

UVOD

Obuhvat za koji se radi Regulacioni plan predstavlja dio prostorne cjeline koja je najvećim dijelom realizirana. Naime, u sadašnjem trenutku na ovom vrlo vrijednom građevinskom zemljištu utvrđenom kao stambeno-poslovna zona egzistira i kompleks "Tuzla-remont" koji se ne uklapa u okolni prostor kako svojom namjenom tako i dispozicijom i izgledom.

Imajući u vidu činjenicu da je još ranije prepoznat značaj ovog lokaliteta, te da je iz tih razloga još 2000. godine urađena Revizija regulacionog plana Solinska cesta, koja više nije na snazi, na sjednici Gradskog vijeća Tuzla održanoj 29.04.2015. godine donesena je Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana nerealiziranog dijela prostorne cjeline „Pecara 2“ u Tuzli, na osnovu koje je Regulacioni plan urađen i usvojen 17.06.2016. godine.

Na osnovu zahtjeva Investitora, firme „Bingo“ d. o. o. Tuzla, koja planira izgradnju na najvećem dijelu obuhvata Regulacionog plana, na sjednici Gradskog vijeća Tuzla, održanoj 16.07.2018. godine, donesena je Odluka o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana nerealiziranog dijela prostorne cjeline „Pecara 2“ u Tuzli.

Izmjene se, uglavnom, odnose na samu organizaciju ulaza i izlaza u prizemlju objekta „ B bloka“, koji se prilagođavaju tehnološkim potrebama trgovačkog objekta „Bingo-hipermarket“, povećanje gabarita i broja podzemnih etaža za parkiranje, prilagođavanje položaja ulazno-izlaznih rampi iz podzemnih etaža, formiranje parking prostora sa pristupnom rampom na krovu hipermarketa, djelimičnu promjenu namjene partera u objektu „A blok“, odnosno osim poslovnih prostora formiranje i prostora za stanovanje u dijelu partera i formiranje prostora za tehnički pregled malih-putničkih vozila sa pristupnom saobraćajnicom, te djelimično povećanje horizontalnih gabarita objekata.

Nacrt Izmjene Regulacionog plana u cjelosti je urađen u skladu sa važećim Zakonom o prostornom uređenju i Uputstvom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata i prezentiran je odgovarajućim i propisanim tekstualnim i grafičkim dijelom.

1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA GRADA TUZLA

Prostornim planom Grada Tuzla za period 2010-2030 i Odlukom o njegovom provođenju tretiran je kompletan prostor Grada, definirane su i rezervirane površine za njegov budući razvoj, te date odrednice planskog razvoja u svim oblastima i dati uslovi za izgradnju.

Prostornim planom Grada i Odlukom o njegovom provođenju, prostor od raskrsnice Brčanska malta prema sjeveru, čine dvije stambeno-poslovne zone, „Pecara 1“ i „Pecara 2“. Ovaj Regulacioni plan tretira nerealizirani dio prostorne cjeline „Pecara 2“, za koju je utvrđen režim građenja I stepena, sa prelaznim odredbama, te namjena stambeno-poslovna zona.

Granicu tretiranog obuhvata sa zapada čini ulica Armije BiH, sa juga stambeno – poslovni objekt „Super blok“, sa istočne strane saobraćajnica ispred stambenog objekta „Pecara 2“, te sa sjevera i sjeveroistoka stambeni objekti uz sami kompleks „Tuzla-remonta“.

Najveći dio kontaktne zone čine stambeno - poslovne prostorne cjeline sa kolektivnim stanovanjem i poslovnim prostorima u prizemlju, ali i poslovnim zgradama kao što su trgovački centri, banke itd.

2. POSTOJEĆE STANJE PROSTORNOG UREĐENJA

2.1 Odnos prostorne cjeline, obuhvata Regulacionog plana i šireg područja

U kontakt zoni nema individualnih stambenih objekata. U sadašnjem trenutku, tretirani obuhvat čine većim dijelom postojeći objekti u funkciji servisa vozila, koji pripadaju kompleksu preduzeća „Tuzla – remont“. Svi objekti servisa su prizemni, osim administrativnog objekta uz Ulicu Armije BiH, koji je spratnosti P+1. Osim auto servisa u obuhvatu, uz Ulicu Armije BiH, egzistira objekat za tehnički pregled vozila, nekoliko montažnih kioska sa kancelarijama (ispostave osiguravajućih kuća) i jedan zidani prizemni poslovni objekat manjih dimenzija (cca 5,0 x 5,0 m).

Saobraćajnica Armije BiH dolazi kao regionalna cesta iz pravca Doknja na raskrsnicu Brčanska Malta, koja je jedno od najvažnijih čvorišta u gradu, gdje se veže na Sjevernu i Južnu gradsku saobraćajnicu (transferzalom T7). Sa ostale tri strane oko lokaliteta su kolektivni stambeni objekti spratnosti od Pod+P+4+Pk do Pod+P+17.

Površina obuhvata je cca 2,63 ha. Prostor je širine od cca 52 do 110 m u pravcu istok –zapad i ukupne dužine cca 300 m u pravcu sjever – jug.

Može se konstatovati da se radi o atraktivnoj lokaciji za gradnju, čija bi realizacija doprinijela stvaranju boljeg i funkcionalnijeg urbanog tkiva grada i konačnom planskom zaokruživanju prostorne cjeline „Pecara 2“.

2.2 Prirodni uslovi

2.2.1 Opšti podaci o prirodnoj sredini

Prostor koji se tretira Regulacionim planom je u padu prema rijeci Solini, odnosno prema zapadu i jugozapadu . Pad je vrlo blag-prosječno 1 %, te se može govoriti o relativno ravnom terenu, povoljnom za gradnju. Izuzetak je unutarblokovski prostor između višeg

parkinga ispred „Pecare 1“ na istoku i nižeg parkinga iza „Super bloka“ na zapadu gdje je evidentna visinska razlika od cca 1,5 m

2.2.2. Inženjerskogeološke karakteristike terena

Na osnovu detaljne analize postojeće geološke dokumentacije vezane za predmetno područje i detaljnog inženjerskogeološkog kartiranja terena, određen je stepen opšte pogodnosti terena za izgradnju objekata i planirano uređenje terena sa napomenom da u ovoj fazi nisu izvedeni nikakvi terenski geomehanički istražni radovi.

