКТ

БАЊАЛУКА





Д. ПРИРОДНИ УСЛОВИ СА МЈЕРАМА ЗА ЗАШТИТУ, ОЧУВАЊЕ И АКТИВИРАЊЕ ПРИРОДНИХ РЕСУРСА

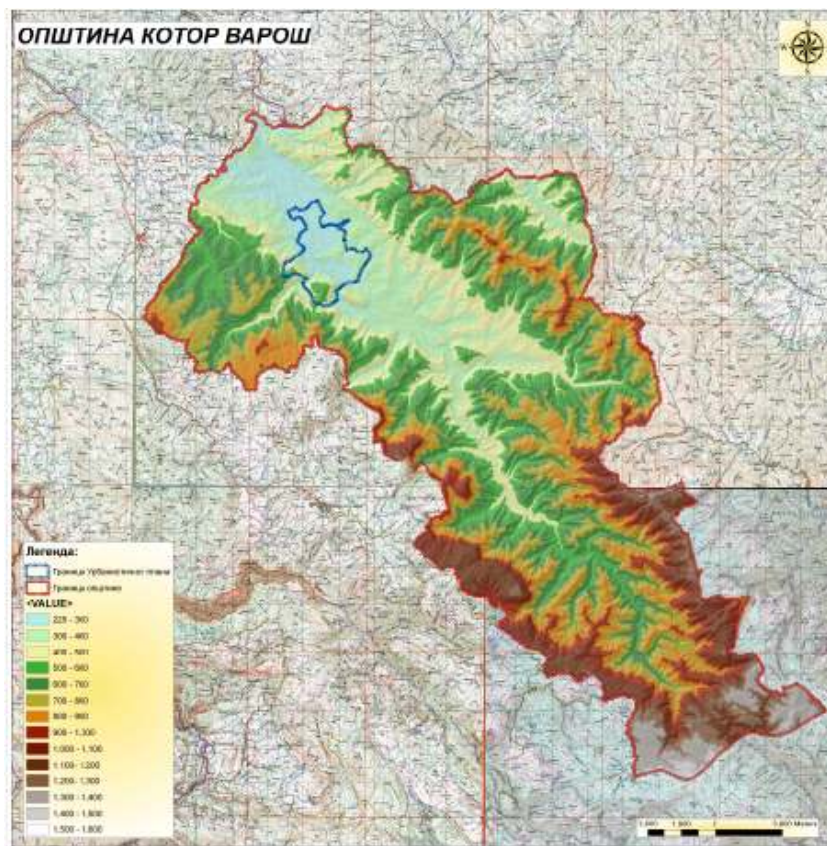
Д.1. Морфологија

Морфологија терена зависи од геолошког састава терена, тектонике и егзогених фактора, нарочито флувијалне ерозије.

Морфогенетски гледано могуће је издвојити алувијалну равницу Врбање у којој је смјештено градско језгро Котор Вароши, као и специфичне форме брдско-планинског и планинског рељефа (неусаглашене падине, уске поточне долине, изражени нагиби, планинска узвишења са висоравнима).

На следећим сликама приказане су висинске зоне као и њихово учешће на укупни обухват простора. Из истог се види да је сјеверни дио предметног обухвата Урбанистичког плана у зони од 225 – 300 м.н.в., док у источном дијелу је 300 - 400 м.н.в. Југозападни дио обухвата се простире на висинама од 400 – 600 м.н.в.

Нагиби терена у сјевероисточном дијелу предметног обухвата се крећу од 60 - 240, док су у југозападном они од 240 – 700, што указује на то да су овдје терени нестабилни и да се не оставља могућност било какве изградње објеката.



Слика 5. Карта нагиба на подручју Општине Котор Варош



Слика 6. Карта нагиба на подручју УП Котор Варош

Д.ИИ.Хидрологија

Доминантан слив на подручју целокупне општине Котор Варош је слив ријеке Врбање, која је најзначајнија ријека источно од Бањалуке. Ријека Врбања извире на источним падинама планине Влашић. Хидролошка истраживања ријеке Врбање почињу још 1922. године, када је изграђена водомјерна станица Врбања, која уз прекиде од 1993. до 1996. године ради и данас.

Посебна особеност овог дијела тока Врбање је велики број извора и изворишних зона (већином контактни извори), који формирају кратке и повремене водотоке, често бујичног карактера, са израженим ерозионим дејством (линијска ерозија). Поменуте изворишне зоне и извори настају на контакту различитих јединица јурско-кредног и кредног карбонатног флиша (банковити и лапоровити кречњаци са лапорима) и разликују се према величини истицања.

У највећем броју ови извори имају промјенљив режим са великим колебањима, што указује на њихову зависност од падавинских епизода. Врло мали број ових извора је каптиран. Њихов број као и основни подаци (положај, тип извора, издашност и основне карактеристике хемизма) нису познати.

Евидентна је постојаност хемијског састава ових извора као и већине притока и самих вода ријеке Врбање.

У смислу мјера за заштиту, очувања и активирања природних ресурса треба напоменути изражену вриједност водних потенцијала горњег тока Врбање, што би се могло вредновати у смислу третмана овог дијела тока као заштићеног водног и природног подручја.

У оквиру слива ријеке Врбање најзначајније извориште подземних вода је извориште Бијело поље који је најзначајнији са аспекта услова прихрањивања и дренажа издања.

Подземне воде акумулиране су у изданима збијеног типа, често су хидраулички повезане са површинским токовима.

Д.ИИ. Геологија

Геолошке карактеристике терена су обрађене на основу ОГК лист Јајце и припадајућих тумача, те на основу остале доступне литературе. Подручје предметног обухвата изграђују разне стијене од којих највећу заступљеност чини флишни комплекс, у коме доминирају стијене мезозојске старости.

Лапоровито – пјешчарско – калкаренински пакет (²J,K)

Ове творевине заузимају углавном подручје јужно од ријеке Врбање са пружањем од Котор Вароши до Грабовице.

Лапоровито–пјешчарско–калкаренински пакет је фазијално врло разноврстан. У његов литолошки састав улазе танкопличасти до слојевити сиви лапорци, пличасти сиви и мркоцрвени лапоровити микрити, листаста сиви лапорци, пличасти до банковито тамносиви калкаренински, пличасти до слојевити пјешчари и ријетко бречоконгломерати.

У нижим дијеловима доминантну компоненту чине лапорци и пјешчари. Навише секвенце постају сложеније са све чешћом појавом калкаренина.

Прелаз из горње јуре у доњу креду је постепен. Наслаге доње креде чине претежно различити кречњаци и доломити.

Лапоровито - калкаренински пакет (¹K³₂)

Ове творевине леже на јурскокредним кластитима и то вјероватно трансгресивно, што није поуздано доказано. Пружају се у југозападном дијелу нашег обухвата. Лапоровито-калкаренински пакет састоји се из два основна литолошка члана. То су пличасти до слојевити сиви и црвенкасти лапоровити микрити, са угластим уклопцима тамних рожнаца и пличасти добро услојени, или банковити калкаренински сиве боје. Они се наизмјенично смјењују, а мјестимично, се подређено јављају и банковити бречоконгломерати, лапорци и пјешчари.

Неоген (²M₁₊₂)

Овај дио слатководних наслага одликује се великом фазијалном разноврсношћу. Обухвата „шарену серију“ која заузима велико пространство, изграђују је углавном шарене лапоровите глине и у мањој мјери лапори, лапорци, слабо везани пјешчари и конгломерати.

Испуњавају једну котлину која се налази у сливу ријеке Врбање између огранака планина Узломац на сјевероистоку, Борја на истоку и Цемернице на западу. Терен которварошког неогеног басена је валовит са пинепенизираним морфолошким облицима.



Квартар

Друга геолошко-тектонска цијелина представљена је кварталним творевинама које су смјештене у сјеверозападном дијелу предметног обухвата као и у централном дијелу обухвата. Квартарне творевине представљене су терасним седиментима, пролувијумом и алувијумом.

Ријечне Терасе

Најнижа тераса (t_1) се издиже изнад самог корита Врбање око 5-10 m. Изграђена је од шљунка различитог литолошког састава и гранулације. Друга терса (t_2) се издиже 2-7 m изнад прве. Сличног је састава као и прва тераса.

Пролувијум

(pr)

Пролувијални наноси су издвојени у долини Врбање. Изграђени су од несортираних угластих и слабо заобљених комада кречњака, доломита и кластичних стијена, помијешаних са глином и пијеском.

Алувијум (al)

Алувијалне наслаге (al) су представљене пјесковитим шљунком. Дебљине алувијалних наслага су различите и иду до 4,5 m у односу на површину терена.

Д.ІV. Хидрогеологија

Сложена геолошка грађа условила је и специфичне хидрогеолошке карактеристике подручја предметног обухвата. Узети су у обзир литолошки састав картираних јединица, тектонски склоп терена, геоморфолошке карактеристике, структурни типови порозности, тип издани и њихово распрострањење. На основу наведених чинилаца на истражном простору издвојени су сљедећи типови издани:

- Мање издани акумулиране у слабо испуцалим стијенским масама пукотинског типа порозности, слабе водопрпусности у оквиру хидрогеолошких комплекса са слабоводопрпусним и претежно водонепрпусним стијенским масама.
- Фреатски издани у оквиру аквифера од кварталних наслага добре и слабе водопрпусности, са израженим интергрнуларним типом порозности: алувијални и терасни седименти.

Присутне су водонепрпусне стијене са функцијом хидрогеолошких изолатора. То су углавном глине и пјесковите глине на површини терена.

Д.V. Инжењерскогеолошке карактеристике терена

Инжењерскогеолошке карактеристике у овом плану обрађене су по подацима Основне геолошке карте СФРЈ размјере 1:100.000 (лист Јајце 1979.) и друге документације, те теренске проспекције терена. Подручје се одликује сложеном геолошком грађом.

Инжењерскогеолошке карактеристике предметног терена у директној су зависности од литолошког састава и грађе терена, рељефа, хидролошких, хидрогеолошких и др. утицаја.

На основу инжењерскогеолошких карактеристика све стијене на предметном обухвату су подијељене на:

1. **Невезане стијене** (не постоји веза између честица стијене) у које су сврстани седименти. За ове стијене карактеристична је међузрнска порозност. На основу анализа може се рећи да су слабије консолидоване стијене. Ниво подземних вода осцилира у границама 3,5 до 4 m.
2. **Слабовезане стијене** (честице стијене су повезане slabим кохезионим силама ситних честица). У ову групу спадају пролувијалне наслаге. Ови седименти су лоше до средње консолидовани.
3. **Окамењене стијене** су подијељене у двије групе:
 - 3.1. Слабо окамењене у које спадају седименти као што су лапоровите глине, лапорци, лапори, пјешчари и конгломерати. Ове стијене су подложне површинском распадању те у површинској кори распадања могу да имају лошија инжењерскогеолошка својства са појавама нестабилности.
 - 3.2. **Добро окамењене стијене** у које спадају лапоровито - калкаренитски пакет представљен флишем: лапоровити микрити и калкаренити и лапоровито – пјешчарско – калкаренитски пакет представљен лапорцима, лапоровитим микритима, пјешчарима и калкаренитима.

У западном дијелу обухвата битно је нагласити да су терени стрми, односно нестабилни тако да се на том дијелу обухвата **не препоручује било каква градња** објеката. Нестабилни терени су заступљени на западном дијелу обухвата и леже на јурскокредним кластитима и то вјероватно трансгерисвно, сто није поуздано доказано.

Категоризација терена према степену стабилности су окарактерисане као:

- повољан у природним условима добро носив и стабилан терен,
- условно повољан у природним условима могуће нестабилности или је изражен висок ниво подземних вода и
- неповољан терен гдје постоје могућности за развој савремених инжењерскогеолошких процеса.

Усјеке је неопходно обезбједити на одговарајући начин.

Д. VI. Савремени егзогени геолошки процеси и појава

Од савремених егзогених геолошких процеса и појава за општину Котор Варош не постоје тачни подаци, али се ради о значајним површинама које су изложене ерозији.

Досадашња пракса рјешавања проблема ерозије парцијално појединачних објеката само за заштиту појединих локација, даје само дјелимичне резултате. У планском периоду рјешавање проблема ерозија мора да буде свеобухватна.

Клизишта нису регистрована на Основној геолошкој карти СФРЈ 1 : 100 000 Лист Јајце унутар обухвата Урбанистичког плана, али на самој граници са обухватом се наслања већ постојеће клизиште које је регистровано у западном дијелу и гдје је велика могућност да дође до појаве клизишта и унутар обухвата, односно да се прошири постојеће клизиште, тиме би већ било унутар границе Урбанистичког плана, на сто треба обратити пажњу.



У оваквим специфичним физичко – географским условима, акумулација материјала вршена је веома брзо. Са околних планина интензивно је спиран материјал и депонован у котлинама. Отуда потиче релативно велика дебљина наслага. Међутим, она је различита у појединим басенима због неједнаког интензитета тоњења дна, брзине акумулације и степена ерозије. Представљени су флишним наслагама: лапоровитим микритима, лапорцима, пјешчарима и калкаренима (прилог геолошка карта). Неопходно је да се изведу геолошка истраживања на основу којих ће се извршити израда пројекта санације као и санирање истог. Том приликом је веома битно да се отклони разлог за формирање клизишта (ријечна ерозија, итд.).

Д.VII. Сеизмичност

С обзиром да се предметна локација налази изван подручја која су покривена микро сеизмичком рејонизацијом терена, сеизмичност терена се даје према подацима карата из Правилника о техничким мјерама и условима за грађење у сеизмичким подручјима, предметни простор налази се у зони максималног очекиваног интензитета потреса 8° MSK-64 са коефицијентом сезмичности $K_s=0,05$.

Приликом било какве градње објеката на теренима гдје је очекивани интензитет потреса 8° мора се водити рачуна да се испуњавају сви услови из Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу грађевинских објеката (Сл. л. СФРЈ 15/90).

Д.VIII. Минералне сировине

Геолошко-тектонска цјелина представљена неогеним комплексом слатководних седимената басена са појавама угља захвата јужни ободни дио предметног обухвата. У овој цјелини геолошка грађа је представљена: глинама, глиновитим лапорима и пјешчарима, а поред њих рјеђе се јављају конгломерати, брече, лапорци, лапоровити кречњаци и слојеви угља. Сам басен се простире у облику појаса динарског правца пружања од Карановца на западу па све до падина планине Борје на истоку. Комплекс слатководних угљоносних седимената има максималну дебљину преко 1000 метара. У тектонском смислу, у цјелини гледано, лимничко-терестичка серија неогеног басена предметног подручја гради једну доста правилну синклиналну структуру, чија оса има типичан динарски правац СЗ-ЈИ. Оба крила синклинале су највећим дијелом нагнута ка њеном дну са просјечним углом од око 300 .

У оквиру предметног обухвата јавља се изданак угља на подручју Масловара гдје је вршена експлоатација угља. Међутим, може се рећи да је највећи дио басена практично неистражен.

Стратиметријски гледано постоје три слоја (зоне) угља које су просторно размјештене као три нагнуте равни. Угао нагиба ова три слоја се креће од 20о на југоисточном до 75о на сјеверозападном дијелу басена.

Прва угљена зона има потпуно и економски значајно развиће само на десној страни ријеке Крушевице, између Укевац потока на истоку, Бара на западу, ријеке



Крушевице на југу и гробља на брду Заједнице на сјеверу. Дебљина овог угљеног слоја у овој зони је у просјеку око 6 метара, међутим економски је значајан само најгорњи дио који је и најчистији.

Друга угљена зона је развијена на десној страни ријеке Крушевице и представљена је са три танка угљена слоја, раздвојена са два релативно дебела слоја угљевите глине, који немају економски значај.

Трећа угљена зона је развијена на десној страни Крушевице у Барама и у Укевац потоку непосредно уз цесту. Ова зона је дебела у просјеку око 6,5 метара од чега на чисте угљене слојеве отпада око 2 метра. У састав ове зоне улазе четири слоја угља. Квалитет угља ове зоне указује на релативно низак топлотни ефекат који је условљен високим садржајем пепела. За остала подручја неогеног басена не постоје егзактни подаци о распрострањењу, дебљини и квалитету угља.

Обзиром на површину басена од око 90 km² претпоставља се да је око 4 до 5 km² продуктивно, са претпостављеним резервама угља C2 категорије од око 11.250.000 тона.

У односу на остале минералне ресурсе на подручју обухвата битно је поменути и недовољно истражена лежишта, мангана, кречњака, архитектонско-украсног камена. Што се тиче лежишта мангана потребно је нагласити да је у реону планине Узломац утврђено преко 40 налазишта манганске руде. Општа карактеристика манганских рудних тијела је да су она са промјенљивим елементима пружања, често тектонски искидана и поремећена, са високим учешћем рожначких алтерација. Од ових налазишта могу се поменути два налазишта у близини Масловара (сјеверно и сјевероисточно од Масловара на удаљености од 3 до 3,5 km) и то: налазишта Зеленик и Брекиње. Између села Гарићи и Зелићи налази се лежиште Нушиновићи. Сва поменута лежишта карактерише низак степен истражености, те се оставља могућност за даља истраживања и активирања појаве лежишта угља као и недовољно истражена лежишта мангана, кречњака и архитектонског – украсног камена на предметном обухвату. Неопходно је да се изведу детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о геолошким истраживањима (Сл.гл. РС 51/04 и 75/10) и Закона о рударству (Сл.гл. РС бр. 59/12), као и на основу правилника из истог Закона којим се дефинишу услови и начин експлоатације минералних сировина.



Е. ЗЕМЉИШНА ПОЛИТИКА

Е.І. Правни и имовински статус земљишта

Према подацима добијеним од Носиоца припреме плана се у држаном власништву на подручју обухвата Плана налази 45 ha (преконтролисати) којим управља и располаже Општина Котор Варош. Ово земљиште је у највећој мјери пољопривредно и шумско, док површина изграђеног градског грађевинског земљишта износи око 8,5 ha. Повољније локације са већим површинама неизграђеног (у постојећем стању пољопривредног) земљишта могу се издвојити: Арабашница – површине 12.245 m² (код бивше фабрике машина и уређаја „Јелшинград“), Рипиште – површине 14.370 m² (насеље Брегови), Кукавице – површине 17.235 m² (поред фабрике „Пролекс“ а.д.), Бара – површине 19.948 m² (поред фабрике „Спортек“ д.о.о.) и Барењци – површине 26.248 m² (Доњи Варош).

Е.ІІ. Уређење и кориштење грађевинског земљишта

Област управљања и располагања грађевинским земљиштем регулисана је основним законима о уређењу простора и грађењу, експропријацији, комуналним дјелатностима и другим законима. Ова област је регулисана и са локалним Одлукама и Програмима, као што су :

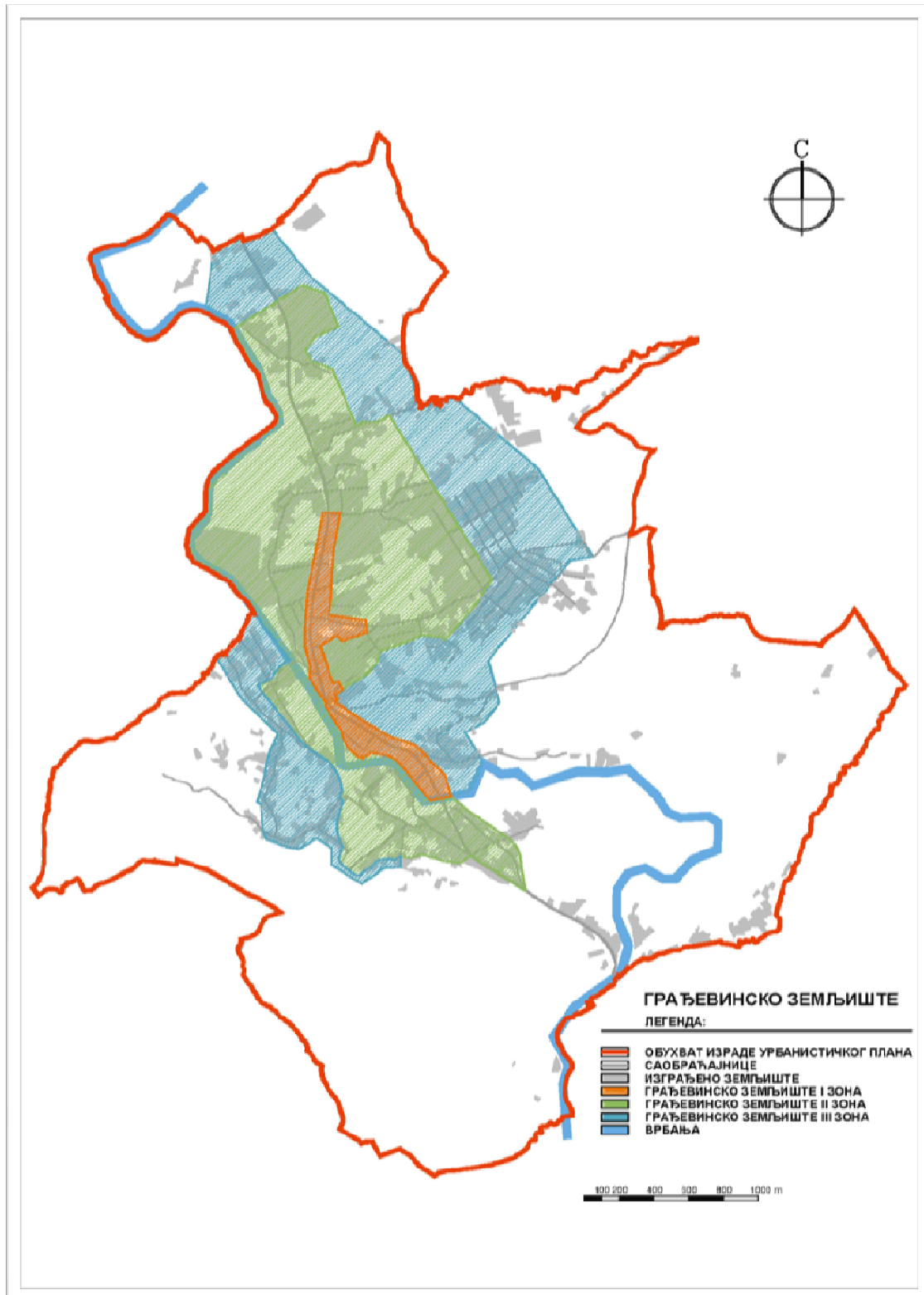
- Одлука о грађевинском земљишту (Службени гласник Општине Котор Варош бр. 7/07),
- Одлука о комуналном реду (Службени гласник Општине Котор Варош бр.1/09),
- Програм продаје, изградње и уређења грађевинског земљишта (који доноси Скупштина Општине почетком сваке године),
- Одлука о утврђивању базне цијене за израчунавање висине накнаде за уређење градског грађевинског земљишта (коју доноси Скупштина Општине почетком сваке године),

У складу са овим законима и одлукама дефинисани су основни појмови о градском грађевинском земљишту:

- Градско грађевинско земљиште је изграђено и неизграђено земљиште у градовима и насељима градског карактера, које је одговарајућим плановима намијењено за изградњу објеката у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу,
- Остало грађевинско земљиште је изграђено и неизграђено земљиште намијењено за изградњу објеката у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, а које се налази ван зоне градског грађевинског земљишта, односно ван градова и насеља градског карактера,
- Јединица локалне самоуправе брине се о уређењу градског грађевинског земљишта у складу са законом.
- Изградња насеља и објеката врши се на основу докумената просторног уређења,
- Градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште може бити у државном и приватном власништву,



- Градско грађевинско земљиште одређује скупштина општине и може се одредити као:
 1. Земљиште које претежно изграђено и као такво чини просторно функционалну цјелину у граду и насељу градског карактера.
 2. Земљиште обухваћено границама урбанистичког плана града, односно насеља градског карактера које је предвиђено за проширење града, односно насеља градског карактера
 3. Земљиште на другим подручјима предвиђеним за стамбену и другу изградњу (приградска насеља, рекреационо-туристички центри, подручја намијењена за изградњу кућа за одмор опоравак и друге сличне намјене)
- Као градско грађевинско земљиште из тачака 1, 2, 3 може се одредити само земљиште за које је донесен регулациони план или урбанистички план, према којем ће се изградња и уређење земљишта које је предвиђена средњорочним планом општине, у цјелини или већим дјелом извршити најкасније у року од пет година,
- Накнада за уређење градског грађевинског земљишта, накнада на основу природних и локацијских погодности градског грађевинског земљишта (рента) утврђују се према основама и мјерилима прописаним законом и одлуком скупштине општине
- Средства која се остварују из накнада за градско грађевинско земљиште користе се за трошкове уређења земљишта и трошкове израде докумената просторног уређења,
- Градско грађевинско земљиште из основа природних погодности земљишта и погодности већ изграђене комуналне инфраструктуре дијели се највише на шест зона,
- Зоне се утврђују на основу положаја земљишта, степена опремљености земљишта комуналним објектима и инсталацијама, саобраћајне повезаности, врсте и капацитета објеката за свакодневно и периодично снабдијевање, степена покривености објектима за здравствену заштиту, школство, културу и дјечију заштиту, природних и еколошких услова коришћења земљишта, као што су нарочито нагиб терена, оријентација, осунчаност, температура ваздуха, вјетрови и загађеност ваздуха,
- Градско грађевинско земљиште општине Котор Варош је изграђено и неизграђено грађевинско земљиште, у државној и приватној својини, које је обухваћено постојећим урбанистичким планом, као и грађевинско земљиште ван овог обухвата за које постоји регулациони план, а припада катастарској општини Котор Варош. Према којем ће се изградња и уређење земљишта вршити, предвиђено средњорочним планом општине, у цијелости или већим дијелом извршити најкасније у року 5 година,
- Према члану 29. Општинске одлуке градско грађевинско земљиште из основа природне погодности тог земљишта и погодности већ изграђене комуналне инфраструктуре које могу настати приликом коришћења тог земљишта (једнократна рента) дијели се на три зоне,



Слика 7. Карта градског грађевинског земљишта



Општинском одлуком утврђене су слиједеће накнаде :

1. Накнада за уређење градског грађевинског земљишта

- Накнада за уређење градског грађевинског земљишта која обухвата стварне трошкове припремања и опремања грађевинског земљишта плаћа се према јединици површине објекта, а износ накнаде се утврђује рјешењем о урбанистичкој сагласности. Накнаду за уређење градског грађевинског земљишта сноси инвеститор.
- Висина накнаде за уређење градског грађевинског земљишта по јединици мјере m^2 корисне површине грађевине одређује се дијелењем укупних стварних трошкова уређења подручја на које се односи, са укупном корисном површином (нето) објекта на том подручју.
- Ако се сходно претходној одредби не може одредити висина накнаде за уређење градског грађевинског земљишта, висина те накнаде одређује се на основу базне цијене и стварних трошкова припремања и опремања грађевинског земљишта које користи инвеститоровој грађевини. Базну цијену утврђује Скупштина општине сваке године у складу са висином просјечних укупних трошкова уређења грађевинског земљишта те године на подручју општине.
- Трошкови уређења градског грађевинског земљишта обухватају трошкове припремања и трошкове опремања градског грађевинског земљишта.
- Учешће инвеститора у трошковима уређења за грађење привремених објеката утврђује се у висини од 20% од базне цијене трошкова уређења за земљиште које се даје у закуп до три године, а преко три године или календарски неодређеним роком (до привођења земљишта трајној намјени, до реализације плана и сл.) 30% од базне цијене.

