

UVOD

Gradsko vijeće Tuzla je na 3. redovnoj sjednici, održanoj dana 25.02.2021.godine, usvojilo Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana prostorne cjeline zone budućeg razvoja „Putnički terminal Zapad“ u Tuzli (broj dopisa 01/04-A-2059-2021), u cilju izgradnje i uređenja prostora u obuhvatu navedene prostorne cjeline.

U skladu sa Programom rada Gradskog vijeća Tuzla za 2021. godinu, u Upravnoj organizaciji Zavod za urbanizam Grada Tuzla pristupilo se izradi Regulacionog plana prostorne cjeline zone budućeg razvoja „Putnički terminal Zapad“ u Tuzli, koji se donosi za period od 10 (deset) godina.

Gradsko vijeće Tuzla je na 5. redovnoj sjednici, održanoj dana 27.05.2021.godine, usvojilo Nacrt Regulacionog plana prostorne cjeline zone budućeg razvoja „Putnički terminal Zapad“ u Tuzli (broj dopisa 01/04-A-7071-2021) i Odluku o provođenju Regulacionog plana prostorne cjeline zone budućeg razvoja „Putnički terminal Zapad“ u Tuzli, te je isti upućen na javnu raspravu.

Javni uvid u Nacrt Regulacionog plana je trajao od 16.06.2021. godine do 30.06.2021. godine, a javna prezentacija Nacrta je održana 24.06.2021.godine u prostorijama MZ „Kreka“. Izvještaj o javnoj raspravi je sastavni dio ovog dokumenta.

Na osnovu Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja, a u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju, urađen je Prijedlog Regulacionog plana prostorne cjeline zone budućeg razvoja „Putnički terminal Zapad“ u Tuzli, koja predstavlja sintezu izvršenih ispitivanja svih relevantnih aspekata, koju prati grafička prezentacija u propisanim razmjerama. Analiza i vrednovanje stanja prostornog uređenja, kao i ocjene mogućnosti dalje izgradnje, uređenja i korištenja ove prostorne cjeline, predstavljale su podlogu za definisanje uslova izgradnje.

IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA GRADA TUZLA

Prostornim planom Grada Tuzla za period 2010. – 2030.godine i Odlukom o njegovom provođenju tretiran je kompletan prostor Grada, definisane su i rezervisane površine za razvoj u planskom periodu i utvrđene osnovne odrednice njegovog budućeg razvoja.

Odlukom o provođenju Prostornog plana definisane su sve namjene površina unutar zacrtanih granica urbanih područja i formirane logične prostorne cjeline. Nakon provedenih analiza, te u skladu sa zakonskom regulativom, utvrđena je opća namena i definisan režim građena za svaku prostornu cjelinu. Imajući u vidu složenost i različitost uticaja i kategorija koji određuju i odnos prema pojedinim prostornim cjelinama na grafičkim priložima i u tekstualnom dijelu Odluke date su smjernice za sve elemente i oblasti koje mogu imati uticaja na planiranje intervencija u prostoru.

Uvidom u Odluku o provođenju Prostornog plana općine Tuzla za period 2010.-2030.godine - Izvod iz Odluke o provođenju je prezentiran na grafičkom prilogu br. 1, konstatovano je da je za prostornu cjelinu ZBR „Putnički terminal Zapad“ utvrđen režim građenja I stepena, što podrazumijeva obaveznu izradu detaljnije urbanističke dokumentacije (regulacionog plana, urbanističkog projekta).

1. URBANISTIČKA OSNOVA

1.1. Odnos prostorne cjeline i šireg područja

Prostor obuhvata Regulacionog plana identičan je kao prostorna cjelina ZBR „Putnički terminal Zapad“, sa namjenom „privreda“ i režimom građenja I stepena, kako je definisano Prostornim planom Grada Tuzla za period 2010.-2030. godine („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj 3/14, 7/18, 2/19, 8/19, 8/20 i 1/21).

Prostorna cjelina ZBR „Putnički terminal Zapad“ nalazi se u zapadnom dijelu gradskog područja. Uređenje i izgradnja ovog prostora kao privredne zone, imaće izuzetan značaj za budući razvoj grada, posebno sa aspekta proširenja mogućnosti zapošljavanja.

Površina obuhvata Regulacionog plana je cca 16,37 ha. Prostorna cjelina ZBR „Putnički terminal Zapad“, graniči na zapadu sa I transverzalnom saobraćajnicom, odnosno prostornom cjelinom „Hudečko polje Istok“, namjene „privreda“, na sjeveru sa regulisanim koritom rijeke Jala, na istoku sa prostornom cjelinom „Poslovna zona Kreka-sjever“, namjene „privreda“ i sa juga sa kolosijekom željezničke pruge Doboj-Tuzla, odnosno prostornom cjelinom „Miladije 1“ namjene „privreda“.

1.2. Prirodni uslovi

1.2.1. Opšti podaci o prirodnoj sredini

Lokalitet obuhvaćen Regulacionim planom prostorne cjeline ZBR „Putnički terminal Zapad“ u Tuzli smješten je u dolini rijeke Jale. Tretirani prostorni obuhvat je poligon nepravilne pravougaone forme, prosječne dužine cca 400 m1 i širine cca 410 m1, koji sjevernom granicom prati geometriju regulisanog korita rijeke Jale, a južnom granicom prati željezničku prugu.

Najviša prosječna kota terena iznosi 224,80 m.n.v., a najniža prosječna kota terena je 215,11 m.n.v., što ukazuje da teren blago pada idući od krajnjih granica prostornog obuhvata prema njegovom središnjem dijelu, u prosječnom nagibu oko 0,85%.

1.2.2. Inženjerskogeološke karakteristike terena

Za potrebe određivanja opšte pogodnosti terena za izgradnju objekata na predmetnom području, izvršeno je detaljno inženjerskogeološko kartiranje terena kao i detaljna analiza dostupne postojeće geološke dokumentacije vezane za ovaj dio terena.

Dobijeni rezultati inženjerskogeološkog kartiranja terena i provedene analize postojeće geološke dokumentacije sintetizovano su prikazani na inženjerskogeološkoj karti (prilog br. 4) u razmjeri 1:1000.

1.2.2.1. Geomorfološke karakteristike terena

Prema važećoj geomorfološkoj klasifikaciji, a na osnovu morfogenetskog kriterijuma na predmetnoj lokaciji može se izdvojiti samo fluvialni tip reljefa koji je formiran radom rijeke Jale u geološkoj prošlosti, a u okviru kojeg se na osnovu mehanizma stvaranja izdvaja samo njegov akumulacioni oblik.

Pomenuti oblik predstavljen je moćnim riječnim nanosom koji je uticao na formiranje veoma prostranog zaravnjenog platoa, tako da se predmetna lokacija karakteriše nagibom koji je usmjeren od krajnjih granica obuhvata prema njegovom centralnom dijelu.