2.2.2.1. Inženjerskogeološki sastav i svojstva terena

Predmetno područje smješteno je na prostranom aluvialnom platou rijeke Soline koji se karakteriše veoma blagim nagibom 1 % i čiji je pad usmjeren ka koritu rijeci Soline, odnosno u pravcu zapada.

Inženjerskogeološkoj gradnji terena, posmatrajući nešto veći prostor, učestvuju četiri inženjerskogeološka kompleksa od čega jedan predstavlja geološki substrat, a ostala tri pripadaju skupini pokrivača.

Geološki substrat

Na predmetnoj lokaciji kao geološki substrat izdvaja se litološki kompleks stijena predstavljen laporcima i glincima tzv. “trakaste serije“ ($M_{1,2}$).

Na padini u zaledju ove prostorne cjeline nalaze se otvoreni izdanci ovih stijena dok su na samoj lokaciji i neposrednoj okolini prekriveni pokrivačima različitog genetskog porijekla.

Na izdancima je utvrđeno da u gradnji kompleksa preovladavaju sivo-smedji laporci, dok se podređeno javljaju tamno-sivi glinci. Tekstura ovih stijena je pločasta do tankoslojevita sa generalnom orijentacijom slojeva ka sjeverozapadu pod nagibom od 30° . Pomenute stijene ovog kompleksa u površinskim uslovima podložene su pcesu raspadanja tako da su prilično ispucale i trošne, te se dijele na sitne prizmatične blokove kao i sitnu drobinu.

Kako su ove stijene na lokaciji prekrivene aluvionom koji u sebi sadrži podzemnu vodu može se očekivati da je u gornjem nivou geološkog substrata formiran njegov tzv. raslabljeni dio koji je ispucaliji i trošniji od dubljih svježijih dijelova geološkog substrata.

Generalno trakasti laporci i glinci imaju povoljna fizičko-mehanička svojstva, te predstavljaju dobru sredinu za fundiranje objekata, ali na predmetnoj lokaciji zaliježu duboko ispod površine terena (prognozno 3-5 m).

U hidrogeološkom smislu stijene ovog kompleksa predstavljaju izolatore, a prema GN-200 ove stijene pripadaju IV, a svježije partije V kategoriji.

P o k r i v a č i

Posmatrajući nešto šire područje oko predmetnog lokacije konstantovano je da postoje dvije podgrupe pokrivača:

- Fluvialni pokrivači
- Padinski pokrivači

Fluvialni pokrivači

Od fluvialnih pokrivača na predmetnoj lokaciji zastupljen je samo aluvion rijeke Soline.

Aluvion (al)

Aluvion na ovom području pripada subrecentnom tipu tako da se u njemu mogu izdvojiti u vertikalnom profilu dvije facije koje se razlikuju po litološkom i granulometrijskom sastavu, a to su facija korita (a) i povodanjska facija (ap).

Facija korita (a)

U donjem dijelu profila aluviona javlja se facija korita izgradjena od šljunkovito-pjeskovitog materijala koji leži direktno preko laporaca i glinaca. Valutice šljunka u aluvionu rijeke Soline izgradjene su od pješčara, krečnjaka, rožnaca, dijabaza i dr.stijena. Ti šljunkovi su srednjozrne granulacije i obično su zaglinjeni.

Pijesak je istog litološkog sastava kao i šljunak, samo što se on javlja u vidu sočiva ili tanjih proslojaka.

Facija korita u aluvionu rijeke Soline obično predstavlja srednje zbijene do dobro zbijene materijale tako da generalno ima povoljna fizičko-mehanička svojstva i predstavljaju povoljnu sredinu za fundiranje objekata. U hidrogeološkom smislu ova facija ima ulogu kolektora gdje se akumulira podzemna voda koja ima subarterske karakteristike (kolektorski sloj nalazi se između dva izolatora).

Prema GN-200 facija korita pripada III kategoriji.

Povodanjska facija (ap)

U gornjem dijelu aluviona izdvajaju se smeđe povodanjske gline i to su obično srednje tvrdi (plastični) materijali čija je moćnost promjenljiva u zavisnosti od mikrolokacije.

U hidrogeološkom smislu povodanjska facija predstavlja izolatore, a prema GN-200 povodanjska facija pripada II kategoriji.

Prognozna debljina kompletnog aluviona kreće se od 3-5 m. U ovom tipu aluviona moguća je i pojava muljevitih sočiva i proslojaka koji imaju izrazito loša nosiva svojstva.

Na većem dijelu lokacije preko aluviona leži nasip manje moćnosti koji je formiran pri tehničkim zahvatima u toku izgradnje postojećih okolnih objekata i prateće infrastrukture.

Padinski pokrivači

Na ovom dijelu terena utvrđena su dvije vrste padinskih pokrivača i to:

- Eluvijalno-deluvijalni (ed) pokrivač
- Deluvijalni (d) pokrivač

Ovi pokrivači izgradjeni su od laporovitih glina i tošne drobine laporaca i glinaca. Pošto se radi o istom litološkom sastavu ovih pokrivača, samo je razlika u njihovom

genetskom porijeklu i granulometrijskom sastavu, oni su izdvojeni kao jedan jedinstveni inženjerskogeološki kompleks sa različito označenim genetskim porijeklom.

Deluvijalni pokrivač (d)

Ovaj pokrivač formiran je pri procesu spiranja pokrivača sa viših dijelova padine koja se nalazi u zaledju lokacije i njegovog akumuliranja u podnožju padine.

Deluvijalni pokrivač čini postepen prelaz između aluviona i padinskih sedimenata tako da grade terene sa blažim nagibom. Ovaj pokrivač odlikuje se sa veoma malim sadržajem drobine koja je sitna i prilično trošna.

Prognozna debljina ovog pokrivača je preko 2 m, a samo u istočnom i sjevernom dijelu granice obuhvata regulacionog plana zastupljen je deluvijalni pokrivač.

U hidrogeološkom smislu ovaj pokrivač ima preovladavajuću ulogu izolatora, a prema GN-200 pripada II kategoriji.