2. Накнада за природне погодности и погодности изграђене инфраструктуре (једнократна рента)

- Градско грађевинско земљиште из основа природне погодности тог земљишта и погодности већ изграђене комуналне инфраструктуре које могу настати приликом коришћења тог земљишта (једнократна рента) дијели се на три зоне.
- Као основица за израчунавање висине једнократне ренте служи просјечна коначна грађевинска цијена из претходне године по m^2 корисне стамбене површине на подручју општине Котор Варош. Просјечну коначну грађевинску цијену утврђује Одлуком Скупштина општине.
- Висина једнократне ренте по m^2 корисне површине грађевине која ће се градити на градском грађевинском земљишту утврђује се у проценту од просјечне коначне грађевинске цијене 1 m^2 корисне стамбене површине остварене у претходној години у изградњи станова на подручју општине Котор Варош, као фиксни проценат ренте
 - Прва зона 3%
 - Друга зона 2%
 - Трећа зона 1%



- Висина једнократне ренте код доградње, надзиђивања и изградње помоћних објеката, утврђује се рјешењем о урбанистичкој сагласности.
 - Градском Одлуком је дефинисан и начин израчунавања једнократне ренте ако се ради нова грађевина умјесто грађевине која је порушена, као и у случају када се мијења намјена постојећег објекта.
3. накнада за кориштење градског грађевинског земљишта (трајна рента)
- За кориштење градског грађевинског земљишта плаћа се накнада према мјерилима за изграђено градско грађевинско земљиште – трајна рента, а према изграђеној нето корисној површини m^2 стамбеног односно пословног простора, као и према јединици мјере површине грађевинског земљишта m^2 за отворени простор: складишта, стоваришта, игралишта, творничке кругове и друге отворене просторе.
 - Висина накнаде за кориштење градског грађевинског земљишта по m^2 корисне површине стамбеног и помоћног простора за један мјесец износи:
 - У првој стамбеној зони 0,075 KM/ m^2
 - У другој стамбеној зони 0,040 KM/ m^2
 - У трећој стамбеној зони 0,010 KM/ m^2 .
 - Висина накнаде за кориштење градског грађевинског земљишта по m^2 корисне површине пословног простора износи:
 - У првој стамбеној зони 0,15 KM/ m^2
 - У другој стамбеној зони 0,08 KM/ m^2
 - У трећој стамбеној зони 0,03 KM/ m^2 .

Е.ИИИ. Циљеви политике грађевинског земљишта

Основни циљ политике грађевинског земљишта јест његово рационално кориштење и успостављање ефикасног система управљања грађевинским земљиштем. Систем планирања кориштења грађевинског земљишта, тржиште земљишта и земљишна политика, утичу на тржишну конкурентност регија, градова и општина, због чега је потребно иницирати промјене у овој области. Промјене су могуће кроз :

- унапређење постојећих рјешења (кроз измјене, допуне и прилагођавање пратећих прописа), као прелазна форма промјене,
- увођење тржишног система кориштења и управљања грађевинским земљиштем (са урбанистичким планирањем као основним корективном), као дугорочног основа за вођење политике грађевинског земљишта у Котор Варошу.

Основне карактеристике тржишног система кориштење градског грађевинског земљишта свODE се на неколико кључних одредница:

- равноправност и досљедна примјена свих облика својине над грађевинским земљиштем и другим некретнинама,



- пуно право коришћења и могућности трансакција власника земљишта у складу са планском регулативом и урбанистичким условима,
- промет земљишта се одвија посредством тржишта, које има посебне карактеристике у односу на друга тржишта,
- управљање грађевинским земљиштем се одвија према тржишним принципима (кроз дјеловање на понуду и тражњу, економску ефикасност и др.), уз урбанистичко и просторно планирање као корективни фактор.

Потребно редефинисање начина управљања грађевинским земљиштем у општини одвијаће се кроз:

- утврђивање грађевинског земљишта за потребе јавног интереса;
- израду биланса коришћења земљишта по намјенама на нивоу насеља/града и општине и пројекције потреба за земљиштем на основу УП-а и РП-а и дефинисање резерви земљишта за развој и ширење града;
- орочавање употребе неизграђених локација у границама плана,
- примјену различитих модуса активирања приватног и јавног сектора у обезбјеђивању локација,
- понуду различитих локационо-просторних форми за смјештај предузетничких, производних и других активности, укључујући постојеће зоне и локалитете, изградњу нових зона и урбану ремоделацију и реконструкцију постојећег неискоришћеног грађевинског фонда (за све намјене, укључујући предузетништво),
- увођење бољих метода евалуације грађевинског земљишта него што су судска вјештачења, цијене из купопродајних уговора и сл., и стручњака различитих струка-од правне, финансијско-економске до техничких струка, за вредновање земљишта (може да буде основа за утврђивање пореза на промет непокретности, опорезивање њихове вриједности, опорезивање увећане вриједности земљишта-ренту и сл.),
- утврђивање начина, мјерила, висина накнаде за коришћење грађевинског земљишта и ефикасније територијалне диспозиције корисника, према стварним погодностима коришћења земљишта,
- утврђивање начина, мјерила и висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта у складу са стварним трошковима уређења земљишта према програмима уређивања и плановима (за поједине просторне цјелине/зоне), а не упросјечних трошкова на нивоу општине (како је данас). Овај циљ се сматра краткорочним, као прелазно рјешење до увођења тржишног принципа да се уложена средства у градске комуналне и инфраструктурне земљишне фондове морају повратити уз бар маргинална ефикасност и минимални профит (као дугорочни циљ),
- ефикасност инструмената тржишта грађевинског земљишта, међу којима су кључни: власништво и закуп, евиденције власничких и облигационих права,



урбанистичка регулатива и др., (омогућавање права прече куповине општини у случају преузимања земљишта од власника који намјеравају да отуђе земљиште, ортаклуци, експропријација и др.).

- управљање грађевинским земљиштем требало би да буде повјерено адекватној организацији у оквиру општинске управе која би се укључила у активности почев од политике коришћења, финансирања изградње комуналних инфраструктуралних објеката, установљавања и ажурирања информационог система о корисницима и погодностима земљишта, наплате накнаде и приједлога наплате, политике цијене, стварања предуслова за дјеловање тржишних механизма, координације сарадње са катастарском управом и др. , (агент за развој).

Реализација већине циљева подразумијева доградњу постојећих и увођење нових прописа, инструмената, мјера, организација, институција, ажурирања катастра непокретности и права на непокретностима, рјешавање односа земљишних књига и катастара (из аспекта заштите власничких права), ефикасност планираних намјена простора (нпр. смјештај привредних погона или становања у близини постојећих инфраструктурних инсталација, рационална употреба земљишта, комбиноване намјене коришћења земљишта, увођење принципа одрживости у коришћење грађевинског земљишта и сл.), потенцијално увођење категорије општинског земљишта и др.

Е.IV. Уређење и коришћење пољопривредног земљишта

Коришћење, заштита и очување пољопривредног земљишног фонда је једна од битних функција планирања и уређења простора. У том смислу неопходно је :

- Законски регулисати бесправну изградњу на пољопривредном земљишту,
- Претварање пољопривредног земљишта у непољопривредно земљиште врши се у складу са спроведбеним документима просторног уређења и издатим локацијским условима,
- Уколико није заснована на истим забрањена је промјена намјене пољопривредног земљишта I,II,III и IV бонитетне категорије у непољопривредне сврхе,
- Промјена намјене је дозвољена само за изградњу објеката од општег интереса (из области здравста, образовања, социјалне заштите, културе, водопривредне, саобраћајне и комуналне инфраструктуре) према Закону о пољопривредном земљишту на основу расположивих стратешких докумената просторног уређења, стручног мишљења и локацијских услова,
- Уређење пољопривредног земљишта, побољшање бонитетне структуре (рекултивација запуштених парцела, примјена одређених агротехничких и хидротехничких мјера),
- Код коришћења пољопривредног земљишта, морају се уважити еколошки принципи коришћења пољопривредног земљишта, који се огледају у потреби сталне контроле плодности пољопривредног земљишта (сваке пете године) и



смањивања на прописане стандарде штетних материја (употреба хемијских инпута),

- Интензивну ратарско-повртларску производњу организовати на ораничним површинама у алувијуму ријеке Врбање које представљају важан природни потенцијал,
- Обзиром да се велике површине налазе под ливадама треба организовати сакупљање и прераду љековитог биља на површинама које су погодне за ту врсту биљне производње,
- Изградити неопходну инфраструктуру у области пољопривреде (сушаре, хладњаче, клаонице, изградња стакленика, пластеника, производња садног материјала...),
- Прилагодити производњу ратарских култура за брежуљкасто подручје као и воћарских култура,
- У циљу заштите најплоднијег пољопривредног земљишта а које је подложно плављењу у долини ријеке Врбање потребно је регулисати водни режим хидротехничким и агротехничким мјерама. У том смислу неопходно је приступити мелиорисању најквалитетнијих земљишних површина како би се пољопривредна производња унаприједила и повећали приноси,
- Такође, повећање приноса постизати и инвестирањем у системе за наводњавање на пољопривредном земљишту које се налази у долини ријеке Врбање коришћењем њених потенцијала,

У оквиру заштитних појасева уз саобраћајнице и инфраструктурне коридоре пољопривредне површине се могу користити према условима које, у сваком појединачном случају, прописује законска регулатива.

Извориште воде Бијело Поље налази се на пољопривредном земљишту које је по намјени ливада. Коришћење и обрада земљишта је дозвољена у складу са мјерама заштите у зонама санитарне заштите изворишта воде за пиће. Дозвољено је само кошење ливадске површине и то без употребе било које врсте прихрањивања (ђубрења) или употребе било каквих заштитних средстава за биље.

Ж. ЦЕНТРИ И ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ

Један од основних опредељења просторног развоја Котор Вароши односи се на потребу унапређења нивоа урбаног стандарда. У контексту јавних дјелатности то се односи на планирање нових објеката са садржајима друштвене намјене, равномјерно распоређивање на простору насеља као и повећање доступности како становницима града, тако и повременим корисницима.

Да би нека општина спријечила одлив становништва, нарочито младе популације, мора да понуди, између осталог, широк спектар садржаја и услуга које задовољавају потребе становника. Насеља морају да обезбиједу извјестан број формалних јавних објеката, који се морају планирати тако да задовоље потребе цијелог становништва, како у смислу функционалних, тако и просторних норматива. У погледу функционалних норматива битно је уочити које функције су потребне и колико њих на основу квантитативне и квалитативне структуре становника, а све то пропатити задовољавајућом површином, и затвореног и отвореног простора.

У зони централних и јавних садржаја планира се реконструкција и осавремењавање цијелог простора. Под овим се подразумијева побољшање бонитета објеката, повећање спратности, повећање коефицијента изграђености и искоришћености простора, уз постепену замјену субстандардног грађевинског фонда новим зградама. У зони централних функција предвиђени су мјешовити садржаји – управа и администрације, пословање, вишепородично становање, трговина, угоститељство и пратећи садржаји. У оквиру централне зоне пожељно је развијати концепт „зоне унапређеног пословања“ који се развија у знатном броју градова у ширем окружењу, а који подразумијева улагање у инфраструктуру и амбијенталну атрактивност одређене зоне како би се привукли инвеститори за куповину пословних простора.

Пословни садржаји морају бити компатибилни амбијенту ужег урбаног подручја. Обзиром да је постојећа зона централних и јавних садржаја у постојећем стању изграђена објектима ниже спратности планска је препорука да се плановима нижег реда дефинише спратност до П+4 у центру града. Евентуална одступања су могућа ако се разрадом и детаљнијом анализом на нивоу планова нижег реда исказе потреба за постизањем атрактивности и квалитета архитектонског рјешења (нпр. планирање вертикалних репера или специфичних габарита стамбених и пословних објеката). Евентуално повећање или смањење бруто грађевинске површине или изграђености простора мора пратити одговарајући број паркинг мјеста, заступљеност јавних, зелених и рекреативних површина те одговарајући капацитет и исплативост инфраструктурног опремања.

Ж.І. Образовање и наука

Ж.І.1. Предшколско васпитање и образовање

Предшколско васпитање и образовање обухвата дјецу узраста до 6 година, а условно се може подијелити на двије узрасне групе:

- Дјеца узраста од 1 до 3 године и
- Дјеца узраста од 4 до 6 година.

Установе за предшколско васпитање и образовање раде по посебном програму који је прилагођен узрасним карактеристикама ове популације.

С обзиром на актуелне трендове претпоставка је да ће се нови капацитети дјечијих вртића остваривати и у приватном сектору те под јачим утицајем тржишних механизма. Такође актуелан је тренд повећања процента дјеце која похађају предшколске установе. Стога је планом, поред постојећих капацитета, предвиђена додатна локација за изградњу вртића у оквиру Новог насеља у складу са постојећим планом нижег реда, али је остављена могућност формирања јединица предшколских установа и у склопу неког другог објекта образовне намјене, али и намјене пословања, становања и слично, те на парцелама које задовољавају основне функционалне потребе за њихову реализацију (површина парцеле треба да износи 10-25 m² по дјетету, а нето грађевинске површине 6,5-7,5 m² по дјетету). Ово се нарочито односи на стамбене зоне с обзиром на њихову удаљеност (радијус гравитације од мјеста становања износи 600-1000 m) од центра града и постојеће установе. Локације нових предшколских установа овог типа детаљније треба да се дефинишу плановима нижег реда.

У планском периоду потребно је радити на унапређењу квалитета образовно-васпитних активности, као и на остваривању разноврсне понуде програмских садржаја са циљем подстицања интересовања и развијања способности дјеце, те квалитетног испуњавања слободног времена (“клубови за дјецу” са различитим програмским садржајима, “групе за игру” – играонице, “вртић у природи” и сл.).

Ж.І.2. Основно образовање

У складу са Законом о основном образовању и васпитању нове школе оснивају се у складу са Одлуком о мрежи школа коју доноси Влада Републике Српске сваке четири године на приједлог општина. Подручје са којег се дјеца уписују у одређену школу утврђује министар на приједлог општине.

Нови трендови у образовању захтијевају стварање услова за рад у једној смјени и организацију цјелодневног боравка дјеце у школи по европским стандардима. Стога се, у наредном периоду очекује да ће се испољити неопходност изградње додатних објеката основних школа на територији обухвата урбанистичког плана. С обзиром на потенцијално повећање броја становника/ученика и чињеницу да радијус опслуживања за постојећи објекат износи преко 1.500 m, у планском периоду указаће се потреба за изградњом још једне основне школе. Површина за изградњу новог школског објекта планирана је западно од Новог насеља.

Радијус гравитације за основне школе износи 1.500 m. Неопходно је обезбиједити површину парцеле од 15-25 m² по ученику да би се одредила величина комплекса за рад школе без смјена и бруто грађевинску површину школе од 6-8 m² по ученику. По нормативима за планирање основних школа препоручује се да се узима 11-15% дјеце за основне школе од укупног броја становништва.

Ж.1.3. Средњошколско образовање

У области средњошколског образовања није изражена потреба изградње новог објекта, али је у планском периоду потребно радити на унапређењу квалитета образовних активности, реорганизацији, адаптацији и модернизацији постојећих средњошколских капацитета, те посебну пажњу посветити усклађивању образовних профила са потражњом на тржишту рада.

Ж.И. Здравство

Право на здравље и здравствену заштиту су према уставу Републике Српске основна људска права. У спровођењу здравствене заштите исти положај имају здравствене установе чији је оснивач држава и оне које представљају приватни сектор. Основ и средишњи дио здравствене заштите је примарна здравствена заштита чији су носилац амбуланте породичне медицине у којима ради један или више тимова породичне медицине.

Здравствена политика Републике Српске заснива се на следећим документима:

- Закон о здравственој заштити
- Програм здравствене политике и стратегија за здравље у Републици Српској,
- План мреже здравствених установа

Наведени документи дефинисали су реорганизацију здравствене службе на принципима примарне здравствене заштите и реорганизацију здравства у цјелини кроз промоцију здравља и превенцију болести. Уведен је систем породичне медицине и реферални систем и финансирање здравствених установа на основу остварених резултата. Домови здравља оснивају се у насељима која имају најмање 5 тимова породичне медицине, а по једном тиму долази 1500-2500 становника.

С циљем побољшања разноврсности и квалитета здравствених услуга и доступности становништву, а на основу захтјева ЈУ Дом здравља „Свети Пантелејмон“ предвиђа се реконструкција и доградња постојећег објекта и/или изградња новог објекта у кругу постојећег комплекса за смјештај ординација породичне медицине и Службе хитне медицинске помоћи. С обзиром да је у посљедњем периоду изражен тренд изградње приватних здравствених садржаја на нивоу генералног планирања може се дефинисати да се они могу лоцирати у свим стамбеним, стамбено-пословним и пословним зонама уз услов да су обезбијеђени сви специфични локациони и просторни захтјеви појединих садржаја (потребе за приступом, паркирањем, површином парцеле и отворених простора, условима боравка болесника и другим). У планском периоду потребно је обезбиједити услове за



перманентан рад на промоцији и афирмацији здравља и важности превентивног дјеловања са циљем његове заштите. Очекује се да ће се у приватном сектору на подручју Котор Вароши наставити реализовати специјалистичке и стоматолошке амбуланте, лабораторије и апотеке.

Ж.ИИ. Култура

Када је у питању третирање културе као јавне дјелатности, веома је битно уочити потребе локалног становништва за одређеним културним садржајима, па потом извршити адекватно лоцирање и просторну дистрибуцију истих на основу рангирања по хијерархији центара, гравитационом домету и потенцијалним конзументима. Такође, веома је важно одредијелити средства у даљој политици општине на оживљавању културе, и то не само у изградњи и адаптацији самих објеката, већ прије свега на афирмисању и подстицању активности у свим културним сферама.

У оквиру зона централних и јавних дјелатности пожељно је планирати изградњу објекта у којем ће бити смјештени садржаји са намјенама културе (културни центар, позориште, галерија и сл.). Такође је неопходно предвидјети реконструкцију постојећих објеката друштвених дјелатности, те их обогатити новим садржајима (реконструкција објекта старе Аустро-Угарске школе у функцији музеја, галерије и сл.). У оквиру зона централних дјелатности и спортско-рекреативним цјелинама потребно је обезбиједити просторне капацитете за одржавање културних и јавних манифестација на отвореном (отворене сцене, музички павиљони, простори за одржавање концерата, биоскопских представа и сл.). На нивоу генералног планирања може се дефинисати да се садржаји културе могу лоцирати у свим стамбеним, стамбено-пословним и пословним зонама уз услов да су обезбијеђени сви специфични локациони и просторни захтјеви појединих садржаја. Овакви простори би се поред културних садржаја могли користити и за различите врсте окупљања становништва (друштвено–политичка функција), као и за потребе мобилних јавних служби.

Ж.ИВ. Социјално старање

Због врло тешке економске ситуације социјална заштита заузима посебно мјесто у укупној проблематици живота на подручју општине Котор Варош.

У активности око збрињавања социјално угрожених становника путем разних пројеката укључени су и Општинска организација црвеног крста као и невладине организације и удружења грађана.

Норматив за објекте социјалне заштите је 18 m² корисне површине/становнику. Објекте овог типа потребно је планирати у оквиру зона централних и јавних дјелатности.

Ж.V. Комуналне дјелатности

Ж.V.1. Гробље

Задржава се постојећа површина гробља, с обзиром да однос слободне површине и потребне површине за плански период задовољава капацитете.

За постплански период неопходно је резервисати (сачувати од изградње) површине за проширење непосредно уз гробље.

Ж.V.2. Пијаца

Основном концепцијом је предвиђена изградња тржног центра на локалитету постојеће Тржнице који би објединио више садржаја трговинско-услугне намјене (зелена пијаца са пратећим просторима за продају млијечних производа, меса, рибе и других намирница, простори за продају непрехрамбене робе и сл.).

Капацитет пијаце дефинисати прецизније документацијом нижег реда у складу са актуелним потребама у току изградње.

Евентуалну локацију за повремену организацију пијаце могуће је формирати и у зонама пословних, комерцијалних и комуналних дјелатности. Могућа локација пијаце је и у зони становања са компатибилним дјелатностима.

Ж.V.3. Сточна пијаца

Предвиђена локација излази ван обухвата урбанистичког плана.

Ж.VI. Спорт и рекреација

Планом се предвиђа проширење постојећих спортско-рекреативних површина у складу са успостављеним захтјевима и нормативима за ову област.