Na trenutni izgled reljefa indirektan uticaj imala je i antropogena aktivnost, kada je u pojedinim dijelovima lokacije usljed izvođenja pojedinih tehničkih zahvata u različitim vremenskim periodima izvedeno nasipanje materijala, tako da su izmijenjene nivelacione karakteristike terena u odnosu na inicijalni reljef. Takođe pri uređenju riječnog korita, kao i izgradnje okolnih gradskih saobraćajnica došlo je do izdizanja nivelete puta, tako da možemo reći da se predmetna lokacija nalazi na jednoj vrsti vještački zaravnjenog platoa.

1.2.2.2. Geološka građa šire okoline

Prema OGK list Tuzla 1 : 100000 (1990.godine) predmetna lokacija izgradjena je od neogenih i kvartarnih – holocenskih sedimenata (Q2). Od neogenih (pliocenskih) tvorevina zastupljene su donjo–ponte tvorevine (P111).

Donji Pont (P111)

Ovaj podkat predstavljen je podinskim ugljenim slojem (moćnosti 9–11 m), njegovim povlatnim glinama kao i kvarcnim pijeskovima koji čine podinu glavnom ugljenom sloju. Ukupna moćnost ovih sedimenata iznosi 190 m. Starost im je određena na osnovu brojne faune mekušaca, sadržanoj u povlatnim glinama i pijesku, u kojoj su najbrojniji rodovi *Congeria*, *Dreisensia*, *Limnocardium* i *Melanopsis*. Donji pont se završava debelom serijom kvarcnog pijeska koji leži u direktnoj podini glavnog ugljenog sloja. To je vodonosni pijesak koji je odozdo na gore graduirano granuliran. U donjem dijelu predstavljen je pjeskovitim prahom, koji navise prelazi u sitnozrni i na kraju preko srednjezrni u krupnozrni pijesak.

Kvartarni–holocenski sedimenti (Q2)

Od kvartarnih sedimenata na predmetnom području zastupljeni su aluvijalni i deluvijalni sedimenti rijeke Jale koji leži na pliocenskim tvorevinama. Aluvion pripada subrecentnom tipa tako da u njegovoj građi učestvuje šljunak, pijesak i glina heterogenog granulometrijskog sastava. Prognozna debljina aluviona kreće se u intervalu od 5–8 m (donji dio toka). Deluvijalni pokrivač nastao je u bliskoj geološkoj prošlosti (kvartar) kombinacijom planarnog i linijskog spiranja materijala iz viših dijelova padine i njegovog akumuliranja u podnožju padine. Djelimično deluvijalni pokrivač u kontaktnoj zoni naliježe preko aluvijalnog nanosa rijeke Jale.

1.2.2.3. Inženjerskogeološki sastav i svojstva terena

Inženjerskogeološka klasifikacija zastupljenog materijala izvršena je prema uputstvu IEAG–a (internacionalna asocijacija za inženjersku geologiju). Na osnovu prezentirane litostratigrafske građe terena i utvrđenih opštih fizičko–mehaničkih svojstava na predmetnoj lokaciji mogu se izdvojiti slijedeće inženjerskogeološke skupine:

Geološki substrat

Na predmetnoj lokaciji kao geološki substrat izdvaja se inženjerskogeološki kompleks stijena predstavljen slojem gline koja čini krovinu podinskog ugljenog sloja, ugljem (podinski ugljeni sloj) i pijeskom koji predstavlja podinu podinskog ugljenog sloja Krekanskog ugljenog basena.

Litološki tip: Laporovita glina (I)

Laporovite gline koje su izdvojene kao neposredni geološki substrat, nalaze se u povlati „Podinskog ugljenog sloja“ i to su obično tamnosive do sive laporovite gline.

U dubljim dijelovima pojavljuju se klasični lapori. Laporovite gline koje su vezane za ugljeni sloj predstavljaju prirodno dobro konsolidovane materijale, tako da su kompaktne i imaju tvrdi konzistenciju i zadovoljavajuće opšte geotehničke karakteristike.

Zbog veće dubine zalijeganja (5–8 m) u pojedinim dijelovima laporovite gline i lapori najvjerovatnije neće biti direktna sredina za fundiranje planiranih objekata. U hidrogeološkom smislu ove gline imaju izolatorska svojstva, a prema GN–200 pripadaju III i dijelom IV kategoriji.

Litološki tip: Kvarcni pijesak (II)

Pijesak u superpozicionom smislu predstavlja neposrednu podinu podinskom ugljenom sloju. Ovi pijeskovi pripadaju grupi kvarcnih sitnozrnih pijeskova čija je boja siva do žuta. Kod pijeskova Krekanskog ugljenog basena postoji određena zakonomjernost u pogledu granulometrijskog sastava, tako da dio pijeska koji se nalazi u blizini tj. u kontaktu sa ugljenim slojem, taj pijesak je obično krupnozrn, a što se više udaljavamo od ugljenog sloja pijesak je sve sitnozrniji i sve je veći sadržaj prašinate i glinovite komponente, dok pijesak postepeno ne pređe u čistu glinu.

Pijesak je prirodno dobro konsolidovan, tako da ima dobra geotehnička svojstva, međutim zbog veće dubine zalijeganja ta povoljnost je relativna.

U hidrogeološkom smislu pijeskovi imaju kolektorska svojstva, tako da se u njima formira izdan tzv. duboke podzemne vode koje zbog specifičnih strukturno–tektonskih karakteristika na ovoj lokaciji imaju subarterški karakter.

Pokrivači

Od pokrivača na predmetnoj području generalno se mogu izdvojiti tri litološka kompleksa: aluvion (al), deluvijalni pokrivač (d) i nasip (n).

Aluvion (al)

Aluvion rijeke Jale na ovom području je tipično subrecentnog tipa tako da se u njegovom vertikalnom profilu može izdvojiti facija korita (a). Facija korita direktno leži preko sedimenata geološkog substrata (laporovita glina i kvarcni pijesak). U litološkoj građi facije korita učestvuju sitnozrni do srednjozrni zaglinjeni šljunkovi, pijeskovi i gline. Šljunak rijeke Jale obično je izgrađen od pješčara, krečnjaka, rožnaca, dijabaza i dr. stijena.

Pijesak je istog litološkog sastava kao i šljunak samo što se on javlja u vidu sočiva ili tanjih proslojaka ili je izmještan sa šljunkom. Facija korita generalno ima dobra fizičko–mehanička svojstva tako da predstavljaju povoljnu sredinu za fundiranje objekata.

U hidrogeološkom smislu ova facija ima ulogu kolektora gdje se akumulira podzemna voda tako da se može formirati izdan subarterškog karaktera (u zavisnosti od karakteristika hidrološke godine).

Prognoza debljina kompletnog aluviona kreće se od 5–8 m. Prema GN–200 aluvijalni sedimenti pripadaju II i dijelom III kategoriji.