Eluvijalno - deluvijalni (ed) pokrivač

Ovaj mješoviti pokrivač nastao je površinskim raspadanjem substrata kao i djelimičnim spiranjem i akumuliranjem raspadnutog materijala u lokalnim depresijama. Ovaj pokrivač, za razliku od deluvijalnog, karakteriše se sa većim sadržajem drobinskog materijala i manjom moćnošću i gradi grebenaste forme na pdini .

Ovaj pokrivač nalazi se van predmetne lokacije tako da on neće biti radna sredin, a njihova svojstva i prikaz dat je zbog sagledavanje nešto širih geoloških odnosa.

U ovom pokrivaču konstatovano je manje aktivno klizište koje je takodje daleko od predmetne lokacije i nema nikakvog uticaja tako da nije detaljnije opisivan način, mehanizam i uzrok njegovog klizanja. Na pomenutom klizištu provedene su odgovarajuće interventne sancione mjere.

2.2.2.2. Inženjerskogeološki uslovi izgradnje objekata

Za predmetnu lokaciju sa inženjerskogeološkog aspekta mogu se dati sljedeći zaključci i preporuke:

- 1) Radna sredina na predmetnoj lokaciji bit će aluvialni sedimenti rijeke Soline čija je prognozna debljina 3-5 m, a koji leži na trakastim laporcima i glincima. U okviru ovog subrecentnog aluviona izdvajaju se dvije facije i to: facija korita (šljunkovito-pjeskoviti materijal) u donjem dijelu profila aluviona i povodanska facija (pjeskovita glina) u gornjem dijelu aluviona. Na većem dijelu lokacije preko aluviona leži tanji nasip glinovito-klastičnog tipa.
- 2) Na samoj lokaciji nema razvijenih geoloških i inženjerskogeoloških procesa i pojava koji bi uticali na izgradnju objekata i planiranu koncepciju uređenja terena, tako da je ovaj dio terena povoljan za izgradnju objekata sa geološkog aspekta.
- 3) Facija korita (šljunkovito-pjeskoviti dio aluviona) predstavlja srednje do dobro zbijene materijale tako da navedeni materijali generalno imaju dobra fizičko-mehanička svojstva i predstavljaju dobru sredinu za fundiranje objekata.
- 4) Objekti koji se budu fundirali u faciji korita (šljunkovito-pjeskoviti dio aluviona) potrebno je zaštititi od mogućeg uticaja podzemne vode.

- 5) U ovom subrecentnom tipu aluviona moguća je pojava muljevitih proslojaka ili sočiva, čija je nosivost jednaka nuli, tako ako se u zoni temeljenja naidje na muljeve, obavezno ih zamjeniti materijalom dobrih geotehničkih svojstava.
- 6) Prije izrade glavnih projekata planiranih objekata obavezno provesti detaljna geomehanička ispitivanja svake mikrolokacije u cilju određivanja tačnih uslova, načina i dubine fundiranja objekata sa geološko – geomehaničkog aspekta.
- 7) Izgradnju objekata na predmetnom području prilagoditi VIII stepenu MCS skale, vodeći računa o vrijednostima prezentiranih seizmičkih parametara za projektovanje, a vezanih za VIIIb seizmičku podzону.

2.2.3. Seizmičke karakteristike terena

Prema još aktuelnoj mikroseizmičkoj karti gradskog područja Tuzle koju je 1990.godine izradio Institut za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju iz Skoplja, cijelo urbano područje Tuzle, a to znači i predmetno područje nalazi se u zoni VIII stepena MCS skale.

U okviru zone VIII stepena MCS skale, a u zavisnosti od lokalnih geoloških svojstava tla, izdvojene su određene podzone koje imaju specifične lokalne seizmičke karakteristike. Prema toj reonizaciji predmetno područje pripada VIII b podzoni koji imaju sljedeća svojstva:

VIII b podzona

Ova podzona obuhvata terene izgrađene od kvartarnih-aluvialnih sedimenata moćnosti oko 5 m u čiji sastav ulaze šljunak, pijesak, glina i mulj, kao i tercijarnih sedimenata (laporci i glinci) koji se nalaze u podlozi aluviona.

Seizmički parametri za projektovanje ove podzone su:

1. Maksimalno ubrzanje (a_{max}) = 0,150 – 0,225 g
2. Koeficijent seizmičkog intenziteta (K_s) = 0,055
3. Brzina longitudinalnih talasa:
 - kvartarnih sedimenata $V_p = 380 - 1600$ m/s
 - tercijarnih sedimenata $V_p = 1300 - 2300$ m/s
4. Brzina transverzalnih talasa:
 - kvartarnih sedimenata $V_s = 100-520$ m/s
 - tercijarnih sedimenata $V_s = 400-800$ m/s

Na kraju treba naglasiti da izgradnju objekata treba prilagoditi VIII MCS skali, stim da se vodi računa o vrijednostima prezentiranih parametara koji su vezani za VIII b podzону.

2.2.4. Klimatske karakteristike

Na području grada Tuzle, a to znači i na predmetnoj lokaciji, klima je umjerenokontinentalnog tipa čija je opšta odlika ove klime je ta da su sva 4 godišnja doba jasno izražena. Vrijednosti važnijih klimatoloških elemenata mjenjenih u posljednjih 35 godina su sljedeća:

1. *Temperatura*

Srednja godišnja temperatura je 10,1° C. Najhladniji mjesec je januar sa srednjom mjesečnom temperaturom od -0,6 ° C, a najtopliji je juli sa srednjom mjesečnom temperaturom od 19,4 ° C, pa je kolebanje temperature 20°C što je odlika umjereno-kontinentalne klime. U periodu od oktobra do aprila prosječno ima 91 dan sa mrazom.

2. *Vazdušni pritisak*

Srednji vazdušni pritisak u Tuzli iznosi 982 hPa, najviši je u oktobru i decembru 985,2 hPa, a najniži u februaru 979,1 hPa.

3. *Relativna vlažnost zraka*

Srednja godišnja relativna vlažnost zraka iznosi 77 %, najmanja je u aprilu 69%, dok je najveća u decembru 85 %.

