



САДРЖАЈ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A) УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Б) СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

1. Просторна цјелина
2. Природни услови и ресурси
3. Систем зелених површина
4. Типологија изградње
5. Зонирање територије
6. Валоризација наслијеђених фондова високоградње и нискоградње
7. Власништво над земљиштем
8. Могућности парцелације
9. Заштита објеката културно-историјског и природног наслеђа
10. Услови заштите људи и добара за случај елементарних непогода, ратних катастрофа и технолошких акцидената
11. Могућности кретања лица са умањеним тјелесним способностима
12. Инфраструктура - комунална опремљеност и уређеност простора
13. Животна средина
14. Биланси коришћења површина, ресурса и објеката
15. Оцјена природних и створених услова

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

1. Циљ и концептуална полазишта
2. Инфраструктура
3. Систем зелених површина
4. Животна средина
5. Биланс потреба и могућности

Г) ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

1. Организација простора
2. План намјене објеката и просторне организације
3. Општи урбанистичко-технички услови
4. Инфраструктура
5. Парцелација, грађевинске и регулационе линије
6. Систем зелених површина
7. Животна средина
8. Услови за очување, заштиту и презентацију природног и културног наслеђа
9. Мјере енергетске ефикасности
10. Заштита од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава
11. Услови за уклањање баријера за кретање лица са умањеним тјелесним способностима
12. Планирани биланси

Д) ЕКОНОМСКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПЛАНА



Прилог бр. 1: Одлука о приступању изради измјени дијела Регулационог плана подручја „Агроиндустријска зона Нова Топола“ - кружна раскрсница

Прилог бр. 2: Одлука о уртверђивању Нацрта Измјене дијела Регулационог плана подручја „Агроиндустријска зона Нова Топола“ - кружна раскрсница

III ГРАФИЧКИ ДИО

01.	ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА - постојеће стање са границом обухвата плана	P 1:1000
01.a	ПОСТОЈЕЋА НАМЈЕНА ПОВРШИНА ПО ЗОНАМА	P 1:1000
01.6	МРЕЖА ПОСТОЈЕЋИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА	P 1:1000
01.в	ПОСТОЈЕЋА ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА	P 1:1000
02.a	ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ГРАДИШКА 2005-2020	P 1:25000
02.6	ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА НОВА ТОПОЛА 2014-2034	P 1:5000
02.в	ИЗВОД ИЗ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "АГРОИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ НОВА ТОПОЛА"	P 1:1000
02.г	ИЗВОД ИЗ ИЗМЈЕНЕ ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА АГРОИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ „НОВА ТОПОЛА“ У НОВОЈ ТОПОЛИ, ОПШТИНА ГРАДИШКА	P 1:1000
03.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА	P 1:1000
04.	ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ	P 1:1000
04.a	ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	P 1:1000
05.	ПЛАН САОБРАЋАЈА И НИВЕЛАЦИЈЕ	P 1:1000
06.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - хидротехника	P 1:1000
07.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - електроенергетика и телекомуникације	P 1:1000
08.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - гасификација	P 1:1000
09.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - синтезна карта	P 1:1000
10.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ И РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА	P 1:1000
11.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	P 1:1000

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УЗ ОДЛУКУ О УСВАЈАЊУ
ПРИЈЕДЛОГА ИЗМЈЕНЕ ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА
„АГРОИНДУСТРИЈСКА ЗОНА - НОВА ТОПОЛА“ - КРУЖНА РАСКРСНИЦА

Основна концепција уређења простора у оквиру просторне цјелине наметнула се као посљедица намјене дефинисане планском документацијом рађеном у претходном периоду, природних и створених услова овог простора, те програмских елемената достављених од стране подносиоца иницијативе за израду Плана.

Простор обухваћен израдом Плана дефинисао је површине сљедећих намјена:

- Површине за изградњу објеката комерцијалних дјелатности;
- Површине за изградњу објеката у функцији саобраћа (аутобуска станица);
- Површине за изградњу инфраструктурних објеката;
- Површине предвиђене за пјешачки саобраћај;
- Површине предвиђене за бициклистички саобраћај;
- Површине предвиђене за саобраћај (колски и саобраћај у мировању);
- Јавне зелене површине;
- Зелене површине грађевинских парцела објеката.