Планом је са аспекта спортско-рекреативних садржаја нагласак стављен на уређење површина уз ријеку Врбању, нарочито у зони градског трга и купалишта Бјелине. У овој зони је предвиђена локација за изградњу градског базена (отвореног и затвореног) и отворених спортских терена како би задовољили што већи број корисника, како професионалних спортиста, тако и рекреативаца и излетника. Уређење градског парка предвиђа се на локалитету брда Рујика. Такође је предвиђено уређење зелених јавних површина у зонама стамбено-пословне зоне, као и зона са претежно стамбеном намјеном. У оквиру јавних површина треба планирати отворена игралишта за дјецу и омладину. У оквиру свих спортско-рекреативних површина неопходно је планирати адекватне површине за паркирања.

Околина града Котор Варош има изузетне природне потенцијале за развој спорта и рекреације. Прије свега за развој планинарства, спортски лов и риболов. Развој ових спортова као један од елемената туристичке понуде захтјева изградњу потребних објеката и инфраструктуре, те су у ту сврху предвиђене локације и површине у склопу спортско-рекреативних површина.



Ж.VII. Управа, финансије и сличне дјелатности

Сви објекти у функцији ових дјелатности (општинска управа, полицијска станица, ватрогасна јединица као и канцеларије управе комуналних предузећа) лоцирани су у ужем центру града. Планом је предвиђена изградња новог објекта Општинске управе у зони централних и јавних садржаја.

Ж.VIII. Вјерски објекти

Планом је предвиђена реконструкција Бегове џамије и изградња православне цркве у оквиру Новог насеља. Евентуални нови објекти могу се попут осталих јавних објеката и објеката културе планирати у зонама централних садржаја, стамбено-пословним зонама, али и зонама становања уколико одговарајуће локације задовољавају основне услове организације оваквих садржаја.



3. ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

3.1. Пољопривреда

У планирању коришћења простора један од основних стратешких циљева јесте очување постојећег и унапређење квалитета слабих пољопривредних земљишта.

Економско-финансијске мјере које је потребно предузети у циљу развоја пољопривреде су:

- унапређење законске регулативе у области пољопривредне и прехранбене индустрије;
- одређивање институција које се баве пољопривредним земљиштем и земљишном политиком;
- побољшање везе пољопривредне производње и финансијских институција;
- пореске олакшице и ослобађања, гарантоване цијене, субвенције, премије итд.;
- инвестициони кредити;
- придобијање стратешких партнера, донатора и других инвеститора;
- израда дугорочне стратегије одрживог планирања, коришћења и заштите пољопривредног земљишта у општини.

Организационе мјере или инструменти који су неопходни за развој пољопривреде су:

- Подићи ниво знања код локалног становништва и пољопривредних произвођача о значају и улози пољопривредног земљишта за одржив друштвено-економски развој;
- Синхронизовати развој пољопривреде и прехранбене индустрије;
- Неконтролисану конверзију пољопривредног земљишта у друге врсте земљишта треба свести на најмању могућу мјеру;
- Основати специјалистичке задруге (мљекарска, перадарска, говедарска);
- Модернизовати пољопривредну механизацију, нарочито за производњу у сточарству, повртларству и воћарству;
- Унаприједити технологију пољопривредне производње;
- Повећати продуктивност и ефикасност.

3.11. Шумарство

Потребно је спровести:

- Детаљно истраживање за унапређење дрвнопрерађивачке индустрије;
- Газдовање шумама и шумским земљиштем спроводити уз поштовање постављених шумско привредних основа;
- Спријечити шумске пожаре;
- Газдовање ловним подручјима ускладити са ловно привредном основом.

Шуме и шумске површине на територији Општине ће бити задржане у оквиру шумско-привредних подручја. Шуме и шумска земљишта, привредне шуме служе примарно за производњу дрвне масе која се користи у механичкој и хемијској преради



дрвета, а један дио асортимана намијењен је потребама становништва у енергетске сврхе, као и задовољењу потреба за ситним техничким дрветом.

Највећи дио шума се задржава у производне сврхе, затим превођење и уређење шумских комплекса у што већој могућој мјери у шума-паркове, а реконструкција деградираних шума пошумљавањем повећава површине под привредним шумама.

3.III. Водопривреда

Организационе мјере или инструменти који су потребни у циљу развоја водопривреде су:

- Расположива средства је потребно користити рационално;
- Утврђивање водног биланса, дугорочних потреба и могућности снабдијевања водом становништва, индустрије и пољопривреде;
- Испитивање нових изворишта;
- Приоритет је подизање свијести становништва и свих институција о заштити воде од даље деградације;
- Проширење дистрибутивне водоводне мреже;
- Одвод отпадних и оборинских вода.

3.IV. Лов и риболов

Лов и риболов за општину Котор Варош могли би постати дио туристичке понуде, на чему треба у будућности радити. На ријеци Врбањи могуће је направити ревири за флај фишинг (fly fishing) и тако привући туристе како из окружења тако и стране којима је овај вид рекреације у последње вријеме постао императив.

Такође, уређењем ловишта и њиховим проширењем уз различиту понуду, планира се повећати атрактивност овог подручја.

3.V. Рударство

У циљу унапређења развоја општине и привлачења инвеститора, потребно је на локалитету Масловара извршити даље испитивање басена угља као и осталих рудних и минералних налазишта. На територији урбанистичког плана није предвиђена експлоатација руда.

3.VI. Енергетика

Електроенергетска мрежа у планском периоду треба бити максимално обезбјеђена од евентуалних губитака на мрежи, омогућити модернизацију постојећих трафо станица као и електрификацију јавних површина, паркова и др.

3.VII. Грађевинарство

Развој грађевинарства је од изузетног значаја за сваки град. Потребно је плански усмеравање развоја насеља као и цијеле Општине. Грађевинска предузећа

треба стимулисати да користе како материјале домаћих произвођача тако и домаћу радну снагу приликом извођења радова.

3.VIII. Саобраћај

Саобраћајна инфраструктура је основ развоја саобраћаја и остваривање планиране организације коришћења простора. Задовољавање потреба корисника је императив па би требало радити на обезбеђењу корисницима адекватног, комфорног брзог и цијеновно прихватљивог јавног превоза.

Организационе мјере или инструменти који су потребни у циљу развоја саобраћаја су:

- Развијати локалну путну мрежу;
- Повећати значај и укључити важније сеоске центре у систем насеља Општине;
- Обновити путну мрежу, ријешити проблем некатегорисаних и макадамских путева;
- Повећати квалитет превоза путника;
- Развити систем пјешачких и бициклистичких стаза.

3.IX. Телекомуникације

У планском периоду потребно је обезбиједити недискриминирајући приступ телекомуникационим услугама и њихов висок квалитет по приступачним цијенама, а у складу са основама политике развоја друштвено-економског система и заштите интереса грађана.

3.X.Трговина

У области трговине очекује се даље проширење трговачких капацитета и повећање обима трговачке дјелатности у складу са постојећим трендом. Наведени циљеви, мјере и активности дефинисани за развој малих и средњих предузећа и уопште предузетништва у претходном дијелу текста имају велики значај и у областима трговине, занатства и туризма.

3.XI. Туризам и угоститељство

Идеја и стратешко одређење Котор Вароши у развоју туризма и окретање сеоског подручја како би се искористио његов потенцијал у туризму, условљени су одливом младих из општине. Радно способна популација је битна претпоставка социо-економског развоја општине.

Сам туризам као дјелатност састоји се од привредних и ванпривредних дјелатности које заједно учествују у измирењу потреба домаћих и страних туриста.

Мотиви формирања предузећа у туризму су обједињавање креативне и пословне функције помоћу којих се успјешно комуницира са тржиштем. Потребно је успоставити везе са организацијама које се баве вођењем туристичке политике у разним доменама.

Најзначајније су :



- туристичка пропаганда,
- мјере за стимулисање проширене репродукције у туризму,
- вођење политике цијена,
- средњорочни планови развоја туризма.

Препоруке за плански период у Котор Вароши су

- Уређење градског језгра и осталих јавних површина,
- Развијена рурална подручја,
- Традиција у пчеларству и производњи меда,
- Близина потенцијалног домаћег и иностраног тржишта.

Неопходне мјере развоја:

- Програми за едукацију и тренинг за постојеће и потенцијалне учеснике у пружању услуга сеоског туризма,
- Формирање асоцијације сеоских домаћинстава која пружају туристичке услуге,
- Утврђивање стандарда сеоског туризма и потенцијалних туристичких производа,
- Регулисати продају домаћих производа у циљу заштите туристе – потрошача, дестинације и туристичког бренда

Могућности за развој туристичке привреде пружају културно-историјско наслеђе и природне љепоте (слив ријеке Врбање, шуме и водопад на ријеци Јакотини). У наредном периоду потребно је извршити адаптацију ових потенцијала, како би се приближили самим грађанима а нарочито туристима. Уредити стазе до њих, путоказе као и директну промоцију како би јавност била упозната са капацитетима и љепотама општине.

Смјештајни капацитети и туристичко-угоститељски објекти планирани су у зонама централних и јавних дјелатности, те спортско-рекреативним цјелинама.

3.XII. Занатство

У овој области је присутан проблем опстанка старих заната јер млади нису заинтересовани, а ни стимулисани да се њиме баве. Промоција занатства је на ниском нивоу јер нема специјализованих сајмова за занатлије. Потребно је организовати удружења занатлија која би заступала њихове интересе и предлагала одређене активности за побољшање стања у овој области. Да би се стимулисала занатска дјелатност потребно је покренути иницијативу за спуштање цијена прикључка радњи на електродистрибуциону мрежу, цијену потрошње електричне енергије и цијену комуналних услуга као и обезбјеђење субвенција од стране општинског буџета или неких других извора.

3.XIII. Друге дјелатности у складу са посебним прописом о класификацији дјелатности

Ради јачања конкуренције, неопходно је да се створе услови за развој осталих финансијских институција. Очекује се да ће Влада Републике Српске радити на



доношењу закона о штедно – кредитним организацијама које ће обогатити структуру финансијских институција, повећати степен конкуренције на домаћем финансијском тржишту и допринијети већој афирмацији домаће штедње.

Сектор осигурања се значајно стабилизовао уз стални раст обима пословања. Очекује се да ће и у наредном периоду већа пажња уређењу области осигурања у Републици Српској како би осигуравајућа друштва већим и квалитетнијим обухватом животног осигурања становништва и имовине постале стабилна и финансијски моћна осигуравајућа друштва која би могла играти битнију улогу у финансирању економског развоја Републике Српске.

Микрофинансирање се показало као успјешан механизам у рјешавању проблема финансирања ситног бизниса и samozапoшљавања сиромашнијих слојева становништва који су по банкарским стандардима кредитно неспособни.



И. МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ И ПРИРОДНОГ НАСЉЕЂА

Настојећи да природно и културно-историјско наслеђе добије мјесто и значај у животу заједнице који му објективно и припада, те да се заштита природног и културног наслеђа укључи у програме општег планирања, потребно је обезбиједити сталне радове на истраживању, евидентирању, заштити и презентацији наслеђа. Евидентирање, валоризација и категоризација природног и културно-историјског наслеђа представља основу сагледавања како обима, тако и њихове вриједности, као и основу за утврђивање начина њиховог коришћења, те узајамне утицаје наслеђа и друштвене заједнице. Савремени концепт заштите не подразумијева само пасивну заштиту, већ се заснива на континуираном праћењу, коришћењу и унапређењу природног и културно-историјског наслеђа.

Када се ради о третману добара на предметном простору важно је обезбиједити адекватну и перманентну материјалну и правну заштиту мјерама и методама прописаним од стране надлежних институција. Наслеђе се мора штитити од неконтролисаних интервенција у простору, а нарочито од бесправне градње и несавјесних инвеститора. Да би се наслеђе штитило на одговарајући начин неопходно је створити одговарајући информациони систем о споменицима као непосредном предмету заштите и обезбиједити систем сталног праћења свих категорија непокретног наслеђа.

Основне мјере заштите културно-историјског наслеђа су:

- Неопходно је одмах а најкасније у року од 1 године израдити Елаборат валоризације природног и културног наслеђа општине Котор Варош како би се просторно планска документација могла ускладити према стању природног и културног наслеђа на терену;
- Систематско истраживање, снимање, валоризација и евидентирање објеката културно-историјског наслеђа, као и оних који ће потенцијално бити откривени, а нарочито објеката: Средњевјековно утврђење Котор, жупна црква рођења Богородице Дјеве Марије и жупни пасторални центар, објекат „Старе Аустро-Угарске школе“, објекат старе зграде болнице у кругу Дома здравља, објекти и зграде на Тргу Палих Српских бораца, те свих објекти старији од 100 година;
- Категоризација и проглашавање евидентираних објеката и локалитета;
- Заштита и проглашавање евидентираних објеката и локалитета културно-историјског наслеђа заједно са непосредном околином;
- Уврштавање објеката и локалитета културно-историјског наслеђа у јединствени информациони систем у области заштите природног и културно-историјског наслеђа и успостављања ефикасног мониторинга на нивоу читавог обухвата плана;
- Предлагање мјера техничке и физичке заштите, као и метода и поступака рада на конзервацији/обнови и ревитализацији културно-историјског наслеђа;
- Чишћење од неконтролисане вегетације и наслага земље;



- За доградњу, реконструкцију и ревитализацију индивидуалних објеката профане архитектуре који својим архитектонско-обликовним карактеристикама, конструкцији, фасадно декоративним елементима и сл. свједоче о стилском периоду у ком су настале и изграђене, треба затражити детаљне смјернице о начињу очувања и накнадних радова од стране Републичког завода за заштиту културно историјског и природног наслеђења, да би се очувало њихов изглед и њихова аутентичност;
- Укључивање добара културно-историјског наслеђења у туристичке токове не би смјело ни на који начин да угрозе његов материјални и духовни статус;
- Израда посебних детаљних планских докумената за подручје локалитета Средњовјековног утврђења Котор.

Уколико се предвиђају интервенције на културним добрима или у њиховој тангентној зони, које могу утицати на изглед добра, прије предузимања радова потребно је, у складу са одредбама Закона о културним добрима, обратити се Републичком заводу за заштиту културно-историјског и природног наслеђења посебним захтјевима ради прописивања детаљних мјера заштите, издавања сагласности на пројектну документацију и увида у изведене радове. Приликом израде планским докумената нижег реда или активности за које се проводи процјена утицаја на животну средину у смислу Закона о заштити природе, обавезно је прибављање стручног мишљења Републичког завода за заштиту културно-историјског и природног наслеђења.



К. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

К.І. Ваздух

Повећању енергетске ефикасности и коришћењу обновљивих извора енергије може допринијети развој чистих технологија. Развој технологије не смије бити на штету средине што ће се постићи смањеном потрошњом фосилних горива, стимулативним улагањем у обновљиве изворе енергије и рационалним коришћењем сировина (смањење индустријског отпада по количини).

У развоју привредних капацитета оријентација треба да буде на капацитете који троше мање енергије и чија технологија не загађује ваздух.

К.ІІ. Вода

Све водотоке, изворишта и обале треба штити од загађења путем прикупљања, одвођења и пречишћавања свих отпадних вода. Стамбени, привредни, здравствени, угоститељски и други објекти требају се прикључити на канализациони систем.

Неопходно је убрзати израду планова и реализацију изградње фекалне канализације и пречистача отпадних вода на низводном дијелу тока од града.

Полазећи од важеће Законске регулативе потребно је спровести низ активности, мјера и процеса да би се очувао природни потенцијал. Одрживост у процесу искоришћавања вода, заштите водних ресурса слива и акватичног еко-система и заштите од штетних дјеловања вода у сливу, захтјева континуиран и синхронизовано дјеловање шире заједнице, односно свих становника на територији Општине. Терминолошки и суштински концепт интегралног управљања означава да сви циљеви развоја водопривредне инфраструктуре буду оптимално усклађени са циљевима свих корисника простора, односно са социјалним, привредним, урбаним, саобраћајним, еколошким и другим циљевима.

Издвојени циљеви заштите животне средине у подручју слива Врбање треба да обухватају првенствено еколошке, али и друге циљеве вредновања и заштите водних потенцијала, при чему се морају обухватити аспекти:

- остварење захтјеване класе квалитета воде ријеке Врбање;
- захтјеви за очување и унапређење животне средине у зони свих насеља и урбане цјелине Котор Вароши;
- ревитализација водотока и њихова ренатурализација како би се створили услови за обнову и очување флоре, фауне, разноврсности биодиверзитета и акватичних еко-система.

К.ІІІ. Земљиште

На урбаном подручју Котор Вароши нема посебно значајних ни евидентираних загађивача тла, па се оцјењује да је степен загађења тла низак.

Потребно је установити строжији режим контроле употребе хемијских средстава у пољопривредној производњи (пестициди, хербициди, вјештачка гнојива итд.) на укупном урбаном подручју. Заштиту тла треба проводити и другим мјерама

као што су регулација бујичних токова, пошумљавањем и одржавањем шумског фонда, забраном орања на површинама већег нагиба, санацијом потенцијалних клизишта и другим мјерама.

K.IV. Отпад

Велики проценат друштвеног отпада производи се у домаћинствима. Храна, баштенски отпад, папир, конзерве, флаше, пластичне кесе, чине дио отпада. Ако се не сакупљају и не одлажу у складу са санитарним захтјевима, лако може доћи до појаве болести и штеточина. Човјеково рјешење било је да свој отпад одложи негдје, било гдје, што даље. Ријеке и предјели неупотребљеног земљишта су омиљене локације за одлагање.

Сваки од извора отпада производи отпад који, уколико је неправилно третиран, повећава загађење животне средине и утицај на здравље људи. Међутим, ниво утицаја варира у зависности од природе отпада.

K.IV.1. Кућни отпад

Кућни отпад (или 'отпад из домаћинства') је онај који настаје у мјестима становања као посљедица уобичајених кућних активности. Иако овај отпад може садржавати мале количине грађевинског отпада у вези мањих домаћих активности на реновирању кућних просторија, ова категорија не би требала садржавати велике количине отпада од рушења или знатних реконструкција стамбених простора. Кућни отпад садржи отпад из домаћих просторија који станари односе на централну локацију, као и отпад нагомилан у малим локалним контејнерима/врећама, и сл. остављен изван стамбеног објекта ради редовног одвожења.

K.IV.2. Комерцијални отпад

Комерцијални/трговачки отпад представљају материјали који настају као дио посебне врсте радне праксе (нпр. продавнице, канцеларије, смјештајни објекти). Количине би се требале јасно идентификовати и посебно разматрати у свим аспектима техничког и финансијског планирања. С обзиром да доста материјала из комерцијалних активности има сличне карактеристике као кућни отпад (нпр. храна, папир, итд.), могућности за процесирање су исто тако широке као и за кућни отпад. Стога има смисла да се сакупљачу кућног отпада (комунално предузеће) дозволи да сакупља и овај отпад. Међутим, сам сакупљач би требао да преговара и утврди цијену са сваким произвођачем отпада прије него се овај отпад почне сакупљати заједно са кућним отпадом.

Редовне активности које се морају обављати у објектима који су обухваћени Урбанистичким планом, су слjedeће:

- Отпадни материјал који настаје у току радног времена радно особље дужно је да одложи на мјесто привременог одлагања у радним просторијама, а затим се отпад по врсти одлаже на одговарајуће мјесто;
- За одвоз комуналног отпада потписати уговор са комуналним предузећем;
- Отпадни папир и разне врсте папирне амбалаже која није за употребу, одвозити у предузећа за сакупљање секундарних сировина;



- Вањске површине одржавати уредним;
- Забрањено је неправилно одлагање и одбацивање било којег отпадног материјала на локацији постојећих објеката као и околиним локацијама;
- Руководиоци предузећа дужни су да набаве сву потребну опрему која служи у сврху прикупљања, одлагања и одговарајућег одвоза отпадног материјала и одговарајућа упутства и процедуре за прикупљање, транспорт од мјеста настанка до мјеста складиштења и одлагања, те транспорта изван локације.
- Санирати градску депонију у насељу Дуратовци,
- Обезбиједити редован одвоз отпада на цијелој територији општине,
- Формирати претоварну станицу и то ван урбаног подручја,
- Санирати дивље депоније,
- Обезбиједити чисте улице, јавне површине и уређене паркове,
- Едуковати становништво о негативном утицају отпада на околину.



Л. МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ЉУДИ И ДОБАРА У СЛУЧАЈУ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, РАНИХ КАТАСТРОФА И ТЕХНОЛОШКИХ АКЦИДЕНАТА

У области заштите од елементарних непогода потребно је предузети сљедеће мјере:

- Стриктна примјена прописа о асеизмичкој градњи,
- Уређење и чишћење каналске мреже на подручју општине,
- Стриктна примјена противпожарних прописа са нарочитим нагласком на урбанистичку регулацију (урбанистичке мјере заштите),
- Израда шумских планова за заштиту од пожара са нарочитим нагласком на изградњу противпожарних путева.

Мјере за обезбјеђивање заштите од земљотреса и клизања тла дефинисане су у оквиру поглавља Д.XV Одредбе и смјернице за провођење плана – Геотехнички услови спровођења плана. Одговарајући ниво заштите од земљотреса у смислу умањења рушилачких посљедица може се постићи кроз начин градње и строго придржавање прописа у градњи. Постојећи степен искоришћености и коефицијент изграђености су врло ниски, а планирани коефицијенти у планском периоду су у одговарајућим границама које неће отежати спровођење заштите од земљотреса.

У области заштите од неексплодираних убојних средстава и мина потребно је предузети сљедеће мјере:

- Израдити планове транспорта експлозивних и запаљивих материја као и планове заштите од удеса.

У области заштите од ратних дејстава потребно је преузети сљедеће мјере:

- Изградња нових намјенских склоништа основне заштите у свим новим насељима,
- Уклонити недостатке и оштећења у постојећим склоништима,
- Одредити склоништа допунске заштите, првенствено у објектима предузећа као и у адекватним природним објектима,
- Израдити планове за склањање људи и материјалних добара.

Један од основних начина заштите становништва од ратних дејстава представља склањање становништва у различите врсте склоништа. Она се могу подијелити на склоништа основне заштите и склоништа допунске заштите. У овој другој групи склоништа се нарочито истичу природна склоништа попут пећина и других подземних облика рељефа.



М. ИНФРАСТРУКТУРА

М.1. Саобраћајна инфраструктура (друмски, жељезнички, водни и ваздушни саобраћај)

Реализован саобраћајни систем на планском подручју представља основу будућег развоја саобраћајног система општине.

Планирање саобраћајног система вршено је на основу документационе основе и програмских задатака достављених од стране општине Котор Варош, као и постојеће и планиране намјене површина.

Рјешење основне уличне мреже у Урбанистичком плану Котор Вароши се заснива на реорганизованој и допуњеној постојећој уличној мрежи, при чему је вођено рачуна о постављеним циљевима развоја саобраћајног система града и планираној организацији становања и активности на подручју Урбанистичког плана као и поштовању постојећих планских обавеза.

Предмет утврђивања у урбанистичком плану Котор Вароши су примарне саобраћајнице градске уличне мреже и сабирне улице које остварују везу са секундарном мрежом саобраћајница.

М.1.1. Путна и улична мрежа

М.1.1.1. Путна мрежа

Планским рјешењем предвиђено је измјештање транзитног саобраћаја, односно измјештање магистралног пута М4 из централног градског подручја изградњом обилазнице. Обилазница је трасирана источним дијелом обухвата, не угрожавајући заштитно подручје водозавхвата. Спојеви са постојећим магистралним путем предвиђени су преко кружних раскрсница позиционираних са сјеверне и јужне стране у ванурбаном дијелу општине. Спојеви постојећих и планираних примарних саобраћајница, као и сама траса обилазнице, преузети су из "Главног пројекта обилазнице Котор Варош", урађеног од стране "Института за грађевинарство Бања Лука", који је био програмски задатак при изради урбанистичког плана. Утврђени заштитни коридор обилазнице износи обострано 20 м, мјерено од спољне ивице путног појаса.