4. *Padavine*

a) Kiša

Prosječna godišnja količina padavina u Tuzli iznosi 895 l/m². Najviše padavina ima u rano proljeće i ljeto. Pljuskovite padavine u ljetnim mjesecima je jedna od karakteristika umjereno-kontinentalne klime. U prosjeku godišnje ima 158 dana sa padavinama od toga 135 dana sa kišom. Najviše kišnih dana ima mjesec maj (16), a najmanje januar i februar (7) dana.

b) Snijeg

U prosjeku godišnje ima 39 dana pod snijegom, od toga je 27 dana godišnje snijeg je veći od 10 cm, dok se snježni pokrivač veći od 30 cm javlja 5 dana godišnje.

c) Grad

Godišnje se prosječno javlja 3 dana sa gradom i to u periodu od maja do jula.

5. *Insolacija i magla*

Godišnje se javlja 1789,5 sati pod suncem. Najsunčaniji mjesec je juli sa 252,7 sata, a najmanje sunca ima decembar sa 54,6 sati. U prosjeku godišnje se javlja 69 dana pod maglom.

6. *Vjetar*

Na području Tuzle srednja brzina vjetra je 0,8 – 1,6 m/s. Maksimalno registrovani udar vjetra na mjernoj stanici Tuzla je 20 m/s, a prilikom projektovanja objekata mora se računati na udar vjetra od 30-35 m/s. Najčešći pravci vjetra su iz NNE pravca (29,2%), a potom iz WSW pravca (17%).

2.3. Namjena površina prostorne cjeline

Analizirajući namjenu površina na području koje obuhvata Regulacioni plan, može se konstatovati da gotovo svi izgrađeni objekti (osim montažnih kioska namijenjenih osiguranjima i prizemnog zidanog poslovnog objekta uz „Super blok“) na ovom prostoru pripadaju preduzeću „Tuzla-remont“.

Objekti auto servisa su poslovnog karaktera - radionice, garaže, skladišta administracija i drugi prateći sadržaji koji su neophodni za nesmetan rad ovog kompleksa. Pristup u auto servis je obezbjeđen sa ulice Armije BiH, a preko manipulativnog platoa. U objekte tehničkog pregleda vozila, prizemni poslovni objekat uz „Super blok“ i kioske također se pristupa iz Ulice Armije BiH.

Preostali dio prostora u obuhvatu Regulacionog plana je uglavnom neuređena zelena površina sa izuzetkom dječijeg igrališta između „Pecare 2“ i „Super bloka“.

Bilans površina ovog prostora dat je u slijedećoj tabeli:

Redni broj	Površine prema namjeni	Površine u m ²	Struktura %
1.	Površine pod objektima	4085,60	15,53
2.	Saobraćajne površine	11992,17	45,59
	-----	-----	-----
	a) Manipulativni plato	5171,75	
	b) Kolski saobraćaj	4410,91	
	c) Pješački saobraćaj	2409,51	
3.	Uređene zelene površine	3025,61	11,51
4.	Neuređene zelene površine	7192,32	27,35
UKUPNO:		26295,70	100,00

Na osnovu prezentirane tabele može se zaključiti da od ukupno tretirane površine najveći procenat zauzima auto servis sa objektima (3804,10 m²) i manipulativnim platoom (5175,75 m²) što zajedno iznosi 34,13 % (8975,85 m²). Neuređene zelene površine zauzimaju 27,35 % (7192,50 m²). Uređene zelene površine zauzimaju 11,51% (3025,61 m²).

Površine za kolski saobraćaj zauzimaju 16,77 % (4410,91 m²), a pješačke površine 9,16 % (2409,51 m²).

2.4. Fizičke strukture prostorne cjeline

2.4.1. Namjena objekata

U cilju prikupljanja što vjernijih podataka o postojećoj izgrađenosti i njenom kvalitetu u okviru obuhvata Regulacionog plana izvršeno je snimanje objekata sa anketiranjem svakog objekta posebno, kako bi se dobila slika o broju i kvalitetu postojećih objekata.

Stanovanje u ovom obuhvatu nije zastupljeno, ali je riječ o lokaciji koja se nalazi u stambeno-poslovnoj zoni sa kolektivnim stanovanjem.

Gotovo svi postojeći objekti (izuzev kioska) pripadaju kompleksu „Tuzla-remont“, te je njihova opšta namjena poslovni objekti (administracija, radionice, servisiranje i tehnički pregled vozila) i pomoćni objekti (skladišta i nastrešnice). U montažnim objektima - kioscima i prizemnom poslovnom objektu uz „Super blok“ su smještena zastupništva osiguravajućih kuća.

Svih deset evidentiranih postojećih objekata su poslovni, a ukupna površina pod objektima je 4085,60 m².

2.4.2. Spratnost objekata

U tretiranom obuhvatu, izuzev objekta administracije čija je spratnost P+1, svi ostali objekti imaju spratnost prizemlje.

U neposrednoj okolini obuhvata spratnost objekata se kreće od P+4+Pt do P+17 i riječ je o visokim kolektivnim stambenim objektima. Sa sjeverne i južne strane obuhvata, u postojećem neboderu i objektu „Super blok“ u prizemljima su poslovni prostori, dok su „Pecara 2“ na istoku te objekti na sjeveroistočnoj strani čisto stambeni.

Svi podaci o objektima, (horizontalni i vertikalni gabariti, namjena površina, opremljenost instalacijama, konstruktivni sistem objekata, stanje u pogledu održavanja objekata i sl.) dati su tabelama urađenim na osnovu anketnih listova i sastavni su dio analitičko-dokumentacione osnove, a uz ovaj elaborat data je zbirna tabela-Bonitet objekata.

Tabela 2: Spratnost objekata

Redni broj	Spratnost	Broj objekata	Struktura %
1	P	9	90
2	P+1	1	10
UKUPNO:		10	100 %

2.4.3. Stepen očuvanosti objekata

Na osnovu podataka prikupljenih na terenu može se konstatovati da je većina objekata relativno stara, rađena u klasičnom sistemu nosivih zidova od opeke drvene međuspratne i krovne konstrukcije.