Deluvijalni pokrivač (d)

Deluvijalni pokrivač (d) obuhvata dio predmetne lokacije iznad škarpe do željezničke pruge. Ovaj pokrivač nastao je u bliskoj geološkoj prošlosti (kvartar) kombinacijom planarnog i linijskog spiranja materijala iz viših dijelova padine i njegovog akumuliranja u podnožju padine. Djelimično deluvijalni pokrivač u kontaktnoj zoni naliježe preko aluvijalnog nanosa rijeke Jale. U litološki sastav ovog pokrivača ulaze žutosmeđe, pjeskovite gline sa sitnom drobinom laporaca i pješčara. Ova vrsta pokrivača odlikuje se većom prirodnom vlažnošću i lošijim geotehničkim karakteristikama.

U ovim pokrivačima može se očekivati pojava podzemne vode koja ima subarterške karakteristike. Prema GN–200 ova vrsta pokrivača pripada III kategoriji.

Vještačke tvorevine: Nasip (n)

Na pojedinim lokacijama predmetnog područja preko deluvijalnog pokrivača i aluvijalnih sedimenata konstatovane su pojave nasipa koji je deponovan prilikom izgradnje objekata u bližoj okolini, što se vidi u prilogu 4. Nasip na predmetnoj lokaciji odlagan je neselektivno, a u njegovoj građi učestvuju pjeskovite gline, sa drobinom i sitnim blokovima čvrstog materijala, a zastupljen je građevinski šut i otpad.

Ovaj nasip odlikuje se lošijim geotehničkim karakteristikama, jer nije odlagan prema tehničkim normativima nasipanja u slojevima uz nabijanje.

Prema GN–200 nasip pripada II kategoriji.

1.2.2.4. Inženjerskogeološki uslovi izgradnje planiranih objekata

Za predmetnu lokaciju, sa inženjerskogeološkog aspekta, mogu se dati sljedeći zaključci i preporuke koje treba poštovati pri izradi projekcije uređenja i izgradnje objekata:

1. Predmetno područje izgrađeno je od aluvialnih sedimenata rijeke Jale (pjeskovite gline, zaglinjeni šljunak, pijesak) prognozne moćnosti od 5,0–8,0 m. Pomenuti fluvijalni sedimenti imaju promjenljiva geotehnička svojstva. Na manjem dijelu predmetnog terena, iznad škarpe prema željezničkoj prugi (južni dio), izdvaja se deluvijalni pokrivač kojeg izgrađuju žutosmeđe, pjeskovite gline sa sitnom drobinom laporaca i pješčara. Genetski deluvijum ima visok sadržaj prirodne vlage, pa u određenim nivoima može imati lošija nosiva svojstva. Kao geološki substrat na ovom području izdvajaju se laporovita glina i kvarcni pijesak (prateći sedimenti podinskog ugljenog sloja), koji imaju povoljna geotehnička svojstva, ali je ta povoljnost relativna, zbog veće dubine zalijeganja.
2. S obzirom na veću moćnost aluviona, sredina fundiranja planiranih objekata bit će najvjerovatnije u aluvijalnim glinama, koje imaju zadovoljavajuća opšta geotehnička svojstva i pogodna su sredina za fundiranje objekata.
3. Prije izrade izvedbenih projekata planiranih objekata obavezno izvršiti detaljna geomehanička ispitivanja svake mikrolokacije sa ciljem definisanja tačnih fizičko–mehaničkih svojstava pomenutih sedimenata. Tek na osnovu provedenih geomehaničkih ispitivanja može se odrediti tačna dubina i način fundiranja objekata sa geološkog aspekta.

4. Kako je u šljunkovito–pjeskovitom dijelu aluviona formirana izdan podzemne vode koja je u hidrauličkoj vezi sa rijekom Jalom i dubokim podzemnim vodama, mogući su problemi pri dubljim iskopima sa podzemnom vodom, tako da se mora voditi računa da se nivo podzemne vode obori ispod kote dna temelja tj. zaštititi ih od uzgona podzemne vode.
5. Zbijenost i kvalitet podloge budućih pristupnih puteva, parking prostora i planiranih objekata , treba provjeriti terenskim utvrđivanjem nivoa modula stišljivosti.
6. Sa aspekta seizmičnosti izgradnju planiranih objekata prilagoditi VIII° MCS skale, vodeći računa o prezentiranim seizmičkim parametrima za projektovanje vezanih za VIII b^{nl} podzoni, odnosno za lokalne geološke karakteristike tla.
7. Prilikom izvođenja zemljanih radova obavezno obezbjediti geološki nadzor.

1.2.3. Seizmičke karakteristike terena

Prema karti mikroseizmičke reonizacije gradskog područja Tuzla koju je 1990.godine uradio “Institut za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju” iz Skoplja cijelo urbano područje Tuzle (a to znači i predmetna lokacija) nalazi se u zoni VIII° MCS (Mercali, Cancani, Siebergove) skale. Prilikom izrade ove karte korišteni su podaci o svim zemljotresima koji su se dogodili na širem području Tuzlanske regije, kao i podaci regionalnih i lokalnih seizmogeoloških karakteristika terena. Na osnovu lokalnih geoloških, odnosno seizmogeoloških karakteristika terena cijelo urbano područje, odnosno zona osnovnog VIII stepena seizmičnosti podijeljena je na odgovarajuće podzone. Predmetno područje prema pomenutoj karti pripada VIII b^{nl} podzoni.

VIII b^{nl} – podzona obuhvata terene izgrađene od rastresitih aluvijalnih nanosa pjeskovito–šljunkovitog i glinovitog sastava koji su u prirodnim uslovima stabilni, ali sa mogućnošću narušavanja njihove stabilnosti u uslovima potresa kada se mogu očekivati pojave likvifakcije rastresitih pijeskova i muljeva.

Seizmički i fizički parametri za projektovanje ove podzone su sljedeći:

- 1) Maksimalno ubrzanje a (max) = 0,150 – 0,225 (g)
- 2) Koeficijent seizmičkog inteziteta K_s = 0,055
- 3) Brzina longitudinalnih talasa :
 - u pokrivačima V_p = 380 – 1600 m / s
 - u geol. substratu V_p = 1300 – 2300 m / s
- 4) Brzina transverzalnih talasa :
 - u pokrivačima V_s = 100 – 520 m / s
 - u geol.substratu V_s = 400 – 800 m / s

Na kraju treba napomenuti da izgradnju planiranih objekata na predmetnoj lokaciji treba prilagoditi VIII° MCS skali vodeći računa o prezentiranim seizmičkim karakteristikama VIII b^{nl} podzone.

1.2.4. Klimatske karakteristike terena

Klima zajedno u sadejstvu sa drugim bitnim faktorima ima direktni uticaj kvalitativne promjene u gornjim dijelovima zemljine kore pri čemu se vremenom mogu promijeniti i uslovi izgradnje objekata na pojedinim lokacijama terena.