Изградњом обилазнице, постојећи магистрални пут М4, губи ранг магистралног пута и прелази у ранг главне градске саобраћајнице

Магистрални пут је уједно и најоптерећенија саобраћајница у граду и његовим измјештањем долази до јасног диференцирања транзитних и унутар градских токова чиме се смањују временски губици и повећава безбједност и проходност уличне мреже.

Регионални пут Р 413 пролази југозападним дијелом обухвата, а планским рјешењем у ситуационом смислу је предвиђена је реконструкција у смислу повезивања са улицом Цара Душана у облику правилне трокраке раскрснице; доградње недостајућих елемената попречног профила, као и смањење великих подужних нагиба и непрегледних кривина. Траса је преузета из "Изведбеног пројекта регионалног пута Р-413 Котор Варош – Митровићи, дионица: Котор Варош –

Соколине, уклапање на магистрални пут М-4 Котор Варош – Теслић дужине 1,445 км, урађеног од стране " Института за грађевинарство Бања Лука"

М.1.1.2. Градска мрежа

У примарну мрежу спадају градске саобраћајнице које имају функцију обезбјеђења саобраћајног повезивања градских садржаја са спољном мрежом.

Градске саобраћајнице су сви уводно-изводни правци из централне зоне као и правци који се ослањају на планирану обилазницу а то су данашње улице: Цара Душана (магистрални пут који прелази у ранг градске саобраћајнице), Кнежевска (дио регионалног пута), Милоша Обилића, Стефана Немање и Војводе Мишића, које се овим планским документом задржавају.

Поред постојећих саобраћајница, предвиђена је саобраћајница са западне стране ријеке Врбање, која се са једне стране веже на планирану обилазницу, а са друге на постојећи регионални пут, као и крак наведене саобраћајнице, који се одваја на дионици од кружне раскрснице до обилазнице, трасом паралелно са улицом Цара Душана до улице Милоша Обилића, чиме је комплетирана примарна мрежа саобраћајница.

Наведена кружна раскрсница представља оптимално рјешење из разлога што ову микролокацију одликује укрштање примарних градских саобраћајница, а како се очекује велики проценат теретних возила који круже на релацији постојећа индустријска зона (уз ријеку Врбању) - планирана индустријска зона – обилазница, то ће овакво рјешење обезбиједити адекватну пропусну моћ чвора.

У планираној индустријској зони предвиђен је модуларни тип парцелације, односно парцеле се могу обједињавати зависно од технолошког процеса, те су са планиране примарне саобраћајнице направљени само улаз и излаз у индустријску зону, а интерне саобраћајнице унутар индустријске зоне биће детаљно дефинисане документацијом нижег реда.

Сабирне саобраћајнице прихватају саобраћајне токове из локалне (капиларне) мреже саобраћајница појединих ужих зона и изводе их на примарну мрежу. У ову групу саобраћајница спадају постојеће улице и то: Царице Милице, Доситеја Обрадовића, Јосифа Панчића, Гаврила Принципа, Стевана Синђелића, Симе Матавуља и Цара Лазара.

Планиране сабирне саобраћајнице су веза улица Царице Милице и Стефана Немање и веза Доситеја Обрадовића и Јосифа Панчића.

У секундарну мрежу спадају приступне улице и паркиралишта, локална путна мрежа и пјешачке улице. Везу између примарне и секундарне градске путне мреже чине сабирне улице. У овом Урбанистичком плану третиране су само примарне и сабирне улице док су приступне саобраћајнице дате као назнаке и нису обавезујуће. Спроведбеном документацијом могуће је мијењати њихову назначену геометрију, а не мијењајући основни концепт примарне мреже.

Елементи уличне мреже задовољавају основне саобраћајне потребе, али у смислу побољшања услова за одвијање саобраћаја потребно је извршити:

- Проширење елемената попречног профила саобраћајница



- Проширење улазних грла раскрсница
- Комплетирање недостајућих елемента и дионица уличне мреже
- постављање хоризонталне и вертикалне сигнализације и сл

Ове мјере потребно је извршити у циљу ефикасног одвијања моторног, бицикличког и пјешачког саобраћаја.

Овакав концепт основне уличне мреже омогућује да се токови саобраћаја из појединих градских зона, преко улица нижег реда, равномјерно разлију на примарну мрежу улица које опслужују центре на подручју Урбанистичког плана Котор Вароши.

Мрежа градских саобраћајница приказана је ситуационо на графичком прилогу "План саобраћаја и саобраћајне инфраструктуре", гдје су дефинисани и препоручени попречни профили саобраћајница.

М.1.2. Паркирање

Са аспекта проблематике паркирања возила, у оквиру урбаног подручја, разликују се, генерално, четири групе простора:

- зоне индивидуалног становања;
- зоне колективног становања
- централна градска зона.
- пословне зоне у оквиру стамбених зона или појединачне

У зонама индивидуалног становања простор за паркирање возила треба обезбедити у оквиру парцела, док за посјетиоце ових зона, паркирање треба обезбиједити у профилу улице.

Зоне колективног становања су у централној зони и дјелимично имају уређене паркинге у виду индивидуалних гаража или јавног паркирања у оквиру стамбених зграда, који се овим планом задржавају. Недостајући број паркинг мјеста у зонама колективног становања остварује се поштујући стандард 1ПМ/60 м².

У зонама пословних садржаја стандард 1ПМ/45м² пословне површине, док за потребе спортске дворане по стандарду 1 ПМ/8-12 гледалаца, како би се створили услови за несметано функционисање и коришћење дефинисаних површина.

М.1.3. Бициклички и пјешачки саобраћај

У циљу подршке развоју бицикличког саобраћаја у Котор Вароши, овим Урбанистичким планом предвиђа се уређење и изградња мреже бицикличких стаза.

Уважавајући просторне могућности за трасирање таквих елемената предвиђено је да се бицикличке стазе уређују, генерално, по два основна принципа:

- стазе издвојене од осталих елемената у попречном профилу улице и
- стазе комбиноване са елементима попречног профила.

Приликом планирања саобраћајница максимално су кориштени издвојени елементи попречног профила, осим на мјестима просторних ограничења (у

изграђеним зонама бициклическе стазе се воде или у профилу коловоза или тротоара или алтернативним правцем ван саобраћајнице. Планом је остављена могућност фазне изградње, тако да недостатак финансијских средства не треба утицати на планско одређивање.

Уз саобраћајнице за које је предвиђена значајнија реконструкција и гдје за то постоје просторне могућности, предвиђа се уређење бициклических стаза које ће бити издвојене од осталих садржаја у попречном профилу (издвојене од коловоза, тротоара и сл.).

Такве стазе планирају се:

- Цијелом дужином улице Цара Душана у урбаном дијелу
- Приступном саобраћајницом која се у сјеверном дијелу одваја од улице Цара Душана на уласку у урбани дио града, даље долином ријеке Врбање, до зоне купалишта у јужном дијелу урбане зоне и
- Планираном саобраћајницом од споја са кружном раскрсницом, улицом Стефана Немање и поново се спаја са стазом у улици Цара Душана.

На тај начин стварају се елементарне инфраструктурне претпоставке за интензивнији развој бициклическог саобраћаја и његово веће учешће у видовној расподјели путовања. Постојеће пјешачке површине у уличној мрежи Котор Вароши, потребно је проширити и доградити недостајуће елементе у попречном профилу саобраћајница. Долином ријеке Врбање, уз бициклическу стазу, предвиђено је и уређење шеталиште.

М.1.4. Јавни превоз

М.1.4.1. Друмски саобраћај

Претходном документацијом, односно Регулационим планом " Аутобуска станица", која представља основ за израду и овог документа, предвиђена је изградња аутобуске станице и аутобазе, на постојећој локацији.

Позиција аутобуске станице у централној градској зони постављена уз главне градске саобраћајнице, омогућава добру приступачност корисницима.

Важни показатељи као што су величина града, број становника и дужина путовања указују на то да није потребно уводити јавни градски саобраћај. Постојеће линије приградског и међуградског саобраћаја, ће и у планском периоду задовољавати потребе становника на нивоу градских линија. Линије аутобуског саобраћаја, у постојећем стању, воде се по улици Цара Душана, док се планским рјешењем уводи нова линија у улици Милоша Обилића, која повезује обилазницу са централном зоном, те је у планираној мрежи линија обезбијеђена опслуженост територије града са десетоминутним пјешачењем до стајалишта, односно стајалишта су постављена тако да задовољавају стандард у пјешачким дистанцама од 600м.

У склопу аутобуске станице, уколико просторне могућности дозвољавају, потребно је уредити такси стајалиште.

М.1.5. Теретни саобраћај

Теретни саобраћај карактеришу унутар-градски, изворно–циљни и транзитни превоз роба. Како на подручју града нема других видова превоза робе, теретни саобраћај одвија се средствима друмског транспорта. Паркирање теретних возила, планом је предвиђено у оквиру организованог паркиралишта, на улазу у планирану индустријску зону, а са планиране саобраћајнице на потезу кружна раскрсница - индустријска зона – обилазница гдје се очекује велико учешће теретних возила.

У оквиру Регулационог плана "Аутобуске станице", предвиђен је објект аутобазе, са паркингом за теретна возила, сервисом и осталим пратећим саобраћајем, који је задржан и у овом документу.

М.1.6. Пратећи саобраћајни објекти

Саобраћајни објекти који се налазе на подручју урбаног дијела општине су двије станице за снабдијевање горивом, два техничка прегледа од којих је један у саставу станице за снабдијевање горивом а други самосталан, у планском рјешењу задржавају се као такви.

Саобраћајни објекти предвиђени овим документом су аутобуска станица и аутобаза у централној градској зони, паркинг за теретна возила у индустријској зони и полигон за обуку возача. Локација полигона је у власништву локалне управе, а како се налази у непосредној близини спортске дворане, исти се може користити и у сврху паркирања у вријеме одржавања спортских манифестација и као такав мора бити означен саобраћајном сигнализацијом.

М.ИИ. Водна инфраструктура (снабдијевање водом, одвођење употребљених вода и друго)

М.ИИ.1. Водовод

За потребе разматраног простора потребно је обезбиједити воду за санитарне потребе становништва и запослених, противпожарну и комуналну потрошњу, те за технолошке потребе планираних производних погона.

Тренутни систем водоснабдијевања у Котор Вароши није задовољавајући, из разлога недовољне изграђености водоводне мреже, великих губитака услед дотрајалих постојећих цјевовода, недовољног резервоарског простора и недовољних количина расположиве воде у сушном периоду. Међутим, капацитет изворишта Бијело поље је довољан за проширење капацитета водоснабдијевања. Предвиђена је изградња два додатна бунара изван зоне непосредне заштите изворишта.

Као могуће рјешење побољшања водоснабдијевања разматрало се захватање воде из ријеке Јакотине, међутим њен протицај у сушном периоду драстично опада (дана 04.01.1987. год. измјерен протицај $Q=37$ l/s).

Према елаборату „Програм санитарне заштите изворишта Бијело Поље, општина Котор Варош“, процијењене потребе за водом су:

- $q_{sr.dn}=400$ l/t/dan
- $q_{ind.dn}=120$ l/st/dan

- $kd=1,5$
- $q_{max.dn}=780 \text{ l/st/dan}$
- $Q_{max.dn}$ општине (за 2025.год.) = $90,3 \text{ l/s}$

Добијена вриједност потребне воде односи се на приватне потрошаче и привреду. Тренутно се мањак воде у систему не осјети због мале потрошње у индустрији. Међутим, уколико дође до развоја индустрије, појавиће се мањак воде у водоводном систему.

Планирано је прикључење свих становника на градски водоводни систем у планском периоду. Потрошачи који се тренутно снабдијевају са локалних сеоских водовода, њих 224, могу остати прикључени на постојеће системе уколико се утврди да је то повољнија варијанта од прикључења на градски систем. Из тог разлога неопходно је извршити сва потребна испитивања и елаборате да би се утврдиле могућности и оправданости коришћења сеоских водовода, а након тога потребно је одредити и зоне санитарне заштите изворишта.

Потребно изградити секундарну водоводну мрежу, која ће обезбиједити планиране количине воде за нове потрошаче и побољшати снабдијевање постојећих потрошача. Планирано је проширење резервоарског простора, запремине најмање 1000 m^3 .

Већи дио водоводне мреже изграђен је од азбестцементних цијеви. Њих је неопходно замијенити цијевима од савремених материјала. Замјена је неопходна због могућности штетног дјеловања азбеста. Такође, савремени цијевоводи имају следеће предности: лагане су, спајају се брзо и једноставно, отпорне су на корозију и инкрустацију.

Ради остваривања задовољавајућег водоснабдијевања потребно је успоставити систем даљинског управљања, тј. план мониторинга и контроле квалитета воде за пиће од изворишта до корисника. Потребно је увести осматрање капацитета бунара, нивоа воде у ријеци Врбањи, нивоа воде у бунарима, појединачно и хидрометеоролошких параметара. Поред тога, потребно је увести контролу квалитета испоручене воде, како је прописано Правилником о хигијенској исправности воде за пиће.

У циљу побољшања водоснабдијевања потребно је урадити „Пројекат детаљних хидрогеолошких истраживања за обезбјеђење воде за водоснабдијевање Котор Вароши“, како је напоменуто у елаборату „Програм санитарне заштите изворишта Бијело Поље, општина Котор Варош“, урађеном од стране Института за примјењену геологију и водоинжењеринг ДОО „ИПИН“ Бијељина. Наведеним пројектом би се предвидјела истраживања свих потенцијалних локација, ради захватања подземне воде на предметном подручју.

Снабдијевање водом за противпожарне потребе ће се ријешити у складу са Законом о заштити од пожара (Службени гласник РС бр. 39/13).

М.ИИ.2. Канализација

Анализом наведених проблеме може се закључити да је потребно:



- Пројектовати и изградити систем фекалне канализације у који би требало да се инкорпорирају до сада изведени колектори и ријеше проблеми везани за оборинске воде које су прикључене на фекалну канализацију.
- Пројектовати и изградити оборинску канализацију и након тога је најкраћим путем одвести у реципијент.
- Бујичне водотоке спојити на оборинску канализацију.
- Уз магистрални пут изградити канал за прихват оборинских вода са саобраћајнице и њихово усмјеравање у реципијент, да би се спријечило загађивање изворишта Бијело поље, које је сада изложено загађеном површинском отицају за вријеме великих падавина.
- Рјешење брдских вода из залеђа града ријешити свеобухватно на ширем подручју општине заједно са рјешавањем проблема заштите од великих вода ријеке Врбање изградњом ободних канала и одбрамбених насипа.

Изградити пројекат оспособљења или реконструкције постојећег уређаја за третман отпадних вода и приступити његовој реализацији. Инсистирати да привредни субјекти који су већи загађивачи испројектују и изведу сопствене уређаје за предtretман својих отпадних вода прије упуштања у канализацију.

М.ИИ.3. Коришћење хидроенергетског потенцијала

У предметни обухват спадају двије хидроелектране, ХЕ Котор Варош I и ХЕ Шибови. Обје електране су раније обрађене важећом Водопривредном основом слива ријеке Врбас из 1987. године. За ХЕ Котор Варош I постоје израђени Идејно рјешење и Урбанистичко - технички услови. Према наведеном идејном рјешењу и према водопривредној основи дају се следећи подаци о хидроелектранама:

ХЕ Котор Варош I

Према Водопривредној основи слива ријеке Врбас из 1987. године

$K_{nu}=295.00 \text{ m.n.m.}$

$Q_{sr}=9.80 \text{ m}^3/\text{s}$

$H_{br}=28.00 \text{ m}$

Према УТУ и Идејном рјешењу

$K_{nu}=289.00 \text{ m.n.m.}$

$Q_{sr}=9.55 \text{ m}^3/\text{s}$

$H_{br}=15.25 \text{ m}$

ХЕ Шибови

Према Водопривредној основи слива ријеке Врбас из 1987. године

$K_{nu}=255.00 \text{ m.n.m.}$

$Q_{sr}=11.27 \text{ m}^3/\text{s}$

$H_{br}=22.00 \text{ m}$

М.ИИИ. Електроенергетска инфраструктура



Електроенергетска инфраструктура на цјелокупном подручју Урбанистичког плана Котор Варош треба да омогући оптимално рјешење за довољно, сигурно, квалитетно и економично снабдијевање електричном енергијом постојећих и планираних потрошача.

Инсталисана снага у трафостаници ТС 110/20 kV КОТОР ВАРОШ у планском периоду задовољава предвиђене потребе развоја општине, рачунајући са планираним повећањем оптерећења од 2% годишње.

На подручју обухвата Урбанистичког плана Котор-Варош планирана је изградња два 110kV далековаода: ДВ Котор Варош – Укрина, ради двостраног напајања трафостанице ТС 110/20 kV КОТОР ВАРОШ и ДВ Котор Варош – Кнежево ради увезивања општине Кнежево у 110 kV-тну мрежу.

У међувремену, због веома изражених проблема са пласманом електричне енергије произведене у МХЕ на Угру, планира се изградња 35 kV-тног далековаода Котор Варош – Кнежево и то трасом постојећег 20 кв-ног далековаода, а сходно томе је неопходно извршити техничке интервенције у трафостаници ТС 110/20 kV КОТОР ВАРОШ за прихватање 35 kV-тног напонског нивоа.

За приближавање напојних дистрибутивних трафостаница, те средњенапонске мреже потрошачима на поменутом подручју потребно је планирати:

- реконструкцију и новоизградњу средњенапонских водова ,
- смањење губитака у електроенергетским дистрибутивним мрежама,
- реконструкцију и модернизацију постојећих трафостаница, као и евентуалну изградњу одређеног броја нових трафостаница 20/04 kV у зависности од потреба за електричном енергијом, при чему позиције дистрибутивних трафостаница треба дефинисати у складу са центрима потрошње електричне енергије и уз то треба водити рачуна да буде омогућен лак приступ за одржавање и прикључак потрошача.

Електроенергетска инфраструктура, полазећи од планских показатеља и постојећег стања, својим техничким рјешењима треба да уважи слиједеће:

- квалитет испоручене електричне енергије;
- поузданост (сигурност) и расположивост;
- економичност.

Поред тога, мора да испуни и слиједеће захтјеве:

- заштита животне средине;
- једноставност;
- флексибилност, прилагодљивост;
- управљивост;
- компатибилност са постојећом електродистрибутивном мрежом.

Изградња планиране мреже и објеката електроенергетске инфраструктуре реализује се према следећим правилима и условима:

- сви радови на објектима електроенергетске инфраструктуре морају бити у складу са домаћим стандардима, важећим техничким и другим прописима и условима надлежних електродистрибутивних предузећа и изводиће се



сагласно условима остале инфраструктуре и правилима Урбанистичког плана,

- у насељима, дуж саобраћајница и пјешачких зона изградити квалитетну вањску расвјету по важећим прописима; избор стубова јавне расвјете и извора свјетлости ускладити са захтјевима пејзажне архитектуре.

M.IV. Телекомуникациона (емисиони стубови, релеји, репетитори и други уређаји који служе за пренос комуникационог сигнала)

Данашње вријеме доноси са собом значајан пораст захтјева за преносом нових услуга до корисника као што су истовремени пренос говора и података, брзи Интернет, дигитална кабловска телевизија, видео на захтјев и сл.

Да би се прилагодили овим потребама, оператори јавних телефонских мрежа са комутираним услугама морају бити флексибилни тј. мрежа мора да прихвата хибридна рјешења, чији су путеви засновани на технологији која нпр. по једном оптичком каблу преноси податке из различитих извора, различитим битским брзинама и различитим протоколима (WDM). Дигитални приступ обезбјеђује брзо успостављање квалитетне везе, мало грешака у преносу, а сам говорни сигнал је без сметњи и шума. Инсталисањем савремених дигиталних централа стварају се широке могућности у говорној комуникацији, преносу података великом брзином, те преносу звука за аудиофреквенцију, радио и ТВ пренос.

За квалитетно одвијање телекомуникационог саобраћаја на подручју обухвата Урбанистичког плана, потребно је по могућности изградити квалитетне спојне путеве оптичким кабловским везама, а постојећу телефонску централу заменити дигиталном, уз сукцесивно повећање капацитета у складу са растом потребног броја прикључака. За домаћинства обезбиједити по један директан телефонски прикључак, као и довољан број прикључака за све привредне кориснике.

У перспективи, за све постојеће претплатнике који раде по бакарним ТК кабловима треба скратити дужину претплатничке петље инсталисањем активне телекомуникационе опреме, тако да се омогући квалитетно пружање широкопојасних сервиса (препоруча је да се дужина претплатничке петље скрати испод 400м). Коначно техничко рјешење изградња оптичке мреже и оптика до крајњег корисника.

У блиској перспективи цјелокупно подручје обухвата Урбанистичког плана треба да буде покривено модерним технологијама (бежичном телефонијом WLL – Wireless Local Loop, фиксном телефонијом CLL – Cellular Local Loop, ...).

Изградња мреже и објеката телекомуникационе инфраструктуре врши се у складу са следећим правилима и условима:

- обавезна је изградња усаглашене мреже објеката телекомуникација, уз постизање договора о заједничком коришћењу већ постојећих и будућих објеката,
- обавезно је, при планирању потенцијалних локација базних станица мобилне телефоније и других видова радиорелејног преноса, извршити претходну анализу инфраструктурне опремљености локација и урадити



процјену утицаја објеката на животну средину уз прибављање услова и сагласности од свих надлежних учесника у имплементацији Урбанистичког плана - на тај начин ће се смањити и негативни утицаји ових објеката на животну средину, односно на амбијенталне вриједности простора,

- уколико су постојећи телекомуникациони објекти угрожени планираном намјеном простора, исте измјестити на погодно и безбједно мјесто или ефикасно заштитити.

У планском периоду неопходно је пратити технолошки развој од аналогне ка дигиталној HDTV (High Definition Television) и интерактивној телевизији. Због тога је неопходно обезбиједити адекватну инфраструктуру. Исто тако потребно је дјеловати у складу са Стратегијом преласка са аналогне телевизије на дигиталну у којој је поред техничких рјешења посебан аспект дат грађанину као крајњем кориснику ових услуга. Развој ове инфраструктуре базира се на три основна система и то:

- земаљски системи
- сателитски системи
- кабловски системи.

С обзиром на нове технологије у СаTV мрежама, тј. HFC технологије које захтијевају полагање оптичког кабла до објеката, а коаксијалним каблом се гради само привод до крајњег корисника, потребно је планирати трасе и коридоре при изградњи нове инфраструктуре.

Коначно техничко рјешење у кабловској телевизији је оптика до крајњег корисника (FTTH) која ће омогућити све телекомуникационе сервисе (говор, подаци, слика).

Планирани телекомуникациони садржаји не смију угрозити основну намјену простора и у том смислу морају бити укомпоновани у постојећи природно-еколошки амбијент.

М.V. Информациона инфраструктура (територијална покривеност сигналом)

Информациону инфраструктуру треба успоставити на принципу отворене мреже за податке (ODN - Open Data Network), која омогућава успјешан заједнички рад мрежа које се међусобно повезују.

Отворена мрежа за податке треба да има следеће особине:

- **Отворена за кориснике** - значи да се не дискриминише било која група корисника, него дозвољавати универзалну повезаност.
- **Отворена за пружаоце услуга** - осигурава отворено и приступачно окружење за конкурентске инфраструктурне, сервисне или/и интелектуалне интересе
- **Отворена за промјене** - дозвољава увођење нових услуга за будуће вријеме.

М.VI. Термоенергетска инфраструктура

Постојећи и планирани стамбени, пословни, стамбено-пословни и индустријски објекти у простору ове измјене урбанистичког плана ће обезбјеђивати топлотну



енергију за загријавање просторија локалним изворима топлоте по просторијама или из котловница за централно гријање. Врсту извора топлотне енергије ће бирати сваки инвеститор овисно о локацији објекта и његовој приступачности неком од енергената.

Котловнице за централно гријање могу служити и за централну припрему потрошне топле воде.

