

UVOD

Gradsko vijeće Tuzla je na 36. redovnoj sjednici održanoj dana 28.02.2024. godine donijelo Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana prostorne cjeline „Topolica“ u Tuzli (u daljem tekstu Regulacioni plan), broj 12/19-D-30-2024, u cilju definisanja detaljnih uslova izgradnje i uređenja prostorne cjeline smještene u jugoistočnom dijelu užeg urbanog područja Grada. Dio prostorne cjeline „Topolica“, tretiran ovim Regulacionim planom, definisan je granicom obuhvata, koja se na sjeveru proteže regulisanim tokom rijeke Jale, na zapadu transversalnom saobraćajnicom „T-7“ (ulica 15. maja), na jugu planiranom trasom Južne gradske magistralne saobraćajnice, neizgrađenim dijelovima prostornih cjelina „Ši Selo“ i Zdravstveno-lječilišnim kompleksom „Slavinovići“, te na istoku planiranom trasom transversalne saobraćajnice „T-8“. Površina obuhvata Regulacionog plana iznosi 25,88 ha.

Tretirana prostorna cjelina se na sjeveru graniči sa realiziranom prostornom cjelinom „Sjenjak 1“, na zapadu sa prostornom cjelinom „Stupine – sjever“, te realiziranom prostornom cjelinom „Stupine – jug“, na jugu sa prostornom cjelinom „Ši Selo“, Zdravstveno – lječilišnim kompleksom „Slavinovići“, te na istoku sa prostornom cjelinom „Slavinovići“.

U skladu sa Programom rada Gradskog vijeća Tuzla za 2024. godinu, u Upravnoj organizaciji Zavod za urbanizam Grada Tuzla pristupilo se izradi Regulacionog plana prostorne cjeline „Topolica“ u Tuzli, koji se donosi za period od 10 (deset) godina.

Regulacioni plan prostorne cjeline „Topolica“ u Tuzli je urađen u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i građenju, Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata i drugim propisima.

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 razvoj u planskom periodu i utvrđene osnovne odrednice njegovog budućeg razvoja.

Odlukom o provođenju Prostornog plana definirane su sve namjene površina i pored ostalog unutar zacrtanih granica urbanih područja formirane logične prostorne cjeline. Za svaku prostornu cjelinu nakon provedenih analiza, a u skladu sa zakonskom regulativom, utvrđena je opća namjena i definiran režim građenja. Imajući u vidu složenost i različitost uticaja i kategorija koji određuju i odnos prema pojedinim prostornim cjelinama na grafičkim prilogima, ali i u tekstualnom dijelu Odluke date su smjernice za sve elemente i oblasti koje mogu imati uticaja na planiranje intervencija u prostoru.

Prostornim planom Grada Tuzla i Odlukom o njegovom provođenju na mjestu prostorne cjeline „Topolica“ predviđena je izgradnja stambeno-poslovne zone sa utvrđenim režimom građenja I stepena.

Uvidom u Odluku o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla (Izvod iz Odluke o provođenju je prezentiran na grafičkom prilogu br. 1 u razmjeri 1:2500) konstatovano je da uz obuhvat prostornih cjelina ovaj dokument sadrži elemente planiranog saobraćaja, podzemne i nadzemne instalacije, te reonizaciju građevinskog zemljišta prema stepenu ugroženosti prirodnim procesima i pojavama.

1. URBANISTIČKA OSNOVA

1.1. Odnos prostorne cjeline i šireg područja

Uvidom u Odluku o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla za period 2010. – 2030., utvrđeno je da je predmetna lokacija planirana kao stambeno-poslovna zona sa utvrđenim režimom građenja I stepena.

U širem okruženju lokacija je povezana, na sjeveru sa realizovanim kolektivnim stambenim naseljem "Sjenjak", na zapadu sa realizovanim kolektivnim stambenim naseljem "Stupine", dijelom sa individualnim stambenim naseljem Ši Selo i na istoku sa realizovanom stambeno-poslovnom zonom "Slavinovići Luke".

Lokacija je definisana granicama koje čine, sa sjevera regulisano korito rijeke Jale, sa zapada transverzalna saobraćajnica „T-7“ (ulica 15. maja), sa juga planirana trasa Južne gradske magistralne saobraćajnice i sa istoka realizovani dio prostorne cjeline "Ušće" (stambeno-poslovni objekti „C8“, "C9", "C10" i parking garaža), odnosno transverzalna saobraćajnica „T-8“.