Na području grada Tuzle, a to znači i na predmetnoj lokaciji klima je umjereno–kontinentalnog tipa, a odlike ove klime je ta da su sva 4 godišnja doba jasno izražena. U posljednjih 35 godina mjerenja važnije vrijednosti bitnih klimatoloških elemenata su slijedeće:

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 i odlika umjereno–kontinentalne klime. U periodu od oktobra do aprila 91 dan je sa mrazom.

Vazdušni pritisak

Srednji vazdušni pritisak u Tuzli iznosi 980,2 hPa. Najviši je u oktobru 983,2 hPa, a najniži u februaru 976,4 hPa.

Vlažnost

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha je 79 %. Najveća vlažnost je u decembru 85 %, a najniža u martu i aprilu 72 %.

Padavine

KIŠA

Prosječna godišnja količina padavina u Tuzli iznosi 908,6 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 čega 135 sa kišom. Najviše kišnih dana ima mjesec maj (16), a najmanje januar i februar (7)

SNIJEG

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

GRAD

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

Insolacija i magla

Godišnje se prosječno javlja 1797,3 sata pod suncem najsunčaniji mjesec je juli sa 250,4 sata, a najmanje sunca ima decembar 53,5 sati.

U prosjeku godišnje se javlja 69 dana pod maglom.

Vjetar

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

1.3. Namjena površina prostorne cjeline

Analizirajući prostornu cjelinu ZBR „Putnički terminal Zapad“ u Tuzli, za koju se radi Regulacioni plan, konstatovano je da je ovaj prostor površine 16,37 ha najvećim dijelom neizgrađen.

Površina obuhvata Plana je proizašla iz postavke granica definisanih Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana prostorne cjeline ZBR „Putnički terminal Zapad“ u Tuzli, usklađenom sa Prostornim planom Grada Tuzla za period 2010-2030.godine.

Uvidom u postojeću dokumentaciju, obilaskom terena i detaljnim snimanjem objekata, utvrđeno je stvarno stanje izgrađenosti prostorne cjeline u okviru Urbanističke osnove.

Na osnovu naprijed navedenog može se zaključiti da su na ovom prostoru definisane sljedeće površine prema namjeni:

1. Površine pod objektima:
 - a. poslovni objekti sa pratećim sadržajem,
 - b. pomoćni objekti (skladište, garderobe, kiosci),
2. Saobraćajne površine u kretanju i mirovanju,
3. Trotoari i platoi,
4. Zelene površine.

U obuhvatu Regulacionog plana prostorne cjeline ZBR „Putnički terminal Zapad“ u Tuzli, u postojećem stanju razgraničene su namjene karakterističnih površina kako je prikazano u slijedećoj tabeli:

Tabela br.1- NAMJENA POVRŠINA

R.BR.	POVRŠINA PREMA NAMJENI	m ²	STRUKTURA %
1.	Površine pod objektima: ----- a) Glavni objekti • poslovni objekti sa pratećim sadržajem b) Pomoćni objekti	5.434,98 ----- 4.960,07 4.960,07 474,91	3,32
2.	Saobraćajne površine u kretanju i mirovanju	42,745,41	26,11
3.	Trotoari i platoi	1.960,71	1,19
4.	Zelene površine	113.535,90	69,38
	UKUPNO:	163.677,00	100 %

Iz prethodne analize površina prostorne cjeline vidljivo je da najveći procent zauzimaju zelene površine zastupljene sa 69,38 %, saobraćajne površine u kretanju i mirovanju 26,11 %, površine pod objektima 3,32 % i trotoari i platoi 1,19 %.

1.4. Fizičke strukture prostorne cjeline

U okviru obuhvata tretiranog ovim Planom i u skladu sa zakonskim odredbama, izvršeno je snimanje svih postojećih objekata, te utvrđen njihov bonitet. Na ovaj način evidentirano je i snimljeno 5 (pet) glavnih objekata sa pratećim sadržajem.

Pored glavnih objekata, u obuhvatu ove prostorne cjeline evidentiran je i određen broj pomoćnih objekata različite namjene. Pojedinačna namjena i spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu br.3 - Postojeće stanje – Namjena i obrada površina u razmjeri R 1 : 1000.

Za sve glavne objekte formirani su anketni listovi u koje su uneseni osnovni podaci o objektima, stečeni uvidom na terenu. Sastavni dio svakog anketnog lista je fotografija objekta. Anketni listovi su sastavni dio Dokumentacije Plana. Iz prikupljenih podataka formirana je tabela Bonitet objekata. Analizom tih podataka utvrđene su karakteristike fizičkih struktura na tretiranom obuhvatu i to spratnost, namjenu, stanje u pogledu održavanja i sl.

1.4.1. Namjena objekata

Na razmatranoj prostornoj cjelini evidentirano je 5 (pet) glavnih objekata sa pratećim sadržajem. Svi objekti su poslovni i zauzimaju površinu od 4.960,07 m², što predstavlja 100 % ukupne strukture.

Tabela br.2 – NAMJENA OBJEKATA

RED. BR.	GLAVNI OBJEKTI	BROJ OBJEKATA	POVRŠINE POD OBJEKTIMA	STRUKTURA %
1.	Poslovni objekti	5	4.960,07	100 %
	UKUPNO:	5	4.960,07	100 %

Uvidom na terenu evidentiran je određeni broj pomoćnih objekata : kioska, skladišta, garderoba izgrađenih od različitih materijala i različitog stepena očuvanosti.

1.4.2. Spratnost objekata

Spratnost postojećih objekata na tretiranom obuhvatu je niska i kreće se od P do P+1 kako je evidentirano u narednoj tabeli:

Tabela br.3- SPRATNOST OBJEKATA

SPRATNOST	BROJ OBJEKATA	STRUKTURA %
P	4	80 %
P+1	1	20 %
UKUPNO:	5	100 %

Iz prethodne tabele je vidljivo da je na posmatranom obuhvatu evidentirano najviše objekata spratnosti P sa 80,00 %, te objekata P+1 20,00 %. Svi pomoćni objekti su prizemni.

1.4.3. Stepen očuvanosti objekata – valorizacija

U cilju utvrđivanja stanja i stepena očuvanosti objekata u obuhvatu Regulacionog plana izvršeno je snimanje objekata, a na osnovu utvrđenih kriterija:

- horizontalni gabariti,
- upotrijebljeni materijali u konstrukciji i na fasadi,
- opremljenost objekata instalacijama,
- namjena objekata i
- stanje u pogledu održavanja.

Na osnovu analize očuvanosti građevinskog fonda, konstatovano je da su svi glavni objekti u dobrom stanju.