Такођер се може дјеломично користити и енергија ваздуха, воде и земље помоћу топлотних пумпи, али исте захтијевају употребу електричне енергије која је доминантан енергент при ниским температурама.

Употреба котлова за централно гријање помоћу електро енергије је могућа само уз дозволу испоручиоца електро енергије.

Даљински систем гријања из топлане је могућ само ако би се изградила градска топлана. Величина топлане, оправданост њене градње, врста кориштеног горива у котловима и њена локација се може одредити само обимном анализом кроз студију оправданости изградње топлане.

Расхлађивање просторија у објектима вршити појединачно за сваки објект овисно потреби и намјени објекта помоћу централних топлотних пумпи за цијели објект или локално по просторијама.

Расхладну енергију обезбиједити топлотним пумпама које користе енергију ваздуха, а за погон користе електричну енергију.

Провјетравање просторија обезбиједити природно, а само гдје то није могуће провјетравати одговарајућом инсталацијом и опремом.

Развод природног гаса и гасификација овог подручја ће се моћи извршити након приспијећа природног гаса у сјеверно подручје Републике Српске Полагање цијевне мреже за развод природног гаса ријешити студијом гасификације града и урбанистичко техничким условима за комплетну цијевну мрежу у граду или парцијално за поједине дијелове града овисно о усвојеном начину гасификације града кад се за то стекну услови.

Простор постојеће индустријске зоне тј постојећи индустријски објекти се могу користити као простори за потребе производње топлотне и електричне енергије когенерацијским и другим врстама објеката.



Н. БИЛАНСИ ПОВРШИНА - ПЛАН

НАЗИВ	ha	%
Зона централних и јавних садржаја	7,67	0,55
Зона становања густине преко 100 стан/ha	15,90	1,14
Зона становања густине од 40 до 100 стан/ha	189,00	13,59
Зона становања густине до 40 стан/ha	158,49	11,40
Становање у пољопривредним површинама	12,44	0,89
Површине резервисане за будући развој	16,89	1,21
Зона јавних дјелатности	14,61	1,05
Гробља	5,47	0,39
Зона зелених површина - спорта и рекреације	32,11	2,31
Производне и пословне зоне	60,71	4,37
Заштитно зеленило	0,97	0,07
Средњовијековно утврђење Котор	8,43	0,61
Парк	14,37	1,03
Саобраћајни објекти	2,66	0,19
Водене површине	47,72	3,43
Вегетација водотока	4,26	0,31
Ливаде	267,46	19,23
Окућнице	9,93	0,71
Оранице	74,50	5,36
Остало пољопривредно земљиште	21,09	1,52
Шуме и шумско земљиште	426,02	30,63
Површине под примарним саобраћајницама	24,28	1,72
Укупно	1415,00	100,00



О. КРИТЕРИЈУМИ И ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА, КОРИШЋЕЊА И ГРАЂЕЊА СВИХ ВРСТА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА И ЗОНА, ОДНОСНО НАМЈЕНА

Основне смјернице за уређење градског грађевинског и других земљишта, по цјелинама, детаљно су дефинисани у поглављу Г.II. Детаљна намјена простора у урбаном подручју.

С обзиром да ће Урбанистички план служити и за непосредну израду стручних мишљења и урбанистичко-техничких услова, те бити основа за издавање локацијских услова, дају се као обавезујућа следећа правила грађења и уређења простора и општи урбанистичко-технички услови које је неопходно имати у виду.

О.I. Опште пропозиције и услови за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката

- Изградњу објеката неопходно је планирати на земљиштима повољне конфигурације, односно избјегавати стрме и нестабилне терене као и локације које немају повољне услове осунчања, провјетрености и задовољене друге природне услове.
- Изградњу објеката неопходно је планирати на локацијама које задовољавају опште урбанистичко-техничке услове у погледу саобраћајних прилаза, доступности и исплативост инфраструктурних прикључака, услова заштите животне средине и уопште просторних услова за смјештај специфичне намјене у простору, у складу са важећим прописима из области просторног уређења и других релевантних области.
- Приликом одређивања грађевинских парцела за изградњу објеката тежити рјешењима која обезбјеђују што правилнију геометрију парцеле, несметану изградњу и коришћење објеката и изводљивост формирања парцеле у смислу рјешавања имовинско-правних односа. Парцела треба да се максимално прилагоди власничким границама, конфигурацији терена и општим урбанистичко-техничким условима локације. Неопходно је планирати потпуно уређење грађевинских парцела и што већи проценат озелењавања, нарочито у дијелу парцеле који граничи са јавним простором.
- Поставка објеката на грађевинској парцели одређује се грађевинским линијама и габаритима грађевине. Грађевинским линијама утврђују се граничне линије грађевине објекта у односу на садржаје на сусједним грађевинским парцелама или другим сусједним површинама.
- Поставком стамбених, пословних и јавних објеката у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбиједити:
 - изградња објеката у складу са основним прописима и урбанистичким правилима у складу са типом насеља, врстом постојеће изградње, конфигурацијом и врстом терена, уличног профила и др.



- изградња објекта у складу са техничким и технолошким захтјевима и условима,
 - могућност редовног коришћења грађевине у складу са намјеном, функцијом и технолошким захтјевима,
 - оптимално и прописно одстојање од границе грађевинске парцеле и од сусједних постојећих или планираних објеката,
 - оптимална оријентација објекта у складу са намјеном и технолошким захтјевима, а посебно оптимална оријентација стамбених простора у функцији обезбјеђивања осунчаности, видика, провјетравања, заштите од падавина, вјетра и сл.
 - усклађеност поставке новог објекта са поставком сусједних објеката, при чему треба тежити формирању уређеног уличног фронта (постизање уједначене, степеневане или на други начин уређене удаљености од регулационе линије, просторних габарита објеката и других елемената уличне регулације)
 - реализација пратећих објеката техничке инфраструктуре, прикључака на комуналне инсталације, изградња ограда, приступних веза и сл.
 - могућност несметаног приступа објекту у циљу редовног коришћења, одржавања и у случају евентуалних хаварија, пожара или сличних опасности,
 - могућности рационалног уређења и коришћења преосталих дијелова грађевинске парцеле.
- У складу са прописима о техничким условима за изградњу и коришћење објеката у појединим дјелатностима, за одређене пословне, односно стамбено-пословне зграде, морају се планирати и посебни услови (противпожарне мјере, мјере заштите на раду, мјере заштите од ратних дејстава, елементарних непогода и техничких инцидената, мјере заштите вода, тла и ваздуха, паркиралишта, колски прилаз економском улазу и др.).
 - Обим дјелатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално- техничким условима организације садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације – парцеле.
 - Пословни садржаји у постојећим или планираним зонама становања морају бити компатибилни са преовлађујућом стамбеном намјеном зоне у смислу да не угрожавају стандард становања насеља буком, вибрацијама, мирисима или генерисањем прекомјерног саобраћаја.
 - На постојећим објектима може се доградити спрат, поткровна или повучена етажа, али само у случају да се могу испоштовати прописане дистанце од сусједних објеката, ускладити спратност са објектима у окружењу те задовољити потребе за отвореним површинама и паркинг простором.
 - Све доградње објеката морају се ускладити по врсти материјала и начину спољне обраде са објектом који се дограђује како би представљали квалитетну архитектонску цјелину. Приликом доградње објеката неопходно је извести санацију фасаде комплетног објекта при чему је обавезно примјењивати рјешења која постижу енергетску ефикасност зграде у складу са савременим захтјевима.



- Поткровна етажа постојећих и планираних објеката може се пројектовати и адаптирати као корисна површина објекта у случајевима када се могу задовољити општи урбанистичко-технички услови, адекватне дистанце од сусједних објеката, адекватни инфраструктурни прикључци, потребе за отвореним површинама, паркинг простором, услови стабилности објекта, те други релевантни технички услови, у зависности од намјене објекта. Наведени услови размотриће се и дефинисати детаљним урбанистичко-техничким условима.
- Замјену или реконструкцију кровишта зграде могуће је одобрити увијек, осим ако би се тиме битно нарушила архитектонска вриједност зграде, или групе зграда, амбијенталне вриједности околине, стабилност објекта, права сусједа на свјетлост и видик или правила о минималним растојањима зграда.
- Ако се реконструкција фасаде, замјена или реконструкција кровишта тражи за зграду која представља јединицу двојне зграде или низа, локацијски услови се издају на основу детаљних урбанистичко-техничких услова који се израђују за цијели низ. Препоручује се извођење радова на свим јединицама истовремено.
- Приликом реконструкције, санације и адаптације постојећих објеката потребно је примјењивати мјере за повећање енергетске ефикасности. Посебно се препоручује следеће:
 - замјена прозора и вањских врата топлотно квалитетнијим (преорука коефицијента U 1,1-1,8W/m²K)
 - топлотно изоловање цијелог вањског омотача објекта (зидова, подова, крова те површина према негријаним просторима)
 - изградња вјетробрана на улазу у објекат
 - санирање и обнављање димњака
 - изоловање цијеви за топлу воду и бојлер
 - анализирање система гријања и хлађења у објекту и по потреби замијена енергетски ефикаснијим системом те комбиновање са обновљивим изворима енергије.
- У погледу удаљености објеката, уз примјену важећих прописа потребно је размотрити и посебне услове локације у погледу задовољавања стандарда становања (оријентације просторија, осунчања, визура и др.) а што се разматра и прописује урбанистичко-техничким условима.
- Приземља вишепородичних стамбених објеката могу бити намијењена пословним и услужним дјелатностима које су компатибилне становању, а у оквиру већих стамбених комплекса неопходно је у оквиру ових простора предвидјети адекватан број пословних простора за друштвене и јавне дјелатности (испоставе поште, банака, љекарске ординације, амбуланте, удружења грађана, канцеларије мјесних заједница и сл).
- У оквиру просторне цјелине вишепородичног становања (грађевинске парцеле, блока, низа или комплекса вишепородичних стамбених објеката) неопходно је обезбиједити неопходне пратеће садржаје партерног уређења (дјечија игралишта, пјешачке површине, уређене зелене површине, паркинг просторе, просторе за одлагање отпада, те остале пратеће садржаје у зависности од карактеристичних услова локације).



- Инсталације водовода и топлотне енергије у објектима вишепородичног становања треба пројектовати тако да се омогући постављање мјерних инструмената за мјерење утрошених количина за сваког потрошача.
- Сваки вишепородични стамбени или стамбено-пословни објекат мора бити постављен у оквиру грађевинска парцеле са строго испоштованим противпожарним прописима (мора имати обезбјеђен противпожарни кружни пут, вањско пожарно степениште, одговарајућа хидрантска мрежа и сл.).
- Стамбене објекте планирати на адекватним удаљеностима од постојећих индустријских објеката, фарми, пољопривредних комплекса и других објеката са знатним емисијама у смислу угрожавања стандарда становања, односно објеката који имају посебне услове у смислу удаљености од стамбених зона.
- За стамбене и стамбено-пословне зграде вишепородичног типа становања и за пословне зграде може се у зависности од околности утврдити посебна или заједничка грађевинска парцела. Код одређивања грађевинске парцеле може се одредити:
 - парцела за изградњу самог објекта (која подразумева парцелу површина основе објекта и припадајуће површина парцеле неопходне за минимално одржавање објекта са припадајућим степеништима, рампама за приступ и тротоарима око објекта и сл.) под условом да су Планом предвиђени неопходни пратећи садржаји као што су игралишта, зелене површине, паркинг простори на нивоу комплекса стамбених објеката као јавна површина
 - парцела која подразумева минимални обим уређења простора око објекта (игралишта, зелене и поплочане површине, паркинг простори и сл). При одређивању парцела на начин како је горе наведено не смије се проузроковати било каква штета сусједним непокретностима, угрозити, онемогућити или искључити њихова уобичајена и посебна употреба, при чему је заштита јавног интереса приоритетна.
- Због проблема паркирања на подручју града, а посебно централне градске зоне, неопходно је да инвеститор обезбиједи потребан простор за паркирање на припадајућој парцели у складу са бројем стамбених јединица и јединица пословног простора.

О.1.1. Пословне хале, производни и складишни комплекси

Приликом изградње објеката ове врсте неопходно је:

- Обезбиједити адекватну удаљеност садржаја са неповољним емисијама у простор од постојећих и планираних стамбених цјелина,
- Обезбиједити сву потребну инфраструктуру и мјере заштите животне средине (пречишћавање отпадних вода, заштиту квалитета ваздуха, воде, земљишта и др.)
- Уредити адекватне заштитне зелене појасеве и хортикултурно и квалитетно вањско уређење простора парцела.
- Пословне објекте треба адекватно удаљити од прилазних саобраћајнице и планирати паркирање у улазном простору парцеле



- Око свих објеката треба обезбиједи противпожарни прилаз а у том смислу треба избјегавати изградњу главних и помоћних објеката уз границу парцеле.
- Уколико је неопходно ограда цјелина ограде треба изводити као транспарентне и од квалитетних материјала
- У простору парцеле или у оквиру објеката треба планирати простор за одлагање отпада
- Оглашавање треба ријешити постављањем „билборда“, јарбола, „тотема“ и других рекламних паноа у оквиру парцеле објеката али пажњу треба посветити да не угрожавају прегледност саобраћајница и безбиједност саобраћаја.
- Пословни објекти у предузетничким зонама се обично изводе као пословне хале чија висина зависи од технолошког процеса који се у њима одвија. Просторни габарити објекта ће се према том одредити у складу са важећим прописима и захтјевима пословног процеса.
- Препоручује се да се административни објекти, припадајуће зелене површине и атрактивнији објекти пословног комплекса оријентишу према саобраћајницама и другим јавним површинама како би допринијели визуелном квалитету урбаног уређења простора јавне регулације.
- Пословне објекте планирати на адекватним удаљеностима од постојећих стамбених зона, зона пољопривредне производње и другим површинама на чије коришћење би могао неповољно утицати пословни процес планираног објекта.

О.1.2. Помоћни објекти

- Помоћним и пратећим објектима сматрају се: индивидуалне гараже, котловнице, љетње кухиње, све врсте остава (укључујући и огријев, баштенски материјал и сл.), надстрешнице и други објекти који служе за редовну употребу главног објекта на парцели
- Помоћне просторије и пратећи садржаји се у правилу граде у саставу главног објекта (стамбеног, стамбено-пословног или пословног) у приземној или подземној етажи, а ако се у саставу главног објекта не могу смјестити неопходне помоћне просторије (због димензија габарита, разлога сигурности, обликовних или других урбанистичких и техничких разлога) ове просторије граде се у виду засебне помоћне зграде.
- Препоручује се да се постављање помоћних објеката избјегава у дијелу парцеле према појасу регулације, а нарочито у зонама уз магистралне, регионалне и градске саобраћајнице 1. реда. Дозвољена је изградња помоћних објеката у дијелу парцеле иза главног објекта, тако да нису доминантно сагледиви са саобраћајнице у односу на главни објекат.

О.1.3. Пољопривредна домаћинства

Приликом изградње нових и реконструкције постојећих пољопривредних домаћинстава неопходно је придржавати се следећих правила:

- Поштовати основну функционалну подјелу на стамбени, економски дио и припадајуће обрадиво земљиште уколико то дозвољавају просторни услови и захтјеви локације.
- Економски објекти у оквиру пољопривредног домаћинства граде се у складу са важећим прописима и просторним условима на конкретној локацији.
- У оквиру пољопривредног газдинства могућа је изградња објеката у функцији културе, туризма и рекреације и других комплементарних намјена, уз неопходну инфраструктурну опремљеност и обезбјеђење санитарних, противпожарних услова и других посебних услова које комплементарна намјена захтијева.
- Приликом одређивања парцела за објекте који припадају пољопривредним домаћинствима поштовати следеће препоруке:
 - Уколико просторни услови и захтјеви дозвољавају груписати планиране објекте на јединственој грађевинској парцели
 - Уколико су економски објекти удаљени, и међусобно одвојени пољопривредним површинама (воћњацима, пластеницима и сл.) сваком објекту планирати посебну парцелу и адекватан приступ.
 - Претварање пољопривредног земљишта бољих бонитетних категорија у грађевинско треба свести на најмању могућу мјеру
 - Грађевинске објекте планирати тако да се не угрози компактност и употребљивост пољопривредног земљишта

О.1.4. Објекти за држање животиња

Општи услови изградње и уређења објеката за држање животиња дефинисани су Правилником о заштити животиња за држање и условима које морају да испуњавају објекти за држање животиња (Службени гласник Републике Српске бр. 136/10) и Одлуком о заштити и држању домаћих животиња (Службени гласник Општине Котор Варош бр.2/11).

Фармом се сматра свако домаћинство, објекат или у случају држања на отвореном, мјесто на коме животиње бораве, узгајају се или држе, капацитета већег од 20 условних грла за копитаре и папкаре, односно 10 условних грла за перад и куниће.

За одређивање локације и капацитета фарми користи се појам „условно грло“ који подразумева животињу или групу истоврсних животиња тежине 500 кг, рачунајући највећу тежину производне категорије. Под интензивном сточарском и перадарском производњом подразумевају се објекти капацитета преко 50 условних грла.



Локације фарми треба да задовоље следеће опште услове:

- Препоручује се да се фарме граде на мање квалитетном пољопривредном земљишту, по могућности изнад V категорије.
- Земљиште за изградњу фарме мора бити оцједито и не смије бити у зони плављења.
- Локација за изградњу фарме својим положајем, капацитетом и еколошким условима не смије да угрожава и да буде угрожена од стамбених и других објеката у ближој и даљој околини. Минимална удаљеност објеката за интензивну сточарску и перадарску производњу од насеља, стамбених зона, спортско-рекреативних и других јавних комплекса зависи од капацитета и врсте стоке. Уколико није дефинисана посебним правилницима из области пољопривреде и сточарства наведене удаљености треба да задовољавају услове из следеће табеле:

Табела бр. 21. Удаљеност објеката за интензивну сточарску и перадарску производњу

Минимална удаљеност	100 m	300 m	500 m	1000 m
Број условних грла	20 до 100 за копитаре и папкарце	до 300	преко 300	преко 500
	10 до 100 за перад и куниће			

- Прилазни путеви фарми морају да буду довољно широки и по могућности изграђени од чврстог материјала са подлогом од шљунка.
- Локација за изградњу фарме мора да буде снабђевена довољном количином воде за пиће из јавног водовода или властитог бунара.
- Локација за изградњу фарме мора имати уредно електроенергетско снабдијевање.
- Удаљеност између двије живинарске фарме мора бити мин 300 m.
- Удаљеност објеката фарме од јавног пута неопходно је ускладити са одредбама релевантних прописа из области саобраћаја.
- Код лоцирања објеката фарми посебно се морају поштовати релевантни прописи о заштити и одржавању зона и појасева санитарне заштите, подручја на којима се налазе водоизворишта, као и водних објеката и вода намјењених људској употреби.

Приликом просторне организације фарме пажњу треба посветити следећем:

- Круг фарме мора да буде довољно простран да одговара капацитету фарме, да садржаји у оквиру њега буду функционално повезани и довољно међусобно удаљени, да имају контролисан улаз и да буду оградањени адекватном оградом.
- Уз фарме треба бити обезбијеђена одговарајућа површина за испашу те оранице за производњу концентратне крме.



- У оквиру фарме мора да постоји ограђено мјесто за одлагање и збрињавање стајског ђубрива, које мора бити удаљено од бунара са пијаћом водом минимално 20 м, а од објекта за узгој животиња 50 м, насупрот правцу главних вјетрова, односно тако да не може загађивати околину
- Отпадне воде морају се сакупљати у водонепропусне испусте и морају се пречистити прије испуштања у природне реципијенте. Фекалне воде се морају сакупљати у непропусне септичке јаме или се испуштати у канализацију.
- Минимална површина под зеленилом (зелени заштитни појас, зеленило комплекса) је 40%, изузев за фарме за узгој и држање живине гдје је минимално учешће зеленила 60%.
- Оријентациони нормативи за димензионисање објеката фарме су следећи:
 - Краве музаре (5 ком) 80 m²
 - Тов јунади (20 ком) 100 m²
 - Прасад (5 приплодних крмача) 124 m²
 - 50 товљеника 80 m²
 - Тов 3000 бројлера 750 m²
 - Коке носиле 600 ком 125 m²
 - Помоћни објекти (кош за храну и гаража за машине) 120 m²
- Парцеле фарми се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално до 2,20 м.

О.ИИ. Привремени објекти

Уколико важећим прописима није другачије дефинисано привремени објекти су:

- Објекти монтажно-демонтажног типа који се лоцирају на грађевинском земљишту које је важећим спроведбеним документом просторног уређења предвиђено за постављање привремених објеката
- Објекти који се лоцирају на грађевинском земљишту које није приведено коначној намјени утврђеној у документу просторног уређења и чија намјена је компатибилна намјени простора на којем се лоцирају
- Објекти који се привремено постављају за потребе градилишта или за организовање сајмова, јавних манифестација, те киосци, телефонске говорнице, љетње баште, рекламни панои, објекти постављени у сврху логоровања, рекреације и слично
- Објекти који се постављају у случају ванредних услова и околности (уклањање или санирање посљедица елементарних непогода, инцидената већих размјера или ратних дејстава).
- Привремени објекти у поступку легализације

Привремени објекти могу се одобрити на локацијама које нису приведене коначној намјени утврђеној у документу просторног уређења или на локацијама које су важећим спроведбеним плановима предвиђене за постављање привремених објеката.



Услови за постављање привремених објеката прописују се одлуком скупштине Града о уређењу простора и грађевинском земљишту.

Привремене грађевине морају у свему испуњавати минимално техничке услове за дјелатности које се у њима намјеравају обављати.

Привремени објекти морају бити лоцирани тако да ни у којем погледу не ометају пјешачке и саобраћајне токове, не умањују саобраћајну прегледност, не нарушавају изглед простора, не отежавају одржавање и коришћење комуналних грађевина и не ометају коришћење сусједних објеката.

О.ІІІ. Склоништа

Локације склоништа за колективно склањање становништва дефинишу се плановима нижег реда. Документима из претходног става може се одредити обавеза да се у свакој згради за коју постоје технички услови изгради подрумска етажа прилагођена и за потребе склањања становништва.

О.ІV. Услови за кретање дјеце, старих и инвалидних лица и савладавање архитектонских баријера

У оквиру изградње објеката и уређења партерних површина неопходно је обезбиједити услове за олакшано кретање дјеце, старих и инвалидних лица. У циљу омогућавања кретања лица која користе инвалидска колица, документима нижег реда одређује се да је уз све јавне зграде, као и уз стамбене и стамбено-пословне зграде вишепородичног типа становања, обавезна је изградња косих навоза (рампи) за кретање инвалидских колица. У истом циљу, на мјестима одређеним за прелаз пјешака преко улице обавезно је умјесто ивичњака између тротоара и коловоза постављање посебних елемената који омогућавају безбједан прелаз колица.

Код пројектовања јавних зграда, стамбених и стамбено-пословних зграда колективног типа становања обавезно је све одговарајуће елементе (врата, лифтови, ходници и сл.) у могућој мјери прилагодити и потребама и условима кретања инвалидских колица, примјеном одговарајућих стандарда⁴.

О.V. Правила за парцелацију

Парцела је најмања површина земљишта на којој се може градити, а дефинисана је приступом на улицу или другу јавну површину, границама са сусједним парцелама и геодетским елементима - координатама преломних тачака, фронтovima и површинама. Грађевинска парцела може бити и она парцела која не граничи са јавном саобраћајном површином, под условом да има обезбијеђен колски приступ на јавну саобраћајну површину преко катастарски формираног приступног пута.

⁴ Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката за несметано кретање дјеце и особа са умањеним тјелесним способностима (Службени гласник Републике Српске, број 44/11)

Обавезно је да се планирани објекат или објекти који представљају функционалну цјелину увијек налазе у границама једне припадајуће грађевинске парцеле.

Парцелација у оквиру зона ће се вршити према исказаним потребама кроз вријеме, а у складу са одговарајућим документима нижег реда и важећим прописима (Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације).