Valorizacija stanja ili stepen očuvanosti i održavanja objekata na tretiranom prostoru napravljena je na osnovu prospekcije na terenu. Za potrebe utvrđivanja stanja i stepena očuvanosti objekata u obuhvatu Regulacionog plana korišteni su i analizirani podaci prikupljeni na terenu, odnosno podaci utvrđeni vanjskom prospekcijom objekata, uz primjenu sljedećih kriterija:

- gabariti objekta
- upotrijebljeni materijali
- opremljenost objekata instalacijama

- namjena objekata
- stanje u pogledu održavanja

Analizom stanja i očuvanosti građevinskog sklopa objekata a na osnovu prospekcije na terenu, postojeći glavni objekti su svrstani u 4 (četiri) kategorije i to:

- objekti u dobrom stanju
- upotrebljivi u sadašnjem stanju
- neupotrebljivi u sadašnjem stanju

U pogledu održavanja objekata, konstatovano je da je od ukupnog broja objekata (10), 2 objekta u dobrom stanju, 1 je upotrebljiv u sadašnjem stanju i 7 je neupotrebljivo u sadašnjem stanju.

Broj	Stepen očuvanosti	Broj objekata	Struktura %
1.	Dobro	2	20,00
2.	Upotrebljiv u sadašnjem stanju	1	10,00
3.	Neupotrebljiv u sadašnjem stanju	7	70,00
UKUPNO:		10	100,00

Objekti u **dobrom stanju** su uglavnom novoizgrađeni objekti, objekti građeni od kvalitetnih materijala, objekti koji su dobro održavani ili objekti na kojima je u proteklom periodu izvedena građevinska sanacija. Prema tom kriteriju na tretiranom obuhvatu evidentirano je 2 (dva) objekta u dobrom stanju, odnosno 20,0 % od ukupnog broja evidentiranih objekata. To su prizemni objekti „Tehnički pregled“ uz Ulicu Armije BiH poslovni objekat na krajnjem jugoistočnom uglu obuhvata Plana.

U grupu objekata **upotrebljivih u sadašnjem stanju** svrstani su objekti koji su u izvjesnoj mjeri održavani, koji pružaju uslove za rad, ali im nedostaje neki od vidova građevinske intervencije da bi se doveli u dobro stanje. U okviru tretiranog obuhvata 1 (jedan) objekat je svrstan u ovu kategoriju, odnosno 10,0% od ukupnog broja evidentiranih objekata. To je administrativni objekat spratnosti P+1 uz Ulicu Armije BiH.

Objekti **neupotrebljivi u sadašnjem stanju** podrazumijevaju objekte sa većim oštećenjima, te se iz tog razloga ne mogu koristiti na zadovoljavajući način. U okviru obuhvata tretiranog ovim Regulacionim planom evidentirano ju 7 (sedam) objekata svrstanih u ovu kategoriju, što iznosi 70 % od ukupnog broja objekata. Svi objekti prizemni, poslovne namjene (servisiranje vozila) i nalaze se u krugu „Tuzla remonta“.

Na osnovu podataka prikupljenih na terenu, konstatovano je da su objekti opremljeni potrebnim neophodnim elementima komunalne, elektroenergetske i TT mreže.

Svi podaci o namjeni površina i namjeni, spratnosti i bonitetu objekata u okviru ove prostorne cjeline prikazane su na grafičkom prilogu - list br. 2 - *Namjena površina i namjena, spratnost i bonitet objekata* u razmjeri 1 : 1000.

2.5. Infrastrukturalna opremljenost instalacijama

2.5.1. Saobraćajna infrastruktura

Lokalitet za koji se radi Plan se svojom zapadnom stranom naslanja na Ulicu Armije BiH, koja ujedno predstavlja dionicu regionalne ceste R-459. Ova saobraćajnica predstavlja osnovnu vezu tretiranog obuhvata sa ostatkom gradskog saobraćajnog sistema. Širina ove ulice u kontaktu iznosi 9,0m i djemično 6,0m sa tri, odnosno dvije saobraćajne trake i trotoarima sa obje strane širine $b=3,0m$. Istočna granica obuhvata je u kontaktu sa izvedenim ulicama realiziranim za potrebe postojećih objekata. Unutar obuhvata postoji i niz manipulativnih platoa, te uređenih i neuređenih površina i objekata na kojima se vrši parkiranje vozila. Kapacitet i kvalitet prostora za parkiranje nije na zadovoljavajućem nivou, te su potrebne intervencije za poboljšanje ovog stanja.

2.5.2. Vodovodna i hidrantska mreža

Istočnom stranom ulice Armije BiH izvedeni su primarni cjevovodi gradskog vodovodnog sistema, čija trasa vodi sve do „crvenog nebodera“ gdje se lomi prema pumpnoj stanici i dalje ide prema rezervoaru „Gradovrh“. Istom stranom ulice je položen i sekundarni gradski vodovodni cjevovod VJUV200mm koji vodi prema naselju Solina. Unutar obuhvata od sekundarne vodovodne mreže postoji izveden i niz instalacija promjera 25-150mm sa kojih je izvršeno snabdijevanje postojećih objekata.

2.5.3. Fekalna i kišna kanalizaciona mreža

Gradska kanalizaciona mreža na ovom lokalitetu je izvedena u mješovitom sistemu i čini je niz cjevovoda promjera 200-400mm. Na istu su priključeni postojeći objekti u okreženju, kao i sistem oborinske odvodnje saobraćajnica i vode sa krovova objekata.

2.5.4. Elektroenergetska i TT mreža

Unutar obuhvata postoje izvedene elektroenergetske instalacije, kao i djelimično realizirane instalacije javne rasvjete. Postojeći objekti u uokruženju su napojeni elektrodistributivnom mrežom izvedenom sa BTS 10/0,4 kV „Solina 4“. Isto tako postojeći objekti su priključeni na javnu TT mrežu.

2.5.5. Vrelvodna i toplvodna mreža

Objekti koji su obrađeni u ovom projektu nalaze se zoni obuhvata regulacionog plana i pripadaju zoni toplifikacije XXXII, Armije BiH-Solinska cesta /MZ Brčanska malta/.

Trenutno se u obuhvatu Regulacionog plana nerealiziranog dijela prostorne cjeline „Pecara 2“ u Tuzli nalazi instalacija daljinskog grijanja za snabdijevanje postojećih stambenih i poslovnih objekata. Postojeća instalacija daljinskog grijanja i navedena novoprojektovana instalacija su dimenzionirane na osnovu postojećih potreba za toplinskom energijom objekata u obuhvatu zone toplifikacije XXXII – Armije BiH-Solinska cesta, uz određen rezerve za nove objekte.