Tabela br.4- BONITET OBJEKATA

STANJE OBJEKTA	BROJ OBJEKATA	STRUKTURA %
Dobro	5	100 %
UKUPNO:	5	100 %

1.4.4. Tabela boniteta objekata

1.4.5. Dostavljena dokumentacija od nosioca pripreme Plana, nadležnih komunalnih službi i javnih preduzeća

U skladu sa članom 42. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Službene novine Tuzlanskog kantona" br. 06/11, 04/13, 15/13, 02/16, 4/17), Nosilac pripreme Regulacionog plana je dužan, tokom izrade, staviti na raspolaganje svu raspoloživu dokumentaciju, relevantnu za izradu Plana, osigurati saradnju i usaglašavanje stavova sa svim vlasnicima nekretnina, korisnicima prostora, i relevantnim sudionicima u njegovoj izgradnji i uređivanju, a posebno s nadležnim organima uprave, društvima i drugim pravnim licima.

U skladu sa aktivnostima za pripremu Plana Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla dostavila je Upravnoj organizaciji Zavod za urbanizam Grada Tuzla, nosiocu izrade Plana, slijedeću dokumentaciju:

a) Projektna dokumentacija:

- Prijedlog za izgradnju i uređenje zemljišta u obuhvatu Regulacionog plana prostorne cjeline ZBR „Putnički terminal Zapad“ Tuzla, dostavljeno od strane Investitora „GIPS“ DD Tuzla i „Junuzović kopex“ d.o.o. Lukavac (posjednika-vlasnika nekretnina/zemljišta koje se nalazi u obuhvatu Regulacionog plana). Dostavljen digitalni primjerak i analogni primjerci dva grafička priloga: Situacija vlasničkog stanja i Situacija predloženog rješenja.

b) Katastarski podaci:

- Kopija katastarskog plana u digitalnoj formi, Izvodi iz posjedovnih listova, Identifikacija i Kopija katastarskog plana postojećih podzemnih instalacija, dostavljeni su od Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove Grada Tuzla.

c) Prijedlozi i sugestije koji su dostavljeni u fazi usvajanja Nacrta Regulacionog plana – navedeni datum je datum dospijeca Nosiocu izrade od strane Nosioca pripreme planskog dokumenta

- IZJAŠNJENJE : „BINGO“ D.O.O. TUZLA, dostavljeno 21.05.2021. godine, dopis broj P 1223-3/21 od 15.04.2021.godine.
- IZJAŠNJENJE : JP „ŽELJEZNICE BIH“ D.O.O. SARAJEVO, dostavljeno 21.05.2021. godine, dopis broj 1-6372-1/2021 od 21.04.2021.godine.
- PRIJEDLOG : „TRANS TURIST“ D.D. TUZLA, dostavljeno 21.05.2021. godine, dopis broj 306/21 od 19.04.2021.godine
- PRIJEDLOG : BEGIĆ-OŠTRAKOVIĆ ALMA, dostavljeno 27.05.2021.godine, dopis od 14.04.2021.godine.

d) Javna rasprava održana 24.06.2021. godine u prostorijama MZ „Kreka“ u Tuzli:

- Nosilac pripreme Regulacionog plana Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoline dopisom broj 06/2-19-SI.-222/2021 od 07.7.2021.godine dostavlja dva dopisa u prilogu, a u vezi sa završenim javnim uvidom u Regulacioni plan i to:
 - Dopis JP „Željeznice Federacije BiH“, broj 1-9596-1/2021 od 15.06.2021. godine i
 - Dopis-zapisnik MZ „Kreka“, broj 76/2021 od 30.06.2021. godine.

1.5. Infrastrukturna opremljenost prostorne cjeline

1.5.1. Saobraćaj

Saobraćajna povezanost lokacije sa okruženjem je izuzetno dobra. Lokalitet ima mogućnost direktnog saobraćajnog povezivanja sa javnom saobraćajnom mrežom na dva načina:

- Direktnom vezom na magistralni put M4 / odnosno transverzalu T1 putem postojeće rampe sa zapadne strane;
- Vezom na postojeći lokalni put prema poslovnoj zoni Kreka Sjever uz lijevu obalu rijeke Jala, koja je dalje povezana na magistralni put M4/ odnosno transverzalu T1 kod raskrsnice „Siporeks“.

Unutar obuhvata Plana postoje djelimično realizovane i uređene saobraćajnice relativno dobrog kvaliteta koje se mogu koristiti i za planirane sadržaje.

1.5.2. Vodovodna i hidrantska mreža

Unutar i u neposrednoj blizini obuhvata postoji izvedena instalacija gradske vodovodne mreže, što je prikazano na karti postojećih instalacija. Dodatno priključenje na ovaj sistem je moguće realizirati potencijalno na dva načina:

- Izgradnjom dovodnog voda do mjesta priključenja na postojeći vod 150mm koji vodi prema privrednoj zoni Kreka Sjever;
- Daljim razvojem postojećeg sistema.

1.5.3. Fekalna i kišna kanalizaciona mreža

Unutar i u neposrednoj blizini obuhvata postoji izvedena instalacija kanalizacije koja se dijelom može koristiti i za buduće sadržaje. Na istočnoj i zapadnoj strani se nalaze moćni oborinski odvodnici promjera 800mm koji vode prema rijeci Jali. U središtu obuhvata postoji mješoviti sistem kanalizacije sa odvodnjom prema rijeci Jali i fekalnom kolektoru uz lijevu obalu ovog vodotoka.

1.5.4. Elektroenergetska i TT mreža

Unutar obuhvata postoji izvedena instalacija za snabdijevanje električnom energijom, kao i TT i CATV instalacije. Što se tiče energetske objekata postoji izvedena i elektroenergetska trafostanica.

1.5.5. Vrelvodna i toplovodna mreža

Obuhvat je djelimično priključen na sistem daljinskog grijanja, a na sjevernoj strani se nalazi i postojeća toplinska podstanica.

1.6. Analiza i vrednovanje stanja prostornog uređenja

1.6.1. Analiza postojeće planske dokumentacije

Uvidom u Odluku o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla za period 2010.-2030.godine - Izvod iz Odluke o provođenju je prezentiran na grafičkom prilogu br. 1, konstatovano je da je za prostornu cjelinu ZBR „Putnički terminal Zapad“ utvrđen režim građenja I stepena, što podrazumijeva obaveznu izradu detaljnije urbanističke dokumentacije (regulacionog plana, urbanističkog projekta).

Prostorna cjelina ZBR „Putnički terminal Zapad“ graniči na zapadu sa I transversalnom saobraćajnicom, odnosno prostornom cjelinom „Hudečko polje Istok“ namjene „privreda“, na sjeveru sa regulisanim koritom rijeke Jala, na istoku sa prostornom cjelinom „Poslovna zona Kreka-sjever“ namjene „privreda“ i sa juga sa kolosijekom željezničke pruge Doboj-Tuzla, odnosno sa prostornom cjelinom „Miladije 1“ namjena „privreda“.