Како је претходни урбанистички план био ријешен у форми урбанистичко-регулационог плана (у складу са тада важећим прописима) на графичким прилозима била је дефинисана и парцелација дијела урбаног подручја. С обзиром на устаљену праксу коришћења овог документа у процесима издавања локацијских услова битно је напоменути следеће:

- У складу са правилником о садржају планова урбанистичким планом се не рјешава парцелација земљишта у смислу прецизног графичког дефинисања граница парцела. Проблеми препарцелације се рјешавају спроведбеним документима просторног уређења – зонинг, регулационим и плановима парцелације, односно стручним мишљењем и урбанистичко-техничким условима уколико спроведбени документи нису донесени за одређено подручје.
- Урбанистички план је урађен на геодетским подлогама које су преузете од Носиоца и представљају подлогу на којој се представљају рјешења намјене површина, јавних служби, привреде и инфраструктуре. Геодетске подлоге су преузете у току припреме урбанистичког плана са степеном ажурности у тренутку преузимања. Оне као такве нису и не могу бити мјеродавне за рјешавање питања препарцелације и имовинско-правних односа.

O.VI. Услови за приступ парцелама и паркирање возила

- Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавни пут.
- За паркирање возила за сопствене потребе потребно је обезбједити простор на сопственој парцели, изван површине јавног пута. Код изградње свих нових објеката инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја ријеша у оквиру објекта (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарске парцеле.
- Приликом изградње нових објеката неопходно је обезбједити довољан број нових паркинг мјеста и то по нормативу да је за сваки стан неопходно обезбједити 1,1 паркинг мјесто, за пословне садржаје типа администрација и културне садржаје 1 паркинг мјесто на 60 m² БГП, а за комерцијалне садржаје 1 паркинг мјесто за 50 m² продајног простора. За угоститељске садржаје је потребно обезбједити минимално 1 паркинг мјесто за свака 3 стола.
- Обавезно треба избјегавати „тепих“ изградњу површинских паркинг простора, већ размотрити могућност да се дио потреба за паркирањем рјеша у оквиру објекта.



O.VII. Правила изградње јавних површина и објеката

- Под јавним површинама и објектима се подразумева опште добро намијењено општем коришћењу ради обављања различитих активности везаних за тај простор, за садржаје у њему и његовој непосредној околини, у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.
- С обзиром да амбијентални склоп сваког јавног урбаног простора, осим отворене површине, чине и елементи физичке структуре објеката и урбаног мобилијара све планиране интервенције у простору се морају третирати интегрално и хармонично за све елементе у простору. Те интервенције у простору морају бити условљене резултатима претходно извршених истраживања карактеристика простора, који се тичу његових вриједности (зелени фонд, визуре, инсолација, постојеће структуре итд.) или негативних одредница које је потребно узети у обзир при планирању.
- Јавни простор као најважнији елемент урбаног простора мора бити уређен и опремљен у складу са својим значајем, примјеном одговарајућег урбаног мобилијара, расвјете, начина поплочања, избора боја и материјала итд.
- Забрањено је постављање неадекватне урбане опреме која уништава естетске квалитете простора, те постављање тезги, својеволјно изабраних киоска и расвјете итд.
- Потребно је на нивоу града установити типске монтажне објекте и детаљним урбанистичко-техничким условима планирати њихов распоред како би се киосци адекватном материјализацијом и обликовањем што боље уклопили у урбани амбијент.
- Споменици, фонтане, инфо-пунктови, табле са информацијама и други садржаји урбане опреме постављаће се у оквиру планираних јавних површина а на основу детаљних урбанистичко-техничких услова.

O.VIII. Правила за архитектонско обликовање

- Правила архитектонског обликовања односе се на све објекте и амбијенте и имају за циљ постизање вишег нивоа ликовности у обликовању простора, како би се постигла уређеност насеља и уједначеност у обликовном изразу. Потребно је спријечити појаву неодговарајућих објеката и амбијената и подстаћи тежњу за већим умјетничким дOMETИМА у архитектонском изразу.
- Приликом планирања интервенција у простору мора се водити рачуна о односу према постојећој околини, тако да се унаприједи постојећи амбијент увођењем репера и обликовних маркера, те примјеном савременог архитектонског израза и материјализације.
- Дворишне фасаде и калкански зидови, исто као и уличне фасаде, формирају амбијент и утичу на естетику простора, те им је потребно дати равноправан однос са главним фасадама. Није дозвољено градити лажне мансардне кровове, те примјењивати елементе и композиције које као резултат могу дати псеудо-архитектуру, то јест невјешту интерпретацију историјских и постмодерних стилова, те коришћење неадекватних материјала и колорита приликом обраде фасаде.



О.ИХ. Геотехнички услови

За потребе пројектовања и изградњу објеката обавезна су одговарајућа истраживања и примјена одредаба:

- Закон о уређењу простора и грађењу (Сл.гл. РС 40/13);
- Закон о геолошким истраживањима (Сл.гл. РС 110/13);
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу грађевинских објеката (Сл.л. СФРЈ 15/90);
- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.л.СФРЈ 31/81, 49/82,29/83, 21/88, 52/90);
- Закон о привременим техничким прописима за грађење у сеизмичким подручјима (Сл.л. СФРЈ 39/64);
- Закон о рударству (Сл.гл. РС бр. 59/12),
- Закон о концесијама (Сл.гл. РС бр. 59/13),
- Правилник о класификацији и категоризацији резерви минералних ресурса и вођењу евиденције о њима (Сл. гл. РС 99/08).

О.Х. Инфраструктурни објекти и површине

О.Х.1. Саобраћај

- За прикључења и услове прикључења саобраћајница на планирану обилазницу, тражити сагласност "ЈП Путеви Републике Српске"
- Попречни профили дати у планском рјешењу су препоручени и треба их испоштовати гдје просторне и техничке могућности то дозвољавају
- Улазна грла раскрсница проширити изградњом укључно-искључних трака
- Асфалтирати дијелове уличне мреже и побољшати услове одвијања саобраћаја
- Одвојити пјешачки и бициклички саобраћај од моторног уколико је могуће
- Раскрснице треба предвидјети у складу са захтјевима за функционално и безбједно одвијање саобраћаја, што подразумијева израду укључних и искључних трака, обезбјеђење потребне прегледности, хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију, све у складу са Законом о јавним путевима, Законом о безбједности саобраћаја на путевима и "Смјерницама за пројектовање, грађење, одржавање и надзор на путевима".
- Стационарни саобраћај у зони индивидуалног становања рјешавати у склопу парцеле; у зони колективног становања 1-1,1 ПМ/1стану, зависно од процјене планера за конкретно планско подручје, у пословним зонама 1ПМ/60м² бруто површине пословног простора, за потребе спортског центра по стандарду 1 ПМ/8-12 гледалаца а за остале садржаје према важећим нормативима.
- Свакој парцели омогућити приступ



- Бициклическе стазе планирати са континуитетом и то: одвојено од коловоза, тамо гдје то ивична изграђеност и конфигурација терена дозвољавају, комбиновати са осталим елементима профила, гдје за то постоје различита ограничења и као самосталне бициклическе стазе у зонама рекреације (уз ријеке, у парковима и сл.)
- Пјешачки саобраћај у усвојеном концепту саобраћајница одвојен је од моторног, а ширина пјешачких површина је промјенљива у зависности од ивичне изграђености, интензитета пјешачког саобраћаја и расположивог слободног профила. У већ изграђеним зонама гдје не постоји могућност проширења мин. ширина је 1,5 м. У профилима новопланираних саобраћајница ширина тротоара је мин. 1,80 м, односно у изузетним случајевима мин. 1,20 м што је, уколико се примјени, потребно аргументовати техничким параметрима.
- Аутобуска стајалишта изводити према "Смјерницама за пројектовање, грађење, одржавање и надзор на путевима".
- При изградњи нових објеката испоштовати законске одредбе за несметано кретање инвалидних лица

Заштитни појасеви:

При пројектовању путева, и других објеката потребно је водити рачуна о заштитним појасевима и могућностима градње поред њих, у складу са релевантним прописима о јавним путевима Републике Српске. Дуж траса планираних и постојећих саобраћајница ради обезбјеђења несметаног функционисања утврђују се заштитни путни појасеви који не улазе у простор коридора, него се дефинишу као простори ван коридора.

Ширина заштитног путног појаса и могућност градње у заштитном путном појасу утврђује се према важећем Закону о путевима.

У вријеме доношења овог Плана донесен је Закон о јавним путевима објављен у Службеном гласнику Републике Српске бр. 89/2013, важећи од 25.10.2013. год., у којем је у чл. 54 прописано:

- (1) У заштитном појасу пута није дозвољено да се граде зграде, постављају постројења и уређаји и граде други објекти на одређеној удаљености од тих путева, тако да ширина:
 - а) заштитног појаса у коме није дозвољено да се граде рудници, каменоломи, кречане и циглане, подижу индустријске зграде, постројења и депоније отпада и смећа, као и слични објекти од аутопута и брзог пута је 60 метара, од магистралног и регионалног пута 40 метара, а од локалног пута 20 метара,
 - б) заштитног појаса пута у коме није дозвољено да се подижу далеководни стубови, базне станице, стубне трафо станице, као и стубови нисконапонске мреже износи од укрштања са јавним путем за висину стуба истих, а код паралелног вођења најмање 40 метара од аутопута и брзог пута, од магистралног и регионалног пута 20 метара и од локалног пута 10 метара, те код паралелног вођења нисконапонске мреже од



магистралног, регионалног и локалног пута најмање висину стуба нисконапонске мреже,

- в) заштитног појаса пута у коме није дозвољено да се граде стамбене зграде, пословне, помоћне и сличне зграде, копају бунари, резервоари, септичке јаме и слично од аутопута, брзог пута и магистралног пута је 20 метара, од регионалног пута 10 метара и од локалног пута 5 метара,
- д) заштитног појаса пута ван насеља у коме није дозвољено да се постављају рекламне табле и натписи од аутопута је 40 метара, од брзог пута је 12 метара, од магистралног и регионалног пута је 10 метара и од локалног пута 5 метара.

(2) Заштитни појас пута у смислу става 1 овог члана се мјери од спољне ивице путног појаса, а примјењује се и у насељеном мјесту, осим када је постојећом просторно-планском документацијом другачије одређено.

О.Х.2. Електроенергетика

- При радовима на реконструкцији 20kV-тне мреже, као и изградња нове потребно је градити подземну мрежу, јер се тако може много боље користити простор.
- Уз надземне електроенергетске водове успоставља се заштитни појас. За постојеће и планиране далеководе напонског нивоа 110kV заштитни појас износи укупно 20m, а напонског нивоа 20kV заштитни појас износи укупно 9m. У коридорима планираних далековода не дозвољава се изградња нових грађевина. У овом појасу не могу се градити стамбене и пословне зграде, ни други објекти који би својим постојањем или функционисањем могли штетно утицати на сигурност далековода, као ни изводити други радови који би могли имати такав утицај.
- Земљиште у заштитном појасу може се користити за пољопривредну обраду, ливаде, пашњаке, ниске расаднике, ниске шуме и сл.
- Градња објеката, те уређење грађевинских честица и јавних површина могућа је унутар коридора далековода ако су испуњени технички прописи из Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV, уз добијену сагласност надлежног Електропреноса, односно надлежне Електродистрибуције.
- За изградњу објеката ван заштитног појаса, али и у његовој близини, важе одговарајућа правила о сигурносној удаљености и сигурносној висини, хоризонталној сигурносној удаљености, условима укрштања са путевима и другим објектима линијске инфраструктуре и другим сигурносним мјерама.
- Услови сигурносне удаљености грађевина које се граде у коридору 20kV-тног далековода морају бити испуњени и за стање отклона водова далековода код пуног притиска вјетра (у било ком правцу) при температури +40°C и то: за неприступачне дијелове зграда 3,0m (кров, димњак и сл.), за приступачне дијелове зграда 4,0m (тераса, балкон и сл.) У коридору далековода није дозвољена садња растиња чија би висина могла угрозити погонску сигурност далековода.



О.Х.3. Хидротехника

- Дуж примарних цјевовода, успоставља се појас ширине по 3,0 м са обе стране осовине цјевовода.
- У заштитном појасу цјевовода не могу се градити грађевине ни други објекти који би могли штетно утицати на сигурност и функцију цјевовода или на квалитет воде у њему, ни изводити други радови који би могли имати такав утицај. Ако се из техничких разлога у заштитном појасу морају постављати канализационе цијеви, или се морају укрштати са цјевоводом, оне се могу постављати само на коти нижој од коте цјевовода, и уз све мјере обезбјеђења за случај оштећења цјевовода или канализационе цијеви.
- Дуж примарних и секундарних канализационих колектора успоставља се заштитни појас ширине 3,0 м са обе стране осовине колектора.
- У заштитном појасу из претходног става не могу се градити грађевине или други објекти који би могли штетно утицати на сигурност и функцију колектора, ни изводити други радови који би могли имати такав утицај.
- Према законској регулативи - Правилнику о третману отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализација (Сл.Гл.РС бр. 68 од 2001. год), предвиђају се сљедећи начини (као привремена односно прелазна рјешења док се не изгради јавна градска канализација и постројење за пречишћавање градских отпадних вода):
 - тип 1, септик за кориснике до шест чланова: техничке карактеристике дате у прилогу Правилника;
 - тип 2, сабирна јама (емшерска јама), за кориснике преко шест чланова: техничке карактеристике дате у прилогу правилника;
 - тип 3, префабриковани септички уређаји: техничке карактеристике ових уређаја даје произвођач у сваком конкретном случају, а власник односно корисник таквог објекта је дужан имати техничку документацију за свој објекат (или заједнички уређај за више објеката). У будућности би се ова проблематика требала спроводити по предметном Правилнику.
- Забрањено је испуштање атмосферске воде на мјестима гдје су изражена већа загађења (паркинзи за теретна возила, платои бензинских пумпи, саобраћајнице са великим интензитетом саобраћаја и сл.) у канале за одвођење атмосферских вода без претходног пречишћавања;

О.Х.I. Пропозиције и услови за изградњу на пољопривредном земљишту

На пољопривредном земљишту могућа је изградња, адаптација или реконструкција објеката и комплекса који су у функцији пољопривредне производње. Ту спадају:

- породичне стамбене зграде (пољопривредно газдинство) и изградња економских објеката који се користе за примарну пољопривредну производњу,
- објеката за примарну пољопривредну производњу, односно објеката који су у функцији примарне пољопривредне производње а то су: објекти за смештај механизације, репроматеријала и готових производа, као и стаје за гајење стоке, и др.



- изградња објеката који служе за одбрану од поплава, за одводњавање и наводњавање земљишта или за уређење бујица,
- регулација водотока у функцији уређења пољопривредног земљишта,
- изградња и проширење пољских путева који доприносе рационалнијем коришћењу пољопривредног земљишта,
- подизање пољозаштитних појасева,
- подизање расадника за производњу репродуктивног материјала воћно-лозних врста.

Изузетно, кад је то неопходно због значајних друштвених интереса, на пољопривредном земљишту се могу лоцирати и инфраструктурне грађевине које не смањују или незнатно смањују обрадиве површине (постављање стубних трафоа и сл.).

Код изградње објеката на пољопривредном земљишту, у зависности од конкретних услова, мора се обезбиједити максимално очување вриједних земљишта (производни потенцијал, цјеловитост и повезаност комплекса). Односно, објекти који нису намијењени пољопривредној производњи а за које се утврди потреба лоцирања на пољопривредном земљишту (стамбени и економски објекти – проширење или нова домаћинства којима је пољопривреда искључиви или претежни извор прихода) лоцирају се првенствено на необрадивим земљиштима.

Уколико таквих површина нема онда се лоцирају на обрадивим површинама али само на категоријама од V – VII класе.

Затечени објекти у зонама пољопривредног земљишта задржавају се у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима и на њима је могуће извођење искључиво реконструкције и адаптације објеката.

О.ХИИ. Шумско земљиште

Одрживо газдовање шумама подразумијева управљање и коришћење шума и шумског земљишта на такав начин и у таквом степену да се очува биодиверзитет и продуктивност, обнављање, виталност и потенцијал шума да се одржи на нивоу којим би се задовољиле одговарајуће еколошке, економске и социјалне потребе и данашњих и будућих генерација, на локалном, али и на националном нивоу, а да се при томе не угрозе и не оштете неки други екосистеми.

Шумска инфраструктура су: објекти, шумски путеви (путеви првенствено намијењени за потребе газдовања и коришћења шума, укључујући другу путну инфраструктуру дуж њихових токова), транспортне влаке и друга инфраструктура која је првенствено намијењена газдовању шумама.

Крчење шума и трајна промјена намјене шумског земљишта може се вршити:

- а) када је то предвиђено плановима и програмима газдовања шумама,
- б) ако је у складу са законом који уређује област просторног планирања, уз достављање инвестиционо-техничке документације, на основу које је на одређеном земљишту неопходно крчење шума, односно промјена намјене земљишта,



- в) на основу акта надлежног органа о утврђивању општег интереса,
- г) при изградњи водова (електро, ПТТ и слично) и комуналне инфраструктуре која не служи газдовању шумама,
- д) ради изградње објеката за заштиту људи и материјалних добара од елементарних непогода и одбране земље и
- ђ) у поступку комасације пољопривредног земљишта и шума.

О.XIII. Воде и водно земљиште

- Заштитне зоне изворишта питке воде, подлијежу режиму заштите и мјерама који се прописују законом о водама, планом управљања водама и припадајућом подзаконском регулативом, као и на основу тога проистеклим и усаглашеним регулационим плановима или урбанистичким пројектима.
- Заштитна зона око изворишта воде за пиће утврђује се у полупречнику од 50м за сва изворишта за која не постоје утврђене зоне заштите према Правилнику о мјерама заштите, начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите изворишта. У заштитном појасу забрањена је изградња свих грађевинских објеката, извођења других грађевинских радова и депоновање отпадних материјала свих врста, изузев водoprивредних објеката и објеката за заштиту вода.
- Заштитне зоне и заштитни појасеви уз природне обале водотока прописане су Законом о водама. У заштитној зони водотока, изворишта и других водних површина (акумулације, вјештачка језера и др.) могу се лоцирати само грађевине и уређаји који служе сврси због које је заштитна зона успостављена, као и грађевине од општег друштвеног интереса за које се може утврдити да неће угрожавати квалитет воде.
- На водном добру, као законски дефинисаном подручју (водно земљиште, воде и водни објекти, који због свог нарочитог значаја јесу добра од општег интереса и под посебном су заштитом), не могу се градити грађевине или други објекти који би могли утицати на сигурност и намјенско коришћење овога подручја. На дефинисаном подручју могу се изводити радови у складу са законом о водама и припадајућим подзаконским актима.
- Гдје год је могуће водотоке треба задржати у природном стању, као отворену регулацију уз минималне техничке захвата

О.XIV. Културно-историјско и природно наслеђе

За активности уређења и интервенција над заштићеним природним и културно-историјским добрима треба затражити детаљне смјернице о начињу очувања и накнадних радова од стране Републичког завода за заштиту културно историјског и природног наслеђа.

Сви радови у оквиру обухвата Просторног плана треба да се извршавају са опрезом у случају потенцијалних археолошких налазишта.

Код било каквог утврђивања културног слоја или археолошког локалитета неопходно је зауставити све радове до доласка стручне екипе Републичког завода за заштиту културно историјског и природног наслеђа.

За доградњу, реконструкцију и ревитализацију индивидуалних објеката профане архитектуре који својим архитектонско-обликовним карактеристикама, конструкцијом, фасадно декоративним елементима и сл. свједоче о стилском периоду у ком су настале и изграђене, треба затражити детаљне смјернице о начињу очувања и накнадних радова од стране Републичког завода за заштиту културно историјског и природног наслеђа, да би се очувао њихов изглед и њихова аутентичност.

О.XV. УРБАНИСТИЧКИ СТАТУС ЗАТЕЧЕНИХ ОБЈЕКТА

Затечени објекти на простору обухвата Плана генерално могу имати један од следећа два статуса:

- статус легално изграђених објеката
- статус бесправно изграђених објеката.

О.XV.1. Легално изграђени објекти

Статус легално изграђених грађевина, сагласно овом Плану, имају грађевине за које њихови власници/корисници имају одобрења за грађење.

За све грађевине које су изграђене или легализоване по одобрењу надлежног органа до дана усвајања Урбанистичког плана, независно од тога да ли су у складу са намјеном површина из Урбанистичког плана, могу се одобрити следеће интервенције:

- Текуће одржавање,
- Санација,
- Доградња у сврху обезбјеђења основних хигијенских услова,
- Преградња (реконструкција) која нема карактер нове градње тј, којом се не повећавају хоризонтални и вертикални габарити објекта,
- Конзервација тј радови који су неопходни да се спријечи пропадање недовршене или оштећене зграде због дјеловања климатских утицаја,
- Изградња инсталација за снабдијевање електричном енергијом и инсталација и уређаја за снабдијевање водом и за евакуацију и пречишћавање отпадних вода и других инсталација,
- Изградња неопходних помоћних и економских зграда као привремених грађевина,
- Одређивање грађевинске парцеле,
- Промјена намјене објекта,
- Постављање ограде (према одредбама из овог плана).

Планом се искључиво предвиђа, за све постојеће, легално изграђене објекте који су у складу са намјеном површина Урбанистичког плана, да се поред наведених интервенција из претходног става може одобрити и:



- Реконструкција,
- Доградња,
- Надзиђивање,
- Промјена намјене која је условљена реконструкцијом, адаптацијом, доградњом, надзиђивањем и слично,
- Изградња неопходних помоћних просторија, а све у складу са смјерницама из овог плана.

Ако постојећи легално изграђени објекат не задовољава услове у погледу минималног растојања од сусједног легално изграђеног објекта не може се одобрити његова доградња у правцу тог сусједног објекта, али се може одобрити реконструкција, доградња у другим правцима, промјена намјене и сл.

Постојећи, легално изграђени објекти који нису у складу са намјеном површина из Урбанистичког плана, могу задржати постојећу намјену, док се складу са Планом, не утврди потреба измјене намјене. За ове објекте могу се одобрити само радови текућег одржавања, радови за побољшање услова живота или рада њихових корисника, а који радови укључују и ограничавају се само на:

- Претресање кровне конструкције са измјеном дотрајалих летви и цријепова,
- Измјена дотрајале столарије,
- Измјена дотрајалих инсталација,
- Малтерисање фасада са поправком оштећених дијелова,
- Израда сокла и степеништа од тераца, приступних стаза око објекта,
- Измјена и уградња санитарних уређаја у купатилу и кухињи,
- Доградња санитарног чвора у сврху обезбјеђивања основних хигијенских услова.

О.XV.2. Бесправно изграђени објекти

Статус неправно изграђених грађевина имају грађевине за које није издато одобрење за градњу нити је њихова градња накнадно легализована. Као неправно изграђене грађевине сматрају се и неправно дограђени или надзидани дијелови легално изграђене грађевине, као и радови неправно извршени у циљу реконструкције или у циљу промјене намјене земљишта.

Бесправно изграђене грађевине легализоваће се трајно или привремено према посебној одлуци Скупштине општине, под условима и на начин сагласно са Урбанистичким планом, Законом о уређењу простора и грађењу и Одлуком о легализацији неправно изграђених објеката.

У поступку легализације неправно изграђених објеката прецизно ће се дефинисати да ли постоје могућности и који су услови легализације, а у складу са принципима превасходног поштовања јавног интереса, односно усаглашених интереса са објектима и власницима који се налазе у сусједству неправно изграђеног објекта.



акционарско друштво
ПРОЈЕКТ
БАЊАЛУКА



ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ 1/IV



П. СМЈЕРНИЦЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА (ПЛАНИРАЊЕ НА НИЖИМ НИВОИМА, ПО ПРИОРИТЕТУ И ДРУГО)

Ради обезбјеђења остваривања циљева и односа у коришћењу, уређењу, изградњи и заштити простора и добара у простору, утврђених Урбанистичким планом Котор Варош (у даљем тексту: Урбанистички план или само План, зависно од контекста), овим Одредбама и смјерницама за провођење плана (у даљем тексту: Одредбе) уређују се начин, услови, поступак и друга питања од значаја за провођење Урбанистичког плана.