Izvedena vrelovodna mreža sistema daljinskog grijanja nalazi se u neposrednoj blizini objekta "Superblok", stambeno—poslovnog objekta u ulici 2. Tuzlanske brigade 1-9 i Armije BiH 2-6 nazivnog promjera NO125, te stambenog objekta "Pecara 2" u ulici Šabana Zahirovića 1-11, nazivnog promjera NO225. Kod objekta Armij BiH broj 6 se nalazi jedno od mogućih mjesta priključenja objekata obuhvatu Regulacionog plana nerealiziranog dijela prostorne cjeline „Pecara 2“, dok se drugo mjesto priključenja nalazi u postojećoj komori sistemi daljinskog grijanja K.15.A.2.

2.5.6. Ostale podzemne instalacije

Unutar obuhvata još postoje izvedene instalacije kablovske televizije koje su položene podzemno.

2.6. Analiza i vrednovanje stanja prostornog uređenja

2.6.1. Analiza stanja imovinsko-pravnih odnosa sa katastarskim podacima

A/ POSJEDOVNO STANJE

Kompleks koji je tretiran izradom Regulacionog plana nerealiziranog dijela prostorne cjeline “Pecara 2” u Tuzli po strukturi posjeda evidentira parcele koje se nalaze u 2 vrste posjedovnog stanja i to:

1. PRIVATNO POSJEDOVNO STANJE
2. DRUŠTVENO POSJEDOVNO STANJE

Situacija u razmjeri 1:1000 “Postojeće POSJEDOVNO stanje” je rađena na osnovu Izvoda iz posjedovnih listova koji su uzeti od “Službe za geodetske i imovinsko pravne poslove Tuzla” izdatih 26.09.2013.godine.

1. PRIVATNO POSJEDOVNO STANJE

K.O. TUZLA II - novi premjer

PRIVATNO POSJEDOVNO STANJE

“GRAĐEVINSKA OPERATIVA VRANICA” TUZLA

1. k.č. 878/1
2. 878/5

“LESNINA ” TRGOVINA S POHIŠTVOM D.D. LJUBLJANA

1. k.č. 923

„SEJARI“ DOO SARAJEVO

1. k.č. 926/2

DD “TUZLA REMONT” TUZLA

1. k.č. 928/2
2. k.č. 928/3

“AUTOSERVIS” TUZLA

1. k.č. 928/1

„ZANATSKO STOLARSKO PREDUZEĆE“ TUZLA

1. k.č. 930/1

2. DRUŠTVENO POSJEDOVNO STANJE

K.O. TUZLA II -novi premjer

OPĆINA TUZLA

1. k.č. 876/1

2. k.č. 922/1

3. k.č. 926/1

4. k.č. 926/3

5. k.č. 926/4

6. k.č. 927/1

7. k.č. 927/2

8. k.č. 936/1

9. k.č. 937

10. k.č. 920

11. k.č. 20

12. k.č. 874

13. k.č. 876/1

14. k.č. 876/2

PUTEVI

1. k.č. 938

2.k.č. 1077

2.6.2. Vrednovanje stanja prostornog uređenja

Direktnim uvidom na terenu, analizom fizičkih struktura prostorne cjeline i analizom postojeće planske dokumentacije došlo se do slijedećih zaključaka o stanju prostornog uređenja:

- Područje obuhvaćeno Regulacionim planom nerealiziranog dijela prostorne cjeline "Pecara 2" nalazi se u istočnom dijelu urbanog područja Grada Tuzle i zauzima površinu cca 2,63 ha.
- Prema Odluci o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla za period 2010 – 2030, ovaj kompleks se nalazi u granicama prostorne cjeline "Pecara 2", stambeno-poslovna zona, sa utvrđenim režimom građenja I stepena sa prelaznim odredbama.
- Analiza posjedovnog stanja na tretiranom obuhvatu pokazala je da se 1,46 ha ili 55,51 % zemljišta nalaze u društvenom posjedu, a 1,17 ha ili 44,49 % u posjedu privrednih subjekata.
- Izgrađenost prostora fizičkim strukturama je niska i iznosi 4085,60 m², odnosno površine pod objektima zauzimaju 15,54 % ukupne površine prostornog obuhvata.
- Na tretiranom obuhvatu anketom je evidentirano 10 glavnih objekata: 1 poslovni objekat „Euroherc“ osiguranje, 1 poslovni objekat Tehnički pregled vozila, 1 poslovni objekat administracije auto servisa „Tuzla remont“ i 7 objekata radionica auto servisa „Tuzla remont“. Samo objekat „Euroherc“ osiguranja i objekat Tehničkog pregleda vozila su u dobrom stanju, objekat administracije auto servisa je upotrebljiv u sadašnjem stanju, a ostali objekti su neupotrebljivi u sadašnjem stanju.
- Spratnost objekata je P i P+1.
- Sa geološkog i geomorfološkog aspekta predmetno područje je pogodno za izgradnju objekata i uređenje terena bez značajnijih ograničavajućih faktora.
- Saobraćaj se oslanja na ulicu Armije B i H
- Lokacija je opremljena infrastrukturom vodovoda i kanalizacije, elektroenergetskim instalacijama te mogućnošću priključenja na vrelovodnu i toplovodnu mrežu.

3. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

3.1. Obrazloženje Projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline

Lokalitet tretiran ovim Regulacionim planom se nalazi u okviru prostorne cjeline "Pecara 2", koji je Prostornim planom Grada Tuzla za period 2010 – 2030.g. definisan kao stambeno-poslovna zona, sa utvrđenim režimom građenja I stepena.

Predmetni obuhvat utvrđen je na osnovu postojećeg stanja na terenu, podataka o vlasništvu dobijenih od Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove Grada Tuzla i u skladu sa mogućnostima prostorne organizacije planirane gradnje i uređenja pratećih površina. Tretirani obuhvat zauzima površinu P= 2,63 ha.