Granica obuhvata Regulacionog plana definisana je sa zapada I transversalnom saobraćajnicom, sa sjevera regulisanim koritom rijeke Jala, na istoku neizgrađenim građevinskim zemljištem i na jugu kolosijekom željezničke pruge Doboj-Tuzla. Zemljište u okviru obuhvata Regulacionog plana na zapadnom dijelu obuhvata je djelimično izgrađeno, sa objektima i sadržajima u vlasništvu više privrednih subjekata, čija je djelatnost putnički – autobusni i teretni saobraćaj.

Saobraćajni pristup lokalitetu je sa sjeverne strane, sa lokalne saobraćajnice izgrađene uz rijeku Jalu i sa zapadne strane preko I transversalne saobraćajnice.

Granice obuhvata Regulacionog plana prikazane su na Grafičkom prilogu – Izvod iz Odluke o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla za period 2010.-2030. godine u mjerilu M 1:2500.

1.6.2. Analiza stanja imovinsko – pravnih odnosa sa katastarskim podacima

A/ POSJEDOVNO STANJE

Kompleks koji je tretiran izradom Regulacionog plana prostorne cjeline ZBR “Putnički terminal Zapad”u Tuzli po strukturi vlasništva evidentira parcele koje se nalaze u 2 vrste posjedovnog stanja i to:

1. PRIVATNO POSJEDOVNO STANJE
2. DRŽAVNO 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 Grada Tuzla” izdatih 18.03.2021.godine.

1. PRIVATNO POSJEDOVNO STANJE (FIZIČKA LICA)

K.O. TUZLA IV -novi premjer

1. k.č. 1506
2. k.č. 1508/1
3. k.č. 1509
4. k.č. 1517/11

5. k.č. 1525/3
6. k.č. 3590
7. k.č. 3591/1
8. k.č. 3591/2
9. k.č. 3592/1
10. k.č. 3592/2

PRIVATNO POSJEDOVNO STANJE (PRIVREDNI SUBJEKTI)

1. "BINGO" DOO TUZLA

1. k.č. 1517/5

2. "SAMNN" DOO TUZLA

1. k.č. 1517/2
2. k.č. 1517/4
3. k.č. 1517/7
4. k.č. 1517/9
5. k.č. 1517/10
6. k.č. 1524/1
7. k.č. 1525/2

3. "SAMNN" DOO TUZLA I DD"GRADSKI I PRIGRADSKI SAOBRAĆAJ" TUZLA

1. k.č. 1517/15

4. DD"GRADSKI I PRIGRADSKI SAOBRAĆAJ" TUZLA

1. k.č. 1510/2
2. k.č. 1517/3
3. k.č. 1517/8
4. k.č. 1519/2
5. k.č. 1522/2
6. k.č. 1524/2
7. k.č. 1524/3
8. k.č. 1539/2
9. k.č. 1539/3
10. k.č. 1539/4
11. k.č. 1542/2
12. k.č. 1543/1
13. k.č. 1543/2
14. k.č. 1544
15. k.č. 1545
16. k.č. 1546/2
17. k.č. 1547
18. k.č. 1548
19. k.č. 1549/1
20. k.č. 1550/2

5. DD"TRANSTURIST" TUZLA

1. k.č. 1512/4
2. k.č. 1513/1
3. k.č. 1515/2
4. k.č. 1516/2
5. k.č. 1516/3
6. k.č. 1519/1
7. k.č. 1520/1
8. k.č. 1521/1
9. k.č. 1522/1

6. "JUNUZOVIĆ-KOPEX" DOO

1. k.č. 1508/2
2. k.č. 1511
3. k.č. 1512/2
4. k.č. 1513/2
5. k.č. 1522/4
6. k.č. 1549/2

7. DD"GRADSKI I PRIGRADSKI SAOBRAĆAJ" TUZLA,
DD "TRANSTURIST" TUZLA,
"JUNUZOVIĆ-KOPEX" DOO,
"TRANSSERVIS-TRGOVINA" DOO TUZLA (OTVOREN STEČAJNI POSTUPAK)

1. k.č. 1516/4
2. k.č. 1520/2

8. DD"GRADSKI I PRIGRADSKI SAOBRAĆAJ" TUZLA,
DD "TRANSTURIST" TUZLA,
"JUNUZOVIĆ-KOPEX" DOO

1. k.č. 1512/3
2. k.č. 1513/3
3. k.č. 1515/3
4. k.č. 1517/6
5. k.č. 1519/3
6. k.č. 1521/3
7. k.č. 1522/3

2. DRŽAVNO POSJEDOVNO STANJE

K.O. TUZLA IV -novi premjer

K.O. HUSINO-stari premjer

GRAD TUZLA

1. k.č. 1498/1(dio)

(k.č. 225/3 dio)

2. k.č. 1504
3. k.č. 1505
4. k.č. 1507
5. k.č. 1510/1
6. k.č. 1512/1
7. k.č. 1514/3
8. k.č. 1515/1
9. k.č. 1515/5
10. k.č. 1515/6
11. k.č. 1515/7
12. k.č. 1516/1
13. k.č. 1516/5
14. k.č. 1516/8
15. k.č. 1516/9
16. k.č. 1525/1
17. k.č. 1526/1
18. k.č. 1539/1
19. k.č. 1539/5
20. k.č. 1539/6
21. k.č. 1539/7
22. k.č. 1540
23. k.č. 1541/1
24. k.č. 1542/3
25. k.č. 1542/4
26. k.č. 1546/1
27. k.č. 1550/1
28. k.č. 3098/12
29. k.č. 3098/33
30. k.č. 3098/37
31. k.č. 3098/38
32. k.č. 3098/39
33. k.č. 3098/55

(k.č. 221/14)

(k.č. 220/1,221/2,222/1,218/1,218/5,
240/1,242/3,219/1,242/22)

JAVNO PREDUZEĆE ŽELJEZNICE FEDERACIJE BIH D.O.O. SARAJEVO

K.O. TUZLA IV -novi premjer

K.O. HUSINO-stari premjer

1. k.č. 1503
2. k.č. 3084/1

(k.č. 226/3,231/2,236/18,233/2,236/11,236/20)
(k.č. 241/9)