П.1. Основне смјернице

Урбанистички план проводи се:

- доношењем детаљних докумената просторног уређења, усаглашених са Урбанистичким планом,
- забраном и спречавањем интервенција и других активности у простору урбаног подручја које нису у сагласности са Урбанистичким планом,
- посебним режимом контроле дјелатности штетних за животну средину,
- доношењем прописа и других мјера из надлежности Општине којим се уређују поједина питања урбаног уређења.
- непосредном примјеном – у случајевима када урбанистички план представља основ за израду стручног мишљења и урбанистичко-техничких услова и за привођење простора планираној намјени, односно ако за одређени простор нису донесени или није прописана обавеза доношења спроведбених докумената просторног уређења (зонинг плана, регулационог плана, урбанистичког пројекта и плана парцелације) .

Намјена површина по зонама представљена је на карти бр. 6 и образложена у поглављима „Г“ - „О“ . Намјена површина детаљније се разрађује кроз наведену документацију за спровођење урбанистичког плана, у складу са детаљнијим сазнањима о просторном обухвату и проблематици за које се документација израђује, поштујући основну концепцију развоја, правила и смјернице дефинисане урбанистичким планом.

Инфраструктурни системи, односно мреже и објекти техничке инфраструктуре детаљније се разрађују на нивоу документације нижег реда а у складу са прописима и сагласностима надлежних институција. Инфраструктурни системи представљени су на картама бр 8.1. – 8.4. и образложени у поглављима „М. Инфраструктура“ и „О. Критеријуми и правила уређења“.

Када су у графичком дијелу Просторног плана одређени коридори за саобраћајнице или друге објекте линијске инфраструктуре, документацијом нижег реда планираће се њихова изградња у границама тих коридора. Изузетно, ако се идејним рјешењем, као саставним дијелом документације нижег реда, на основу детаљних испитивања на терену, техничких, технолошких или економских разлога, или разлога безбједности, утврди да је неопходно помјерање трасе ван планираног коридора, за такво помјерање неће се сматрати да је у супротности са Урбанистичким планом.



На простору предвиђеном за заштитне зоне и појасеве не граде се објекти и не врше се радови супротно намјени због којег је појас успостављен.

Уређење, коришћење и грађење земљишта мора бити усклађено и са:

- инжењерско геолошким карактеристикама и условима дефинисаним на картама бр 4.1 -4.5. и образложено у поглављу „Д“.
- условима коришћења пољопривредног, шумског и водног земљишта представљеног на картама бр 6.1 и 6.2, и објашњеног у поглављима „Г“ и „О“
- условима заштите природног и културног наслеђа представљеног на карти бр. 6. и смјерницама из поглавља Г.И.6
- мјерама заштите животне средине дефинисаним у поглављу „К“.

Послови из области урбанистичког планирања су послови од посебног интереса, а изградња градова и насеља, која се обавља у складу са документима просторног уређења, се сматра општим интересом. Урбанистички планови подлијежу стручној контроли којом се провјерава усаглашеност са законом и другим прописима донијетим на основу закона, али и оправданост планских рјешења и усклађеност плана са урбанистичким стандардима и нормативима. Обзиром на значај Урбанистичког плана, нужно је разрадити и дефинисати инструменте извјештавања о стању и проблемима просторног развоја, урбанизације, урбанистичког планирања и заштите животне средине.

Једна од мјера која би допринијела ефективном спровођењу Урбанистичког плана и контроли његове реализације била би именовање посебних тијела (сталних или ad-hoc), који би као стручни тимови, помагали у дефинисању стратегија и реализацији пројеката и политика урбане реконструкције и регулације као и рјешавању свих лоцираних проблема из домена урбанистичког планирања.

П.И.Даље планирање простора и насеља (смјернице)

Даљим планирањем, у смислу ових одредби, сматрају се:

- измјене, допуне или ревизија Урбанистичког плана,
- обавезна ревизија Урбанистичког плана
- доношење детаљних просторно-планских докумената у складу Урбанистичким планом.

Измјене, допуне или ревизија Урбанистичког плана врше се:

- ако се у току планског периода оцијени да се Урбанистички план не остварује у битним елементима и односима из разлога који су ван утицаја органа који проводе тај план,
- ако се у току планског периода појаве нове околности, потребе или могућности, које нису биле познате или нису биле узете у обзир код доношења Урбанистичког плана,
- ако се у току планског периода изради Просторни план Општине, из којег произлази обавеза или потреба усклађивања Урбанистичког плана,
- ако се у току планског периода измијени Просторни план Републике Српске или донесу нови прописи из области уређења простора, из којих произилази обавеза или потреба усклађивања Урбанистичког плана,



- ако се у току планског периода донесе план развоја Републике Српске или програм развоја Општине уколико из тих докумената произлази обавеза или потреба усклађивања Урбанистичког плана.

Сprovedбени документи просторног уређења

Сprovedбени документи просторног уређења доносе се у циљу разраде и конкретизације Урбанистичког плана до нивоа који обезбјеђује могућност одлучивања о локацијским условима за конкретне интервенције у простору.

Сprovedбени документи, у смислу претходних одредби, су:

- зонинг план,
- регулациони план,
- урбанистички пројект,
- план парцелације.

П.И.1. Постојећи документи просторног уређења

За дијелове простора обухвата урбанистичког плана израђени су следећи плански документи:

Регулациони планови:

- Регулациони план стамбеног насеља “Рипиште”, јун 1983. са измјеном
- Измјена и допуна Регулационог плана Рипиште-Стране у Котор Вароши, март 2008.
- Регулациони план индивидуалног стамбеног насеља Блатњак, децембар 1987.
- Регулациони план индивидуалног стамбеног насеља „Которско Поље“, децембар 1987.
- Регулациони план комплекса сточна пијаца у Котор Вароши, септембар 1988.
- Регулациони план стамбеног насеља Баре у Котор Вароши, новембар 1998.
- Регулациони план „Аутобуска станица“ Котор Варош, октобар 2010.
- Регулациони план „Зграда локалне управе“ Котор Варош, октобар 2010.
- Регулациони план комплекса насеља Рипиште – „Баре“ Котор Варош, август 2012.

Планови парцелације:

- Измјена и допуна плана парцелације за централне градске садржаје мале привреде и услужних дјелатности на парцелама к.ч.бр.1043 (дио), 1044, 1048, 1049, 1053, 1054, 1108/1 (дио) и 1108/9, К.О. Котор Варош, март 2008.
- План парцелације и урбанистичко-технички услови за изградњу пословног објекта на парцели К.Ч.бр. 648/19 К.О. Котор Варош, мај 2008.
- Измјена и допуна плана парцелације за централне градске садржаје на парцелама к.ч.бр.1511/1-1511/11 и 1541/16-1541/9, К.О. Котро Варош, мај 2008.

П.ИИ.2. Опште смјернице за припрему, израду и доношење докумената просторног уређења

Обавезно је доношење спроведбених докумената просторног уређења:

- за све просторе у границама ужег урбаног подручја
- за површине дефинисане урбанистичким планом као радне-производне зоне,
- за веће комплексе пољопривредних објеката,
- Средњевјековно утврђење Котор (урбанистички пројекат)

Зонинг планови доносе се за просторне цјелине, потцјелине, односно појединачне зоне унутар урбаног подручја и њиме се дефинише основна намјена одређеног простора у виду зона и пописа компатибилних намјена у оквиру њих. По зонама се дефинишу дозвољене намјене, намјене које је неопходно измјестити, минимална и максимална величина парцеле, типови парцелације, општи услови изградње и интерполације нових објеката, интервенција на постојећим објектима, те услови опремања инфраструктуром у мјери довољној да буду основ за издавање локацијских услова, услови уличне регулације, регулационе и грађевинске линије, уређење јавних површина, услови пејзажног уређења и други услови неопходни за издавање локацијских услова.

Регулациони планови се доносе за претежно изграђена урбана подручја при чему је нужно детаљно дефинисати услове пројектовања и изградње нових објеката као и реконструкцију постојећих. Регулационим планом дефинишу се и типови регулационих и нивелационих рјешења, детаљни планови парцелације, економска валоризација плана и друге детаљне карактеристике које проистичу из карактера задатог подручја, односно његове изграђености.

Урбанистички пројект доноси се за подручја која се граде као цјелина или већ у значајној мјери изграђена, за подручја гдје се појавила потреба за формирањем више нових парцела или за изградњом неколико објеката који чине комплекс изградње, као и за подручја која имају посебан културно историјски или природни значај. Основа за израду урбанистичког пројекта је зонинг план или регулациони план. Зонинг планом или регулационим планом се могу одредити просторне цјелине, или њихови дијелови, за које је обавезно доношење урбанистичког пројекта.

План парцелације доноси се за просторне цјелине за које не постоји обавеза доношења регулационог плана или урбанистичког пројекта и за:

- рубне зоне ширег урбаног подручја (приградска насеља у трансформацији),
- просторе дуж магистралних и регионалних путева и других објеката линијске инфраструктуре.

Спроведбени документи просторног уређења садржаја су одређеног Законом и подзаконским прописима.

Документи из претходног става припремају се, израђују и доносе по поступку који је одређен Законом и одлуком о изради плана.

Имајући у виду значај планова и виталне интересе који се њима уређују и регулишу, савремене трендове у окружењу и потребу апсолутне транспарентности, неопходно је креирати инструменте и створити претпоставке за укључивање јавности

у цијелокупни процес израде и доношења спроведбених докумената просторног уређења као и праћење њиховог спровођења и реализације предвиђених рјешења.

Спроведбени документи просторног уређења израђују се у складу са Урбанистичким планом, стручним правилима урбанистичке науке и струке и овим Одредбама.

У поступку израде докумената просторног уређења, носилац израде упућује се на сљедеће:

- Намјена површина у обухвату спроведбених докумената просторног уређења мора бити усаглашена са намјеном површина одређеног подручја у урбанистичком плану,
- Саобраћајни коридори дати урбанистичким планом морају се поштовати код израде спроведбених докумената просторног уређења,
- Све површине и зоне дефинисане урбанистичким планом као подручја јавних зелених површина и површина заштитног зеленила, као јавних површина од посебног значаја са забраном градње, као такве се преносе у спроведбене документе просторног уређења у оквиру којих се строго поштује забрана градње и уређују се у складу са дефинисаном намјеном, Законом о уређењу простора и грађењу, Законом о заштити животне средине и осталим позитивним прописима и законима, као *legs specialis*, у сваком појединачном случају,
- Овим планом дефинисани су инфраструктурни системи, односно мреже и објекти техничке инфраструктуре који се преносе и детаљније разрађују на нивоу детаљних планова а у складу са прописима и сагласностима надлежних институција.

Одредбе из претходног става имају значај смјерница за носиоца израде документа.

Носилац израде документа, као верификовано и стручно правно лице, није у обавези придржавати се експлицитних смјерница из претходног става у случајевима:

- када то захтијевају посебни прописи из области планирања, пројектовања, грађења или коришћења грађевина или грађевинског земљишта,
- када за то постоје други оправдани разлози (рационалност и економичност грађења и коришћења грађевина, грађевинског земљишта или других добара, технолошки разлози, разлози одбране и безбједности, разлози заштите од елементарних непогода, техничких инцидената или ратних дејстава, разлози очувања, заштите и унапређења животне средине, специфичне потребе инвеститора и сл.)
- у другим оправданим случајевима, горе посебно не поменути

Одступање од смјерница у смислу из претходног става, треба да буде стручно аргументовано и ограничено на обим који је неопходан да се уваже услови и околности услијед који до одступања долази.



П.ИИ.3. Просторне цјелине планова нижег реда

Доношење одлука о изради нових спроведбених докумената просторног уређења зависиће од утврђених потреба за одређена подручја. У складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, ове одлуке доноси Скупштина општине, а сагласно утврђеним приоритетима и обавези доношења планова.

На прегледној карти у прилогу овог текста, представљене су цјелине постојећих регулационих планова, те цјелине за које је неопходно урадити спроведбене документе просторног уређења у планском периоду. Приједлог просторних цјелина дефинисан је са намјером да се створе услови за израду програма просторног уређења, те да се за цјелокупно уже урбано подручје предвиди израда спроведбених докумената просторног уређења који ће се реализовати у планском периоду.

Границе обухвата планова дефинисане на графичком прилогу могу се кориговати уколико се у току спровођења плана укаже оправдана потреба, односно ако се добију детаљнија сазнања о промјенама у простору као последице геолошких истраживања, еколошких студија, миграција, промјена власништва над земљиштем, значајних иницијатива за изградњу и сл. Уколико се општинском одлуком дефинишу наведене измјене, неопходно је и обавезно, да дефинисане границе буду у складу са општим концептом просторног уређења те да се границе предвиђених планских докумената контактних подручја коригују тако да цијело урбано подручје буде адекватно обухваћено спроведбеним документима просторног уређења. Границе докумената просторног уређења дефинишу се, по правилу, осовинама саобраћајница, границама катастарских парцела те природним границама у простору.

Идентификовану потребу измјена из претходног става, припрема као Приједлог и стручно обрађује Одјељење за просторно уређење и стамбено-комуналне послове, и тако припремљен Приједлог прослијеђује у прописаној процедури на усвајање Скупштини општине.

У складу са дефинисаним циљевима и визијом развоја урбаног подручја града, посебну пажњу у реализацији планских докумената нижег реда треба посветити следећим активностима:

- Реконструкцији ужег урбаног подручја

Као што је претходно описано централна градска зона је основни носилац идентитета града и мјесто генерисања друштвених догађања. Наведени простор је густо изграђен, објектима ниже спратности и са ниским коефицијентом искориштености парцела, објекти су највећим дијелом доброг бонитета, па стога акценат треба ставити на реконструкцију простора у смислу повећања спратности и искориштености локације, као и на планирање мреже отворених јавних простора и уређење фасадних фронтана у оквиру визуелно и функционално атрактивног архитектонско-урбанистичког рјешења.

- Новелирање планске документације израђене до 1988. године кроз израду зонинг и регулационих планова



- Израду зонинг планова стамбених насеља у појасу око централне градске зоне
- Израда зонинг планова за комерцијалне зоне

Савремени трендови упућују да општинске управе опремају земљиште («маркетинг града») и нуде га инвеститору омогућавајући на тај начин економски развој и привлачећи инвеститоре и инвестиције. Обзиром на традицију привредног и индустријског развоја у Котор Вароши су планиране значајне пословне зоне. У ту сврху неопходно је спровести анализе могућности реализације регулисања имовинских односа и трошкова инфраструктурног опремања, те дефинисати приоритетне целине привредних локација за опремање и пунуду тржишту. Урбанистичким планом, предлаже се, у најатрактивнијим зонама, израда планских докумената по систему модуларног планирања за непознатог инвеститора и по систему реализације површина са поједностављеним планирањем.

П.III. Смјернице за непосредну примјена плана

У складу са важећим прописима просторни план представља основ за израду стручног мишљења и урбанистичко-техничких услова и за привођење простора планираној намјени, уколико за одређени простор нису донесени или није прописана обавеза доношења урбанистичког плана и спроведбених докумената просторног уређења

У поступку израде стручних мишљења и урбанистичко-техничких услова носилац израде упућује примјену основних смјерница из поглавља „Г.II“ и „П.1“, правила уређења, коришћења и грађења наведених у поглављу „О“, општих правила парцелације и регулације и других смјерница дефинисаних важећим прописима, и њихову разраду на нивоу детаљности стручног мишљења и урбанистичко-техничких услова.

П.IV. Посебне смјернице

П.IV.1. Смјернице за реализацију плана у области саобраћаја

Урбанистички план дефинише смјернице, параметре и одредбе развоја саобраћајног система у складу са законском регулативом. Доградња и изградња саобраћајне мреже може се обављати фазно зависно од расположивих финансијских средстава и могућности рјешавања имовинско-правних односа. За реализацију планираних саобраћајница треба урадити спроведбену просторно-планску и техничку документацију, а постојеће путеве треба реконструисати.

Активности на реализацији плана и управљању развојем саобраћајног система могу се сврстати у 5 целина:

1. Саобраћајно – урбанистичке и развојне активности:
 - Планирање стационарног саобраћаја (локације, услови и сл.),
 - праћење и иновација информационе базе о саобраћају и транспорту,
 - краткорочне мјере побољшања услова саобраћаја,
 - пројектовање типских рјешења елемената саобраћајне инфраструктуре.
2. Активности у регулисању саобраћаја:
 - праћење стања вертикалне и хоризонталне сигнализације и рада свјетлосних сигнала



- контрола јавних површина (стубићи, јавна расвјета рекламни стубови и др, на тротоарима, киосци у зонама раскрсница и остало),
 - режимске мјере одвијања саобраћаја,
 - разматрање приједлога грађана.
3. Активности везане за локалну путну мрежу:
- одржавање саобраћајница,
 - контрола стања коловоза и путне опреме,
 - издавање дозвола за рекламне медије.
4. Активности везане за такси превоз:
- спровођење одлуке о такси превозу,
 - дозволе за рад,
 - полагање испита за дозволу за рад,
 - техничка и естетска контрола возила итд.
5. Активности везане за јавни градски и приградски превоз путника:
- дефинисање критеријума за увођење нових линија,
 - организација линија и стајалишта,
 - дозволе за приватнике.

П.IV.2. Смјернице за развој телекомуникационе инфраструктуре

- С обзиром на утицај телекомуникационих услуга на развој целокупног друштва, неопходно је дати важност и развијати ову инфраструктуру.
- Да би превазишли јаз у развоју, потребно је повећати физичке капацитете телекомуникационе инфраструктуре, а што се огледа у повећању броја прикључака фиксне мреже, мобилне телефоније, интернет корисника, прикључака СаTV и прикључака дигиталне TV.
- За задовољене потреба корисника треба интензивирати градњу приступних, широкопојасних мрежа које су предуслов за давање мултимедијалних услуга користећи разне технологије које су сада у експлоатацији или ће се појавити касније.

П.IV.3. Изградња на пољопривредном земљишту

На пољопривредном земљишту могу се лоцирати само грађевине, инсталације и уређаји намијењени за пољопривредну производњу. Изузетно када је то неопходно због значајних друштвених интереса, на пољопривредном земљишту се могу лоцирати и инфраструктурне грађевине које не смањују или незнатно смањују обрадиве површине.

Код лоцирања објеката на пољопривредном земљишту мора се обезбиједити зависно од конкретних услова максимално очување вриједних земљишта, њихови производни потенцијали, цјеловитост и повезаност комплекса и сл. У том циљу објекти који нису намијењени пољопривредној производњи, а за које се утврди потреба лоцирања на пољопривредном земљишту (стамбени и економски објекти – проширење или нова домаћинства којима је пољопривреда искључиви или претежни

извор прихода), лоцирају се првенствено на необрадивим земљиштима, а ако их нема онда на обрадивим.

Затечени објекти у зонама пољопривредног земљишта задржавају се у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима и на њима је могуће извођење искључиво реконструкције и адаптације у смислу текућег одржавања.

П.IV.4. Смјернице за културно-историјско и природно наслеђе

Неопходно је одмах, а најкасније у року од 1 године израдити Елаборат валоризације природног и културног наслеђа општине Котор Варош како би се просторно планска документација могла ускладити према стању природног и културног наслеђа на терену.

Смјернице за уређење зона уз објекте културно-историјског значаја и природне вриједности дефинисане су у поглављима Г. II.6. и О.XVI

П.V. Стратешке смјернице у области политике грађевинског земљишта у наредном периоду

Земљиште је јединствени облик природног, економског и друштвеног (јавног добра). Природна ограниченост овог добра и потреба за улагањем у његово опремање ради коришћења за разне намјене (у погодном облику), чине га економским добром. Карактер земљишта и повећање његове вриједности као друштвеног добра, одвија се путем друштвених одлука о планирању и инвестирању у његову употребу. Планским предвиђањима намјена земљишта кроз пројекте и програме, мијења се његова вриједност. Због ограничености понуда земљишта и његове вриједности, оно често остаје изван конкретне функције, што указује на јединственост овог ресурса – кроз модусе инвестиција и штедње. У ситуацији кад власници земљишта не могу да реализују очекиване користи од његове употребе, они га чувају ради штедње и будућих инвестиција. На тај начин се директно утиче на понуду земљишта, и индиректно на раст цијена овог добра.

Грађевинско земљиште је ресурс који има двојак карактер: истовремено је производни фактор и фактор потрошње. Као производни фактор, грађевинско земљиште има значајну улогу у производној функцији, посебно у сектору услуга, трговине и неких видова производње. Двојак карактер грађевинског земљишта огледа се у чињеници да неизграђено земљиште (локација), није само себи циљ, већ је његова улога само заједно са објектом (функцијом). Повећањем интензитета коришћења и ефикаснијом намјеном расте и вриједност грађевинског земљишта.

Локациона нееластичност грађевинског земљишта условљава ограничену понуду земљишта / локација. Порастом цијене земљишта подстиче се његова понуда, тј. еластичност понуде. Еластичност понуде грађевинског земљишта постиже се обично на рачун пољопривредног земљишта у ивичним дијеловима града. За урбанистичко планирање важна је функционална сегрегација грађевинског земљишта на стамбено, пословно и производно, а у оквиру ових сегмената и подјела према куповној моћи потенцијалних и стварних корисника грађевинског земљишта. Понекад нема евидентног пораста тражења за грађевинским земљиштем, већ се руше

постојећи објекти и граде већи. Неокласична економска теорија производне функције овај процес означава као супституцију земљишта производним фактором – капиталом. Основни фактори тражње за земљиштем (некретнинама), везани су за: повећање економског просперитета, привредно реструктурирање, пораст становништва и куповне моћи, финансијске подстицаје, повољнију пореску политику.

Грађевинско земљиште је значајан природно – развојни ресурс, који подразумева адекватан систем газдовања да би се улагања у његово уређење ефектуирала уз профит и бар маргиналну ефикасност. Земљиште, као и друга имовина која има одређену економску вриједност, капитализује се стављањем у функцију стварања новог друштвеног производа. Успјешност капитализације земљишта постиже се остваривањем већих вриједности од утрошених средстава у његово активирање. Нажалост, у домаћој пракси у досадашњем периоду овај принцип капитализације грађевинског земљишта (локација), није остварен из различитих разлога, међу којима издвајамо: слабости постојећег система управљања грађевинским земљиштем (инструментата, административних процедура, нетржишних приступа, одсуства тржишта земљишта и економских принципа, и тд.), недовољна развијеност привредног система, инфраструктуре, неискоришћености постојећих природних и створених потенцијала, сложена друштвено-економска кретања и односи, институционална рјешења и др.

На успјешност капитализације грађевинског земљишта утичу бројни фактори (економски и ванекономски), али у постојећем социоекономском контексту највећу улогу има урбанистичко и просторно планирање, као вид државне интервенције у алокацији и коришћењу земљишта. Питања алокације инвестиција (смештаја урбанистичких садржаја) заснивају се на општој друштвеној прихватљивости рјешења, економској оправданости, просторно-еколошкој прихватљивости, дефинисању развојних циљева и циљева просторне организације, критеријума и услова локације. У процесу алокативних рационализација земљишна рента је веома значајна, јер се преко ње утврђује увећана вриједност земљишта, врши прерасподјела ове вриједности и реализује алокативна и селективна функција.