План просторне организације је приказан на графичком прилогу бр. 04 и дефинише основну концепцију лоцирања планираних садржаја и остваривања квалитетних корелација са постојећим садржајима, како унутар обухвата, тако и у непосредном окружењу.

Основна концепција уређења и коришћења простора, који је предмет обухвата овог Плана, базирана је на намјени површина дефинисаној, *Просторним планом општине Градишка 2005-2020 (Сл. гласник општине Градишка бр. 4/07), Урбанистичким планом Нове Тополе 2014-2034. године (Сл. гласник општине Градишка бр. 1/17), Регулационим планом подручја „Агроиндустријска зона Нова Топола“ (Сл. гласник општине Градишка бр. 4/08 и 11/17),* постојећој намјени површина у непосредном окружењу, као и на конкретним програмским задацима достављеним од стране Носиоца припреме плана.

Простор измјене Плана налази се у двије цјелине „Агроиндустријске зоне Нова Топола“, које дијели магистрални пут, а које су третиране на различите начине важећом планском документацијом.

У првој цјелини, која је планирана на простору источно од постојећег магистралног пута Бањалука - Градишка, предвиђена је изградња комерцијалних садржаја, и то: услуге, пословања и veleпродаје, простори намјењени спортским садржајима. Овој цјелини припадају и значајне површине заштитног и парковског зеленила.

При дефинисању парцелације у највећој мјери су поштоване минималне површине предвиђене за изградњу наведених садржаја, те су формиране тзв. "модуларне парцеле" које су по принципу мултиплицирања формирале предложене блокове.

Овакве парцеле планиране су у складу са основним улазним захтјевима да зона добије оптималан степен изграђености, те да се оствари флексибилност у формирању блокова.

Будући да је усвојен ортогонални систем при формирању саобраћајне мреже остављена је могућност формирања и другачијих блокова са евентуалним увођењем додатних блоковских саобраћајница. Начин парцелисања је, дакле, могуће промијенити уколико се кроз детаљно дефинисање потреба и садржаја покаже за тим потреба, а да се не промијени или угрози основна идеја.

Уз основне саобраћајне токове који чине основни костур зоне планирани су тротоари као пјешачке површине тако да се зона квалитетно повеже са пјешачком мрежом.

У овој цјелини планиран је паркинг простор који треба да задовољи потребе корисника.

У другој цјелини, која је планирана на простору западно од постојећег магистралног пута Бањалука - Градишка, предвиђена је изградња комерцијалних садржаја, и то: услуге, пословања и veleпродаје, производне дјелатности, простори складишта, аутобуска станица, јавни паркинг простори, комунална



постројења, те је резервисан простор за евентуално нове дјелатности. Овој цјелини припадају и значајне површине заштитног и парковског зеленила.

Пословна зона подразумјева простор у којем се по повољним условима обављају индустријска производња робе, складиштење робе, одређене услуге на роби и друге привредне дјелатности. Ова функција је важећим просторно-планским документима предвиђена као доминантна.

Површине парцела димензионисане су као довољне површине за остваривање минималних просторних могућности за функционисање једног технолошког процеса. Спратност објеката у овом дијелу варира од П до П+1, с тим да се узима већа спратна висина која ће зависити од технологије појединог објекта, будући да је ријеч о објектима привреде.

Измјена Регулационог плана обухвата простор који је важећим Планом предвиђен за изградњу комерцијалних и инфраструктурних садржаја – услуге, пословање, те аутобуска станица. Овом измјеном, задржавају се сви планирани садржаји. Измјена Плана се односи на саобраћајно рјешење главног улаза у „Агроиндустријску зону Нова Топола“. Измјеном је ова раскрсница третирана као кружна раскрсница, а не као четворокрака (како је то дефинисано *Регулационим планом подручја „Агроиндустријска зона Нова Топола“, Сл. гласник општине Градишка бр. 4/08 и 11/17*). Планирање овакве раскрснице утицало је на измјену важећег плана парцелације, у простору кружне раскрснице, те организације пословних објеката и трафостанице, те њихових парцела у југозападном дијелу обухвата.