Izgradnja i uređenje ovog prostora predstavlja svojevrsnu urbanističku interpolaciju u već formirane gradske kvartove naglašeno stambenog karaktera. Istovremeno, položaj uz regionalni pravac Tuzla – Čelić, te blizina vrlo frekventne raskrsnice Brčanska Malta, samo po sebi nameće pored stanovanja i poslovne sadržaje.

Urbanistička postavka okolnih uzgrađenih struktura u neposrednom okruženju zasniva se kako na blokovskoj, tako i na soliternoj gradnji objekata različite spratnosti, od Pod+P+4+Pk do Pod+P+17.

Prilikom izrade Projekcije izgradnje i uređenja ove prostorne cjeline, zadržana su osnovna opredjeljenja i smjernice date ranijom planskom dokumentacijom, kao i Prostornim planom Grada Tuzla za period 2010.-2030. godine. Pored ovoga, treba naglasiti da je vođeno računa i o uklapanju u već izgrađene strukture u neposrednom okruženju.

Svi postojeći objekti u tretiranom obuhvatu su predviđeni za uklanjanje, jer se namjena i stanje većine postojećih objekata ne uklapa u opću namjenu prostorne cjeline, niti u najvećim dijelom realiziran prostorni obuhvat.

Spratnost data Projekcijom se kreće od 2Pod+P+6 do 2Pod+ P+8. Planirani objekti su izgrađeni u sistemu dva otvorena bloka – južni „A blok“ sa četiri spojena višespratna stambeno poslovna objekta i sjeverni „B blok“, sa pet spojenih objekata, četiri višespratna stambeno poslovna i jednim prizemnim objektom poslovne namjene - hipermarket.

U prizemlju „A bloka“ dati su uslovi za formiranje poslovnih prostora i prostora za tehnički predmet malih - putničkih vozila u nivou partera na oko 37 % površine ili u bruto površini $P=782,50 \text{ m}^2$. U zaleđu bloka predviđeni su stanovi na oko 63 % površine ili na bruto površini $P=1319,70 \text{ m}^2$. Planirane su dvije podzemne etaže za parkiranje sa cca 155 mjesta. Ostale etaže su Projekcijom predviđene za stanovanje. U zaleđu ovog bloka planiran je i zaseban objekat suterenske javne garaže sa cca 85 parkirna mjesta.

U prizemlju „B bloka“ takođe su dati uslovi za formiranje poslovnih prostora u nivou partera višespratnih objekata i u prizemnom poslovnom objektu, koji zauzima veliku površinu u zaleđu bloka. Moguće je formiranje jedinstvenog poslovnog prostora u jednom nivou. Planirane su dvije podzemne etaže garaže ispod cijelog bloka i hipermarketa sa cca 220 mjesta. Na krovu hipermarketa planirano je parkiranje automobila sa 62 parking mjesta. Sve spratne etaže ovog bloka planirane su za stanovanje.

Sama prostorna postavka blokova je povoljna. Orijentacija prema primarnim i sekundarnim saobraćajnicama je urbanistički i funkcionalno korektna. Oblikovanje i gabariti objekata su proizašli iz funkcije i parametara određenih u postojećem ambijentu. Obezbijeđeni su svi elementi za kolektivno stanovanje.

Obzirom da se radi o interpolaciji u već izgrađeni ambijent, logično proizilazi povezivanje postojećih i planiranih sadržaja i funkcija. Projekcijom su planirana dvije cjeline koje se identificiraju sa po jednim planiranim blokom. U sjevernom dijelu planirani stambeno – poslovni „B blok“ sa dvoetažnom podrumskom garažom i hipermarketom , stambeni objekti na istoku i stambeno - poslovni neboder na krajnjem sjeveru obuhvata čine jednu cjelinu. U južnom dijelu planirani stambeno - poslovni „A blok“ sa dvoetažnom podrumskom garažom, stambeni objekti „Pecara 2“, stambeno poslovni objekt „Super blok“ i suterenska javna garaža sa igralištima čine drugu cjelinu.

Pristup samom arhitektonskom oblikovanju karakteriše opredjeljenje da se prati kontinuitet dosadašnjeg prostornog oblikovanja na ovom lokalitetu. U širokoj lepezi mogućih pristupa oblikovanju prostora za ovaj lokalitet, može se reći da u datom prostoru postoji i blokovska i soliterna izgradnja i visokih i niskih kolektivnih stambenih i stambeno poslovnih objekata. Prostor je racionalno isplaniran, koristi se zemljište kako za izgradnju samih objekata, tako i za prateće sadržaje, koji su izuzetno važni sa aspekta funkcionalnosti posebno u gusto izgrađenim gradskim dijelovima.

U urbanističkom smislu, planirani blokovi i postojeće strukture pretvaraju ovaj gradski kvart u harmoničan urbani anasambl.

Saobraćajnim rješenjem u Regulacionom planu nastojalo se ispuniti niz zahtjeva. Najznačajniji su racionalno i funkcionalno priključenje na Ulicu Armije BiH (regionalnu cestu R-459), rješavanje saobraćaja u mirovanju kako za nove tako i za postojeće stambene objekte, funkcionalno rješenje pješačkih koridora, povezivanje saobraćajnica u sjeveroistočnom dijelu obuhvata.

Kolske saobraćajnice zajedno sa pripadajućim trotoarima su planirane ne samo da budu funkcionalne, nego i da doprinesu atraktivnosti i stanova i poslovnih prostora i samih objekata. Treba istaći da se radi o urbanističkoj interpolaciji, koja sve vrijednosti, pa tako i sa aspekta saobraćaja, ovog i okolnog prostora mora podići na viši nivo, a uklapajući se u postojeće tkivo grada.