Земљишна рента представља специфичан облик дохотка, који се реализује у дјелатностима гдје земљиште представља производни фактор. У основи настанка ренте је земљишна својина. Рента је резултат погодности земљишта или положаја парцеле. За резултат ова рента има екстрадоходак, настао због разлике (нижих) трошкова на тој парцели и продајне цијене. Власник земљишта остварује различите ренте било да земљиште продаје, даје у закуп или му служи за акционарски улог у некој инвестицији. Када се земљиште даје у закуп власник остварује права на диференцијалну ренту, у зависности од опремљености или положаја локације. У случају продаје, цијена грађевинског земљишта је одређена величином ренте, висином каматне стопе, али и потражњом и понудом. Суштина земљишне ренте је да је то економски облик у коме се остварују земљишна својина, при чему сваки облик својине има могућност за њено испољавање. За њено испољавање потребни су тржишни механизми понуде и тражње. У тржишном систему рента представља цијену земљишта која се формира на основу дјеловања понуде и тражње у специфичним условима тржишта земљишта.

У структури тржишне цијене грађевинског земљишта није садржана само његова садашња вриједност, већ и будућа (потенцијална). Разлике између цијене и вриједности грађевинског земљишта доводе до спекулација на тржишту земљишта, јер се земљиште купује по једној, а на основу планских очекивања продаје по другој цијени. На то посебно утичу јавне одлуке којима се утврђује будућа намјена, тј. погодност и употреба земљишта у будућности. За потребе стамбених локација могућа је супституција земљишта/локације у другим, мање скупим дијеловима града, док су атрактивни локалитети за развој пословних, услужних, производних, прометних функција веома ограниченог волумена и на ограниченом простору.

У систему тржишне привреде, земљиште/локација се третира као један од производних фактора, чије коришћење подразумева повраћај уложеног капитала уз профит. Због тога је неопходно дефинисање категорија економске цијене земљишта и економске ренте. Прва категорија је резултат економских трошкова и обухвата цијену земљишта (као природног елемента), и цијену опремања земљишта инфраструктуром. Друга категорија (економска рента) је екстраприход (екстрапрофит) настао употребом изузетне локације земљишта. Она је детерминисана веома великом тражњом, а реализује се због веома великог обима промета на одређеној атрактивној локацији. Атрактивност земљишта/локације, посебно због ограниченог обима, утиче на повећање вриједности и циљне земљишта, знатно изнад економске. Ова цијена није резултат додатних улагања власника или корисника земљишта, већ у претходном периоду кумулираних улагања која подстичу раст вриједности земљишта и на тој бази и повећање ренте. Путем мјера и инструмената земљишне политике и планирања простора, локална власт (општина) може да утиче на формирање цијене земљишта.

Урбанистичко планирање представља само један од видова државне интервенције на тржишту грађевинског земљишта, путем физичке/просторне регулације процеса тржишне алокације овог ресурса, мјерама: контроле намјене грађевинског земљишта, контроле интензитета коришћења земљишта, контроле величине парцела, забране изградње или реконструкције грађевинских објеката, примјене правила и стандарда изградње грађевинских објеката и др. При томе би урбанистичко планирање требало да има већу флексибилност прилагођавања брзом економском развоју.

У већини земаља тржишне привреде окосницу система управљања градским земљиштем чине: доминација приватне својине над грађевинским земљиштем (осим у мањем броју земаља гдје доминира јавна својина), што је у складу са Законом о грађевинском земљишту Републике Српске.

У будућим стратешким одређењима територијалног развоја града Котор Варош, предлаже се формирање:

- предузетничке зоне (ентерприсе зоне), као зоне либералнијег поједностављеног планирања (или више зона),
- потенцијална израда технолошког парка.

Формирање ових зона везано је за подстицај развоју предузетништва, јер су оне инструменти за смањење регионалних разлика у нивоу развијености, и лоцирају се у недовољно развијеним подручјима. Предузетничке зоне оснива држава у већим

градовима неразвијеног подручја ради подстицаја предузетништва, ублажења урбанистичких услова (које установљава локална власт) и олакшаног добијања урбанистичке и грађевинске дозволе. Установљава се подстицајна пореска политика за инвеститоре, тј. дају се одговарајуће олакшице и субвенције у финансирању саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Грађевинско земљиште у овим зонама је углавном државно, али може да буде и приватно. Повлашћени режим активности у предузетничкој зони обично је утврђен за десет година. Овај облик државне интервенције користи се у многим високоразвијеним земљама Европе, као инструмент смањивања регионалних разлика, подстицаја иновативне политике и предузетништва.

Спровођење планских рјешења у коришћењу грађевинског земљишта зависи од :

- потенцијала локалне и домаће економије (привредног реструктурирања и приватизације);
- тржишта грађевинског земљишта (стратификованости понуде и тражње, развоја власништва и некретнина), тј. промјена у систему управљања и коришћења грађевинског земљишта, успостављање адекватних институција и регулаторних механизма;
- могућности и присуства улагања;
- потребних промјена (реформи) у политикама и инструментима управљања развојем изван урбанистичког планирања (макроекономској, инвестиционој, кредитној, пореској, развојној, индустријској, политици заштите животне средине, регионалној, земљишној и др.).

У том смислу потребно је установљавање тржишта грађевинског земљишта, регулаторних механизма, инструмената и институција. Нови систем газдовања грађевинским земљиштем требало би да укључи низ нових финансијских инструмената.

Полазећи од постојећих услова оцјењује се да за будући смјештај привредних активности на градском подручју Котор Вароши није неопходна куповина грађевинског земљишта за будући развој, већ је прибављање земљишта и активирање локалитета за смјештај нових садржаја у привредно-индустријској зони или предузетничкој зони могуће реализовати и кроз партнерство са приватним сектором (власницима земљишта) у различитим модусима, што је интенција у ширим европским и регионалним оквирима.

Препоруке и перспективе новог урбанистичког планирања са становишта политике грађевинског земљишта

Приватизација и све већа улога приватне својине захтјева трансформацију урбанистичког планирања ради равноправног уважавања и укључивања мноштва различитих приватних и јавних интереса (што до сада није било пракса) у регулисању имовинско-правних односа у планирању и коришћењу градског/грађевинског земљишта. Ову процеси свакако би подстицајно дјеловали на отвореност, јавност, комуникативност, транспарентност урбанистичких планирања, али и на нове односе између приватног, јавног и трећег сектора. Конституисање нових начина рјешавања



планских, општинских и градских проблема подразумејева неизбјежну прерасподјелу моћи, елиминисање спекулација (на штету досадашњих кругова моћи). Полазећи од расположивих сазнања о искуствима развијених друштава у земљама тржишне привреде, трансформација урбанистичког планирања требало би да се креће ка регулаторној улози и заштити својинских права и интереса различитих актера (приватне и других облика својине) у коришћењу градских ресурса (прије свега земљишних, комуналних) и ка стратешком регулисању/каналисању различитих економских, друштвених еколошких аспеката развоја на основи планских пропозиција, метода и оцјена које обезбјеђују социо-економску и еколошку прихватљивост планских одлука. Тржиште новог приступа урбанистичког и просторног планирања чини баланс у примјени промотивних/проактивних и индикативних елемената у односу на рестриктивне, директивне елементе, на свим нивоима планирања.

Планска одређења у области политике грађевинског земљишта у планском периоду обухватају:

- прилагођавање локалних прописа тржишту грађевинског земљишта;
- израду просторних и урбанистичких планова као државне интервенције у заштити јавног интереса;
- доношење регулационих планова као и средњорочних програма за уређење грађевинског земљишта унутар обухвата регулационог плана;
- утврђивање потпуног обухвата свих корисника по врстама накнада грађевинског земљишта;
- утврђивање тржишних-економских цијена за све врсте накнада за грађевинско земљиште;
- утврђивање субвенционираних накнада за иновативне и предузетничке пројекте, а у функцији запошљавања;
- обезбјеђење инвестиционих фондова за област реализације развојних програма уређења грађевинског земљишта;
- обезбјеђење институција / агенција за успостављање тржишта грађевинског земљишта;
- обезбјеђење континуираног и потпуног прилива средстава (наплате) од свих врста накнада (првенствено од накнада за коришћење грађевинског земљишта).

П. VI. Инструменти и мјере локалне земљишне и фискалне политике у функцији имплементације плана

УП Котор Варош у виду препорука (које су усмјеравајуће, али не и обавезујуће) може да садржи и одговарајуће мјере земљишне политике у функцији имплементације плана. Ове мјере општина може формализовати посебним одлукама или донијети сличне са истим циљем.

- **Стимулативне мјере за бољу искоришћеност празног стамбеног фонда** могу да се обезбиједо истовременим локалним опорезивањем свих некоришћених (празних) станова и кућа с једне стране и, с друге стране стимулативним пореским олакшицама за оне власнике који свој стамбени и



пословни простор у овим зонама продају или изнајмљују за становање или планом допуштене нестамбене дјелатности.

- **Мјере за подстицање реконструкције и економичније искоришћености грађевинског земљишта у ужем урбаном подручју**

Нужно је успоставити систем одређивања и наплате градске ренте (посебно накнаде за коришћење грађевинског земљишта). Обрачун ове накнаде треба да се врши истовремено и по квадратури земљишта и по квадратури објеката, зависно од намјене (посебно за становање, посебно за пословање, посебно за производне делатности) и погодности локације.

Накнаде у ужем урбаном подручју, а нарочито у централној зони града треба да буду релативно високе за квадратуру парцеле, а релативно ниске и стимулативне за квадратуру објеката. Тако би се стимулисала тржишно заснована реконструкција: уклањање ниских, малих и субстандардних претежно стамбених објеката и изградња вишеспратних стамбено-пословних што је у интересу власника земљишта и потенцијалних инвеститора, али и у јавном интересу.

Принцип одређивања накнада за зоне изван ужег урбаног подручја треба да буде обрнут: релативно виша накнада за квадратуру објеката, а релативно нижа за земљиште. Ово би било пожељно за стимулацију изградње и развоја нових радних зона и тржних центара којима је потребно јефтине земљиште у виду великих парцела, тамо где се то планом одреди.

- **Мјере за ограничавање стамбене изградње у рубним зонама.**

Да би се дестимулисало интензивније претварање пољопривредног у грађевинско земљиште за нову и интензивнију породичну стамбену изградњу у новим блоковима у рубним и периферним дијеловима планског подручја, принцип накнада за уређење и коришћење земљишта треба да подразумеје релативно висок износ накнада и за квадратуру парцела и за квадратуру објеката. Овај принцип је потребно селективно примјењивати, у складу са планом и просторном и развојном политиком општине. Разумије се, у случају приватног инвестирања у саобраћајнице и инфраструктуру, као и у случају изградње за потребе пољопривредно- производних домаћинстава ове накнаде могу бити селективно редуковане.

Наведене мјере и њихове модалитете је неопходно разрадити посебном анализом и имплементирати у програме уређивања грађевинског земљишта у складу са УП, као и у праксу локалних комуналних предузећа, посебно локалне институције надлежне за управљање грађевинским земљиштем.

Приоритетно је започети наплату ових накнада, макар у симболичном износу, како би се постепено створила и развила навика плаћања трошкова приватне и јавне (колективне) комуналне потрошње и како би се што пре реализовали и показали ефекти реинвестирања ових средстава у инфраструктуру, саобраћај и друге јавне комуналне услуге.



П.VII. Одредбе и смјернице за уређење и коришћење грађевинског земљишта

Као грађевинска земљишта сматрају се сва изграђена земљишта и земљишта на којима је урбанистичким планом или другим просторно-планским документом предвиђена изградња објеката у границама урбаног подручја Котор Вароши, осим земљишта одређених за пољопривреду или шуме. Детаљним просторно-планским документима може се одредити да се дио земљишта, одређених за пољопривреду или шуме, сматра грађевинским земљиштем (паркови, гробља и друге уређене зелене површине, зграде и окућнице земљорадника и производних пољопривредних организација и сл.).

Грађевинско земљиште уређује се по програму који се доноси по одредбама Закона о грађевинском земљишту, одлуке Скупштина општине о грађевинском земљишту и Закона о уређењу простора и грађењу.

Уређење грађевинског земљишта програмира се по просторним цјелинама за које је донесен регулациони план или јединствено за цијело урбано подручје.

Регулационим планом може се одредити да се уређење грађевинског земљишта може програмирати по појединим мањим просторним цјелинама у границама простора обухваћеног регулационим планом.

При утврђивању трошкова уређења грађевинског земљишта за поједине просторне цјелине, трошкови изградње саобраћајница и других инфраструктурних објеката и уређаја, који служе и другим просторним цјелинама, распоређују се на све такве цјелине, односно на цијело грађевинско земљиште урбаног подручја.

Грађевинско земљиште које је потребно за изградњу грађевине или за извођење других радова на сусједном земљишту, може се привремено заузети у ту сврху (депоновање грађевинског или отпадног грађевинског материјала, постављање грађевинских машина, уређаја и опреме, постављање заштитне ограде око градилишта, израда појединих грађевинских материјала или елемената на лицу мјеста и сл.). Када је то неопходно, у ту сврху може се привремено заузети и јавна површина (саобраћајна, зелена и сл.).

Рјешење о привременом заузимању земљишта доноси орган управе надлежан за имовинско-правне послове, по прибављеном мишљењу органа управе надлежног за просторно уређење и комуналне послове.

Рјешењем из претходног става се одређују сврха и трајање привременог заузимања, мјере које подносилац захтјева мора да предузме за заштиту пролазника, сусједних објеката и животне средине, као и мјере за успостављање пређашњег стања по престанку привременог заузимања, накнада за привремено заузимање земљишта и, по потреби, гарантни износ за накнаду штете и трошкова, ако подносилац захтјева не предузме мјере за заштиту или не успостави пређашње стање на земљишту.

Јавне површине испред угоститељских објеката могу се у љетној сезони привремено заузети за постављање столова, столица, угоститељске опреме и сл., ако се тиме знатније не омета кретање пјешака или нормалан рад у сусједним објектима. За кретање пјешака мора се оставити минимална ширина од 1,5 m.



Рјешење о одобрењу привременог заузимања јавне површине издаје орган управе надлежан за послове просторног уређења и комуналне послове.

За садржај рјешења сходно важе одредбе као и у рјешењу о привременом заузимању земљишта које је потребно за изградњу грађевине или за извођење других радова на сусједном земљишту.

Јавне површине испред трговинских, занатских и других пословних објеката, као и друге јавне површине, могу се привремено заузети за постављање типски израђених тенди, фрижидера за продају сладоледа и безалкохолних пића, уређаја и апарата за печење кестена, кокица, сјеменки и сл.

За сврхе из претходног става не могу се, у правилу, заузети уређене зелене јавне површине.

У поступку одређивања земљишта за редовну употребу надлежни општински орган ће обавезно узети у обзир чињеницу да величина земљишта за редовну употребу одговара површини објекта изграђеног на том земљишту и површини земљишта око објекта неопходној за редовно одржавање и коришћење објекта до мјере која је уобичајена с обзиром на природу и намјену објекта као и за мјесне прилике, при чему се не смије проузроковати било каква штета сусједним непокретностима. У овом смислу надлежни орган управе код одређивања земљишта за редовну употребу превасходно води рачуна о заштити јавног интереса, јавних површина и комуникација и уличне регулације.

П.VIII. ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

П.VIII.1. Програми и стратегије за реализацију плана

Под овим инструментом за реализацију плана подразумијева се израда и спровођење различитих стратегија, политика, студија, програма, секторских планова и осталих развојних докумената. Реализација урбанистичког плана „Котор Варош 2030“ треба да се реализује кроз израду и спровођење следећих инструмената:

- Програм просторног уређења и програм уређења грађевинског земљишта,
- Популациона политика,
- Програм унапређења стамбених зона који нарочито треба да садржи стратегију реконструкције, адаптације, технолошког унапређивања (термичка и звучна заштита, опрема зграде) и уређења фасада вишепородичних зграда,
- Стратегија планирања и изградње паркинг простора,
- Елаборат валоризације природног и културног наслеђења,
- Стратегија развоја пољопривреде, шумарства, индустрије, туризма,
- Основе уређења пољопривредног земљишта,
- Студија енергетских потенцијала,
- Програм штедње и рационалног кориштења енергије,
- Програм развоја и коришћења алтернативних (обновљивих) извора енергије,
- Локални акциони план за заштиту животне средине (ЛЕАП),



- Општински план управљања чврстим отпадом и опасним отпадним материјама,
- План заштите ријечних сливова,
- Програм реформе система коришћења грађевинског земљишта,
- Студија топлификације,
- Програм развоја тржишта рада,
- Програм промоције предузетништва.

П.VIII.2. Економски инструменти

Основни економско – финансијски инструменти за реализацију плана односно извори финансирања планских рјешења биће

- општински буџет, а нарочито средства обезбијеђена на основу накнаде за додијељено градско грађевинско земљиште, накнаде за преузето градско грађевинско земљиште и накнаде за коришћење градског грађевинског земљишта,
- буџет Републике Српске и
- буџет Босне и Херцеговине,
- кредитна средства,
- концесије,
- страни кредити и програми подршке (CARDS, PHARE, ISPA, SAPARD, IPA и сл.),
- Донације и ктиторство.

П.VIII.3. Организациони инструменти

Основне организационе инструменте за реализацију плана представљаће у периоду до 2030. године разне врсте општинских институција у функцији реализације плана и то:

Као што је наведено у претходним поглављима једна од мјера која би допринијела ефективном спровођењу Урбанистичког плана и контроли његове реализације била би именовање посебних тијела (сталних или ad-hoc), који би као стручни тимови, помагали у дефинисању стратегија и политика урбаног развоја а нарочито у областима:

- управљања грађевинским земљиштем,
- рационализације стамбене изградње и унапређења предузетништва у области стамбене изградње,
- унапређења комуналних дјелатности,
- заштиту животне средине,
- конципирања и реализације популационе политике,
- праћења планских задатака и реализације Урбанистичког плана.

Остали организациони инструменти су:



- Оснивање фондације или клуба донатора за ванбуџетско финансирање мјера популационе политике,
- Формирање регистра домаћинстава са имовинским подацима (стање имовине, приходи од имовине).

У провођењу плана значајну улогу ће имати и трансформација односно реформа појединих постојећих институција на ентитетском и локалном нивоу. С обзиром на бројне проблеме у области просторног уређења и недостатка финансијских средстава за њихово потпуно рјешавање у кратком временском периоду посебну пажњу треба посветити јачању невладиног сектора нарочито у областима које доприносе побољшању урбаног стандарда и општих услова живљења.

Неопходно је такође укључивање јавности у целокупном процесу израде и доношења спроведбених докумената просторног уређења као и њиховом спровођењу.

П.VIII.4. Правни инструменти

Под овим инструментима, уважавајући сву позитивну законску регулативу у Републици Српској и БиХ, нужно је узобзирити и подзаконска акта, али и интерне одлуке и правне прописе који се доносе у оквиру надлежности општинске управе, као територијалне организације која познаје потребе, могућности и очекивања властите популације, али истовремено има квантум знања неопходан да препознаје законодавна кретања на нивоу државног уређења.

У том смислу за очекивати је реалне поставке и озбиљне иницијативе за измјене, допуне постојећих законских прописа или подзаконских аката, њихово усаглашавање и конзистентност рјешења, или доношење нових законских прописа на свим нивоима, а који би инкорпорирали у својим рјешењима опсервације Општине, као микро регионалне јединице. Како стоји обавеза да се целокупно законодавство Српске унифицира са прописима Европске уније, у периоду који слиједи након усвајања плана, за очекивати је да Скупштина општине покрене иницијативе за изналагање законског/подзаконског оквира којим се омогућава убрзавање и поједностављивање процедуре издавања урбанистичке сагласности и грађевинске дозволе, обједињавање ова два поступка и сл.

П.VIII.5. Технички инструменти

Развој информационог система о простору је један од најзначајнијих техничких инструмената за праћење просторног развоја и провођење плана. Закон о уређењу простора и грађењу предвиђа у поглављу V. обавезу „јединственог информационог система о простору“. Оваква законска одредба је резултат развоја географских (просторних) информационих система (ГИС) у свијету и њихове примјене у раду локалне администрације, првенствено у раду органа задужених за просторно уређење. Примјена ГИС–а у области просторног и урбанистичког планирања вишеструко је повећала продуктивност и квалитет рада, а такође смањила вријеме



потребно за обављање различитих активности из домена рада органа задужених за просторно уређење.

За потребе просторног и урбанистичког планирања и заштите животне средине неопходно је приступити систематском раду на увођењу и развоју, међусобно усклађених, просторно (географског) информационог система и информационог система о животној средини. Неопходно је утврдити концепт информационог система о простору најкасније годину дана од дана усвајања плана. Концепцијом развоја информационог система неопходно је утврдити следеће:

- Опсег и квалитет информационих потреба за разне врсте просторних и урбанистичких планова и програма заштите и унапређивања животне средине, према разним нивоима управљања,
- Критеријуме за развој служби у оквиру информационог система о простору и животној средини,
- Методолошки оквир за комуницирање између служби у оквиру система те за комуницирање са другим информационим системима и мрежама,
- Пројекат за кадровско, техничко и програмско опремање информационог система о простору,
- Мјере за реализацију приоритетних задатак и активности.

Посебно је неопходно утврдити начин редизајнирања постојећих мрежа података које су просторно, урбанистички и еколошки релевантне (разне евиденције, статистике, регистри, катастри, системи мониторинга итд.) ради обезбјеђивања њихове компатибилности према просторним урбанистичким и еколошким критеријумима. У овом смислу неопходно је аутономне и парцијалне мреже података повезати у јединствену цјелину, извршити што потпунију дигитализацију података и њихову аутоматску обраду, свести понављање истих обиљежја на подношљив минимум те употпунити садржаје база података и система индикатора према новим потребама.

У сврху провођења урбанистичког плана те израде детаљних просторно-планских докумената неопходно је извршити:

- Формирање информационог центра о простору,
- Израда евиденција привредних јединица и служби друштвених дјелатности, укључујући евиденцију стручног кадра и радне снаге,
- Евиденцију стамбених јединица,
- База података о тржишту рада,
- Ажурирање катастра земљишта,
- Ажурирање катастра подземних и надземних инсталација,
- Формирање земљишних регистара (земљиште у слободном простору, откуп земљишта по основу експропријације, пречег права откупа, цијене земљишта у промету, доходак по парцелама, трошкови опремања земљишта, трошкови грађења објеката, систем пореза, такса доприноса и накнада за коришћење грађевинског земљишта, регистар вриједности парцела и сл.).



П.ИХ. Формирање информационог система за потребе планирања простора

Према одредбама Закона о уређењу простора и грађењу експлицитна је обавезност успостављања и одржавања јединственог просторно-информационог система с циљем прикупљања, рационалног коришћења и обраде података од значаја за планирање, уређење, коришћење и заштиту простора, а које имају рачунарску подршку на цијелом простору Републике. За послове успостављања и одржавања овог система задужено је надлежно Министарство. Послове на прикупљању и обради података потребних за формирање јединствене евиденције у сарадњи са правним лицима, другим организацијама и инвеститорима редовно обавља и ажурира орган управе надлежан за послове урбанизма, те их редовно доставља служби за документацију. Ови подаци нарочито обухватају:

- Податке о документима просторног уређења градова и општина;
- Сателитске снимке подручја Републике и аерофотограметријске снимке;
- Статистичке, картографске, аналитичке и планске податке;
- Податке о инфраструктури;
- Податке о привредним ресурсима;
- Податке о грађевинском земљишту;
- Податке о градитељском и природном наслеђу;
- Податке о бесправној градњи;
- Податке о угроженим подручјима (клизишта, плавна подручја...);
- Податке о угрожавању животне средине;
- Податке о кадровима и установама из области просторног планирања;
- Друге податке.

Орган надлежан за послове урбанизма јединице локалне самоуправе води документацију за праћење стања у простора, као и израду и праћење спровођења докумената просторног уређења, те на основу израђених извјештаја доноси двогодишњи програм мјера и активности за утврђивање стања и уређење простора, којим се процјењује потреба израда нових, односно измјене и допуне постојећих докумената просторног уређења, потреба прибављања података и стручних подлога за њихову израду, као и материјално и техничко унапређивање стручних служби и организација просторног уређења и др.



акционарско друштво

ПРОЈЕКТ

БАЊАЛУКА



ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ 1/IV

ГРАФИЧКИ ДИО