DRUŠTVENA SVOJINA VODE

1. k.č. 3598

1.6.3. Vrednovanje stanja prostornog uređenja

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

- Prostorna cjelina ZBR „Putnički terminal Zapad“ nalazi se u zapadnom dijelu gradskog područja zauzima površinu Pcca od 16,37 ha.
- Prema Odluci o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla ovaj kompleks se nalazi u granicama prostorne cjeline ZBR „Putnički terminal Zapad“, sa utvrđenim režimom građenja I stepena.
- Analiza posjedovnog stanja na tretiranom obuhvatu pokazala je da se 67,55 % (110.566,00 m²) zemljišta nalaze u privatnom posjedu, te 32,45 % (53.111,00 m²) u državnom posjedu.
- Izgrađenost prostora iznosi 3,32 %, odnosno površine pod objektima zauzimaju 4.960,07 m².
- Na tretiranom obuhvatu anketom je evidentirano 5 (pet) glavnih objekata sa pratećim sadržajima, te su svi poslovni.
- Predmetno područje izgrađeno je od aluvialnih sedimenata rijeke Jale (pjeskovite gline, zaglinjeni šljunak, pijesak) prognozne moćnosti od 5,0–8,0 m. Pomenuti fluvijalni sedimenti imaju promjenljiva geotehnička svojstva. Na manjem dijelu predmetnog terena, iznad škarpe prema željezničkoj prugi (južni dio), izdvaja se deluvijalni pokrivač kojeg izgrađuju žutosmeđe, pjeskovite gline sa sitnom drobinom laporaca i pješčara. Genetski deluvijum ima visok sadržaj prirodne vlage, pa u određenim nivoima može imati lošija nosiva svojstva.
- Kao geološki substrat na ovom području izdvajaju se laporovita glina i kvarcni pijesak (prateći sedimenti podinskog ugljenog sloja), koji imaju povoljna geotehnička svojstva, ali je ta povoljnost relativna, zbog veće dubine zalijeganja.
- Kako je u šljunkovito–pjeskovitom dijelu aluviona formirana izdan podzemne vode koja je u hidrauličkoj vezi sa rijekom Jalom i dubokim podzemnim vodama, mogući su problemi pri dubljim iskopima sa podzemnom vodom, tako da se mora voditi računa da se nivo podzemne vode obori ispod kote dna temelja tj. zaštititi ih od uzgona podzemne vode.
- Sa aspekta seizmičnosti izgradnju planiranih objekata prilagoditi VIII° MCS skale, vodeći računa o prezentiranim seizmičkim parametrima za projektovanje vezanih za VIII b^{nl} podzonu, odnosno za lokalne geološke karakteristike tla.
- Sa aspekta infratraktorne opremljenosti lokalitet je veoma povoljan za dalju izgradnju.
- Saobraćajna veza obuhvata sa javnom cestovnom infrastrukturom je moguća preko postojećih saobraćajnica sa sjeverne i zapadne strane.
- Kapacitet i položaj postojećih instalacija vodovoda, kanalizacije, elektroenergetskih instalacija, TT i CATV instalacija omogućavaju dalji razvoj ovog prostora.

2. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

2.1. Programski elementi

Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana prostorne cjeline ZBR „Putnički terminal Zapad“ u Tuzli donesena je na osnovu Prostornog plana Grada Tuzla za period 2010.-2030.godine i predstavlja osnovni akt na osnovu kojeg se pristupilo izradi Regulacionog plana. Ovom Odlukom definisana je osnovna namjena prostorne cjeline, određen je Nosilac pripreme i obaveze koje u skladu sa Zakonom preuzima, te za nosioca Izrade postavljen uslov da se Regulacioni plan uradi u skladu sa važećim Zakonskim odredbama. U skladu sa Odlukom, Regulacioni plan se donosi na period od deset (10) godina.

Prostor u obuhvatu Regulacionog plana, prema Odluci o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla za period 2010.-2030.godine, namijenjen je za izgradnju poslovnih objekata, sa utvrđenim režimom građenja I stepena i zauzima površinu od 16,37 ha.

2.2. Obrazloženje Projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline

Uvidom u Odluku o provođenju Prostornog plana općine Tuzla za period 2010.-2030.godine - Izvod iz Odluke o provođenju je prezentiran na grafičkom prilogu br. 1, konstatovano je da je za prostornu cjelinu ZBR „Putnički terminal Zapad“ utvrđen režim građenja I stepena, što podrazumijeva obaveznu izradu detaljnije urbanističke dokumentacije (regulacionog plana, urbanističkog projekta).

Površina obuhvata Regulacionog plana je cca 16,37 ha. Prostorna cjelina ZBR „Putnički terminal Zapad“, graniči na zapadu sa I transverzalnom saobraćajnicom, odnosno prostornom cjelinom „Hudečko polje Istok“, namjene „privreda“, na sjeveru sa regulisanim koritom rijeke Jala, na istoku sa prostornom cjelinom „Poslovna zona Kreka-sjever“, namjene „privreda“ i sa juga sa kolosijekom željezničke pruge Doboj-Tuzla, odnosno prostornom cjelinom „Miladije 1“ namjene „privreda“.

Saobraćajni pristup lokalitetu je sa sjeverne strane sa lokalne saobraćajnice izgrađene uz rijeku Jalu i sa zapadne strane preko I transverzalne saobraćajnice.

Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline ZBR „Putnički terminal Zapad“, rađena je na osnovu Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana. Prilikom izrade Projekcije izgradnje i uređenja ove prostorne cjeline, zadržana su opredjeljenja data Prostornim planom Grada Tuzla.

Zemljište u okviru obuhvata Regulacionog plana na zapadnom dijelu obuhvata je djelimično izgrađeno, sa objektima i sadržajima u vlasništvu više privrednih subjekata, čija je djelatnost putnički – autobusni i teretni saobraćaj. Projekcijom izgradnje i uređenja ove prostorne cjeline formirano je jedanaest (11) poslovnih objekata, a zadržano pet (5) postojećih poslovnih objekata sa pratećim sadržajima. Pomoćni objekti unutar lokaliteta se uklanjaju.

Veličina i oblik planiranih poslovnih objekata rezultat su analiza pristupnih saobraćajnica, posjedovnog stanja, kao i analiza postojećih objekata. Projekcijom izgradnje i uređenja ove prostorne cjeline dati su horizontalni gabariti planiranih objekata, te je u većem dijelu ispoštovan Prijedlog uređenja i izgradnje dostavljen od strane Investitora - većinskog vlasnika parcela unutar obuhvata Plana (Prijedlog za izgradnju i uređenje zemljišta u obuhvatu Regulacionog plana prostorne cjeline ZBR „Putnički terminal Zapad“ Tuzla, dostavljeno od strane Investitora „GIPS“ DD Tuzla i „Junuzović kopex“ d.o.o. Lukavac posjednika-vlasnika nekretnina/zemljišta koje se nalazi u obuhvatu Regulacionog plana), te firme „Trans Turist“ d.d. Tuzla, kao i tehnički prihvatljivo usvajanje zahtjeva fizičkog lica Begić-Oštraković Alme.

REGULACIONI PLAN PROSTORNE CJELINE
ZONE BUDUĆEG RAZVOJA „PUTNIČKI TERMINAL ZAPAD“ U TUZLI

Analizom veličina i oblika parcela dati su optimalni položaji i veličina objekata, a u skladu sa važećom zakonskom regulativom i maksimalno dozvoljenim procentom izgrađenosti. Odlukom o provođenju Prostornog plana definisan je procenat izgrađenosti u privrednim zonama koji iznosi maksimalno 40% ukupne površine građevinske parcele. Istom Odlukom definisana je i maksimalna visina objekata u privrednim zonama, koja iznosi 12 m, izuzev u slučaju da tehnološki proces jednim dijelom zahtijeva veću visinu objekta. Površina planiranih objekata se kreće od 195 m² do 7.377 m².