Mrežu kolskih saobraćajnica čine naseljske saobraćajnice predviđene u jednosmjernom i dvosmjernom režimu odvijanja saobraćaja sa trasama koje su prilagođene urbanističkoj postavci. Planirana mreža kolskih saobraćajnica je u više tačaka povezana sa postojećom gradskom saobraćajnom mrežom priključenjem na Ulicu Armije BiH (R-459), Ulicu Šabana Zahirovića u zaleđu „Pecare 2“ i naseljsku saobraćajnicu iza „ Crvenog nebodera“. Ovim Planom se za tretirani obuhvat i neposredno okruženje predviđa djelimična izmjena režima odvijanja saobraćaja na način:

- a. Da bi na ukrštanju planirane saobraćajnice sa ulicom Armije RBiH bila formirana semaforizirana raskrsnica.
- b. Postojeća semaforizirana raskrsnica kod „Crvenog nebodera“ ne bi više bila semaforizirana i imala bi mogućnost samo desnih skretanja.
- c. Raskrsnica puta za Gradinu bi isto ovim rješenjem postala semaforizirana sa mogućnošću lijevih i desnih skretanja.
- d. Planirana je izgradnja jednog kružnog toka na raskrsnici u istočnom dijelu obuhvata

Gabarit i geometrijski elementi planiranih saobraćajnica su usklađeni sa zahtjevima koje propisuju važeći pravilnici iz oblasti saobraćaja za ovaj rang cesti. Sve saobraćajnice su planirane sa asfalt betonskim kolovoznim zastorom.

Ispod prostora dječijeg i sportskog igrališta u suterenu, u južnom dijelu obuhvata, predviđena je javna garaža sa cca 85 mjesta za automobile. Ispod „B bloka“, u podrumu, predviđena je dvoetažna garaža za cca 220 automobila. Ispod „A bloka“ u dvije podzemne etaže obezbijedeno je cca 155 parking mjesta.

Prilaz parking prostorima u suterenskim i podzemnim etažama objekata će se obezbijediti izgradnjom odgovarajućeg broja ulazno-izlaznih rampi, pri čemu raspored i njihov gabarit treba zadovoljiti uslove koje propisuju važeći pravilnici iz oblasti saobraćaja i protivpožarne zaštite. U dvoetažnu garažu „B bloka“ vozilima se pristupa sa dvije rampe širine od po cca 7 m i 4m. Ulazno-izlazna rampa je na sjevernoj, a druga evakuaciona na istočnoj strani bloka. Na parking na ravnom krovu iznad hipermarketa, takođe se pristupa rampom na istočnoj strani, širine cca 6 m. U dvoetažnu garažu „A bloka“ vozilima se pristupa sa jednom rampom širine cca 7 m, koja je planirana sa južne - unutrašnje strane. U planiranu suterensku javnu garažu sa unutrašnje strane Super bloka kolski se pristupa ulazima na južnoj i zapadnoj strani. Na ulazima su planirane kraće rampe zbog prilagodbe okolnim saobraćajnicama.

Pješački prostori u ovom obuhvatu prvenstveno se uklapaju u postojeće pješačke tokove u kontaktnoj zoni koji se u najvećoj mjeri zadržavaju. Realizacijom ovog Regulacionog plana pješački sobračaj će biti proširen novim površinama. Oko planiranih

objekata predviđeni su široki trotoari, koji ujedno služe i za pristup protivpožarnim vozilima. Uz kolske saobraćajnice trotoari su planirani gdje god je to potrebno. Kroz planirani „A blok“ predviđen je pasaż za prolaz pješaka. Na igralištu i oko sportskog terena na krovu suterenske javne garaže planirane su šetnice, staze i stepeništa, koji obezbjeđuju kvalitetne hodne linije u potrebnim pravcima.

U unutarblokovskom prostoru između planiranog „A bloka“ i postojećeg „Super bloka“ i „Pecara 2“ dječije i sportsko igralište planirani su na krovu garaže, na prostoru okvirnih dimenzija 34,0x70,7 m, što daje ovom prostoru multifunkcionalnu dimenziju. Sportsko igralište zamišljeno je kao asfaltirani teren sa manjim tribinama i zaštitnom ogradom. Dječije igralište je zamišljeno kao oaza na ozelenjenom ravnom krovu sa spravama za igru, šetnicama i klupama za odmor djece i odraslih.

Kada je riječ o uređenim zelenim površinama, Projekcijom se nastojalo u okviru obuhvata kao i u njegovom neposrednom okruženju, odnosno, tamo gdje je dato novo rješenje saobraćaja u mirovanju, predvidjeti i maksimalno ozelenjavanje travnjacima, te bjelogoričnim i crnogoričnim stablima i grmljem. Takođe je predviđeno da dječije igralište i prostor za odmor iznad kolektivne garaže budu oplemenjeni ozelenjenim ravnim krovom sa travnjacima, grmljem i manjim stablima.

Na primjerenim mjestima planirani su drvoredi kao vrlo značajni elementi urbanističkog projektovanja na ovom lokalitetu, čime se doprinosi naglašavanju pojedinih pravaca i segmenata u prostoru, estetskoj komponenti i svakako ugodnijoj mikroklimi.

Postojeća odrasla stabla, koja su se mogla uklopiti u Projekciju su zadržana.

Pažljivim urbanističkim oblikovanjem prostora, horizontalnim i vertikalnim gabaritima objekata i saobraćajnim rješenjem postignuta je dobra interpolacija u izgrađeno gradsko tkivo.

Ukupna bruto površina svih etaža planiranih objekata, izuzev podruma, suterenske javne garaže i ravnog krova na hipermarketu, jer to pripada parkiranju, iznosi 38428,01 m². Prema proračunu, za ove objekte, odnosno stanove i poslovne prostore u njima, potrebno je oko 570 parking mjesta, što je Projekcijom obezbijeđeno.

Postojeći kolektivni stambeni i stambeno poslovni objekti rekonstrukcijom saobraćajnica i parkinga ne gube postojeći broj parking mjesta, nego dobijaju na korištenje još veći broj mjesta u odnosu na sadašnje stanje.

U planiranim objektima, izgradnjom stanova i poslovnih prostora sa obezbjeđenim parkiranjem za automobile, funkcionalnim saobraćajnim rješenjem, dječijim igralištem i uređenim zelenim površinama, formira se još jedan savremen gradski kvart.

Ovakvom Projekcijom Regulacionog plana nerealiziranog dijela prostorne cjeline „Pecara 2“ odgovoreno je na sve zahtjeve savremenog urbanog planiranja.

Svi naprijed opisani elementi Projekcije izgradnje i uređenja cjelokupnog predmetnog prostornog obuhvata detaljno su prikazani su na grafičkom prilogu - list broj 6 - *Namjena površina i namjena i spratnost objekata*, u razmjeri R 1:1000.