U arhitektonsko-oblikovnom smislu ovi objekti su kompoziciono oblikovani kako bi međusobno predstavljali oblikovnu i funkcionalnu poveznicu, bez posebnih zahtjeva, s tim da planirani materijali trebaju biti usklađeni sa planiranim namjenama, te u skladu sa važećim propisima i standardima iz oblasti zaštite od požara i zaštite na radu.

Svaki pojedinačni objekat projektima uređenja terena treba imati hortikulturno rješenje u smislu oplemenjenih zelenih površina, sa niskim i visokim rastinjem, a sve u skladu sa namjenom.

Unutar tretiranog obuhvata planiran je saobraćaj u obimu i kapacitetu koji zadovoljava predviđenu namjenu prostora.

Svi naprijed opisani elementi Projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline ZBR „Putnički terminal Zapad“ detaljno su prikazani na grafičkom prilogu - list broj 7 - Namjena površina sa maksimalnim gabaritima objekata u razmjeri R 1:1000.

2.2.1. Namjena površina

U obuhvatu Regulacionog plana prostorne cjeline prostorne cjeline ZBR „Putnički terminal Zapad“ u Tuzli planirana je izgradnja poslovnih objekata, kao i uređenje pripadajućih pratećih površina: saobraćajnih površina za kolski saobraćaj u kretanju i mirovanju, pješačkih površina, uređenih zelenih površina.

Planirane namjene karakterističnih površina prikazane su u slijedećoj tabeli:

RED. BR.	POVRŠINA PREMA NAMJENI	POVRŠINA m ²	STRUKTURA %
1.	Površine pod objektima ----- <ul style="list-style-type: none"> • Postojeći objekti koji se zadržavaju • Planirani objekti 	27.427,07 ----- 4.960,07 22.467,00	16,76 % ----- 18,08 % 81,92 %
2.	Saobraćajne površine ----- <ul style="list-style-type: none"> • Kolske saobraćajnice • Saobraćaj u mirovanju (parking, manipulativne površine) 	66.213,28 ----- 30.660,79 35.552,49	40,45 % ----- 46,31 % 53,69 %
3.	Pješačke površine (popločani platoi, staze, trotoari)	16.517,18	10,09 %
4.	Uređene zelene površine	53.519,47	32,70 %
	UKUPNO:	163.677,00	100 %

Iz prethodne analize površina prostorne cjeline vidljivo je da najveći procenat zauzimaju saobraćajne površine zastupljene sa 40,45 %, uređene zelene površine zauzimaju 32,70 %, površine pod objektima zastupljene su sa 16,76 %, a pješačke površine zauzimaju 10,09 % ukupne površine obuhvata.

Detaljna namjena površina na tretiranom obuhvatu prikazana je na grafičkom prilogu list broj 7 - Namjena površina sa maksimalnim gabaritima objekata u razmjeri R 1:1000.

2.2.2. Namjena objekata

U okviru prostornog obuhvata, Projekcijom izgradnje i uređenja prostora planirana je izgradnja 11 (jedanaest) novih poslovnih objekata (objekti označeni O1, O2, O3, O4, O5, O6, O7, O8, O9, O10 i O11).

Prema namjeni objekti su utvrđeni kao poslovni objekti, kako je to prikazano u narednoj tabeli:

Namjena objekata	Postojeći objekti koji se zadržavaju	P pod objektom m ²	Planirani objekti	P pod objektom m ²	Ukupno objekata	Ukupno m ²	Struktura %
Poslovni	5	4.960,07	11	22.467,00	16	27.427,07	100
UKUPNO:	5	4.960,07	11	22.467,00	16	27.427,07	100 %

Iz prethodne tabele je vidljivo da su u pogledu brojnosti i angažovane površine zastupljeni poslovni objekti (16) koji zauzimaju površinu od 27.427,07 m², odnosno 100% ukupne površine svih objekata.

2.3. Tretman fizičkih struktura

Projekcijom Regulacionog plana zadržava se 5 (pet) postojećih poslovnih objekata sa pratećim sadržajima, označenih brojevima: „1“, „2“, „3“, „4“ i „5“ lociranih u sjeverozapadnom dijelu obuhvata. Za sve postojeće objekte koji se zadržavaju, utvrđeni nivo intervencije podrazumijeva tekuće održavanje. Postojeći pomoćni objekti se uklanjaju.

Na slobodnom prostoru unutar obuhvata Projekcijom Regulacionog plana planirana je izgradnja 11 (jedanaest) novih objekata. Planirani objekti označeni su: „O1“, „O2“, „O3“, „O4“, „O5“, „O6“, „O7“, „O8“, „O9“, „O10“ i „O11“ definisani su kao poslovni objekti. Na grafičkim priložima nije prikazana spratnost objekata jer **u privrednim zonama visina objekata je maksimalno 12 m**. U zavisnosti od namjene objekta, koja utiče na svijetle visine unutar objekta, spratnost može biti maksimalna P+2. Uzimajući to u obzir, maksimalne brutto površine planiranih objekata se dobiju kada se angažovana površina na tlu pomnoži sa maksimalno 3 etaže:

1. OBJEKAT „O1“ Pbrutto max = 195 m² x 3 = 585 m²
2. OBJEKAT „O2“ Pbrutto max = 1.102 m² x 3 = 3.306 m²
3. OBJEKAT „O3“ Pbrutto max = 936 m² x 3 = 2.808 m²
4. OBJEKAT „O4“ Pbrutto max = 953 m² x 3 = 2.859 m²
5. OBJEKAT „O5“ Pbrutto max = 1.406 m² x 3 = 4.218 m²
6. OBJEKAT „O6“ Pbrutto max = 7.239 m² x 3 = 21.717 m²
7. OBJEKAT „O7“ Pbrutto max = 7.383 m² x 3 = 22.149 m²
8. OBJEKAT „O8“ Pbrutto max = 660 m² x 3 = 1.980 m²

REGULACIONI PLAN PROSTORNE CJELINE
ZONE BUDUĆEG RAZVOJA „PUTNIČKI TERMINAL ZAPAD“ U TUZLI

9. OBJEKAT „**O9**“ $P_{brutto\ max} = 330\ m^2 \times 3 = 990\ m^2$
10. OBJEKAT „**O10**“ $P_{brutto\ max} = 660\ m^2 \times 3 = 1.980\ m^2$
11. OBJEKAT „**O11**“ $P_{brutto\ max} = 1.603\ m^2 \times 3 = 4.809\ m^2$

Realizacija planiranih objekata vršiće se u skladu sa etapama realizacije Regulacionog plana, odnosno u skladu sa interesom, potrebama i mogućnostima potencijalnih investitora.

Nivo intervencija na fizičkim strukturama prikazan je na grafičkom prilogu list broj 9-Tretman fizičkih struktura, u razmjeri R 1 : 1000.