Lokacija je udaljena od historijskog gradskog centra oko 3 km. Veza sa ostalim dijelovima grada se ostvaruje transverzalnim saobraćajnicama „T-7“, „T-8“ i internom saobraćajnicom u naselju Sjenjak (ulica Ismeta Mujezinovića), koje se preko Sjeverne gradske saobraćajnice uključuju u gradsku saobraćajnu mrežu.

Sve namjene utvrđene Prostornim planom Grada Tuzla prikazane su na grafičkom prilogu br.1- "Izvod iz Odluke o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla 2010.-2030., u razmjeri R1:2500.

1.2. Prirodni uslovi

1.2.1. Opšti podaci o prirodnoj cjelini

Lokalitet obuhvaćen Regulacionim planom prostorne cjeline „Topolica“ u Tuzli smješten je u dolini rijeke Jale. Tretirani prostorni obuhvat je poligon nepravilne izdužene forme koja sjevernom granicom prati geometriju regulisanog korita rijeke Jale, sa dužom osovinom koja se pruža u pravcu sjeveroistok-jugozapad, prosječne dužine cca 810,0 m i širine od 370,0 m. Teren blago pada od juga ka sjeveru, odnosno ka regulisanom koritu rijeke Jale.

1.2.2. Inženjerskogeološke karakteristike terena

Za potrebe utvrđivanja stepena opšte geološke pogodnosti terena za izgradnju većeg broja stambeno-poslovnih objekata kao i planiranog uređenja terena u granicama obuhvata Regulacionog plana, izvršeno je detaljno inženjerskogeološko kartiranje terena kao i analiza postojeće i dostupne geološke dokumentacije. Od postojeće geološke dokumentacije najveći broj korištenih i analiziranih podataka je iz "Elaborata o geomehaničkim ispitivanjima tla za područje Stupine – Slavinovići", koji je urađen u Rudarskom institutu u oktobru 1972.godine. U pomenutom Elaboratu tretirano je i predmetno područje na kojem je tada izbušeno više geomehaničkih bušotina i laboratorijski ispitan veliki broj uzoraka tla. Rezultati geomehaničkih bušotina iz 1972.godine mogu poslužiti samo kao osnova za analizu opštih inženjerskogeoloških karakteristika terena, ali ne i kao podloga za temeljenje planiranih objekata i uređenje terena. Pomenuti Elaborat ne može se koristiti kao podloga za izgradnju objekata planiranih ovim Regulacionim planom. Takođe za potrebe nastavka južne saobraćajnice izrađena je projektna dokumentacija u sklopu čega je urađen i "Elaborat o inženjersko geološkim i geotehničkim karakteristikama terena - MISIJA G21", Knjiga V, koji je izrađen od strane AIK-INŽENJERING D.O.O. u februaru 2015. godine. Ova dokumentacija u inženjerskogeološkom smislu nije analizirana, jer ista nije bila dostupna u vrijeme izrade planske dokumentacije.

Kao rezultat provedenog detaljnog inženjerskogeološkog kartiranja terena i izvršene analize postojeće geološke dokumentacije, urađena je inženjerskogeološka karta predmetnog područja u R 1 : 1000, a takođe su definisani opšti inženjerskogeološki uslovi mogućnosti realizacije Projekcije izgradnje i uređenja terena.

1.2.2.1. Geomorfološke karakteristike terena

Prema važećoj geomorfološkoj klasifikaciji, a na osnovu morfogenetskog kriterijuma na kompletnoj lokaciji mogu se izdvojiti tri vrste reljefa i to:

- fluvijalni reljef,
- padinski reljef i
- antropogeni reljef.

Fluvijalni reljef

Ovaj tip egzogenog reljefa nastao je radom rijeke Jale kroz bližu geološku istoriju, gdje se uslijed akumulacionih procesa formirao prostrani zaravnjeni aluvijalni plato. Na predmetnom području fluvijalni tip reljefa je najzastupljeniji.

U morfometrijskom smislu u okviru fluvijalnog reljefa postoje dva različita nivoa, dva različita fluvijalna pokrivača koja su formirana u različito vrijeme i to "niži" plato (aluvion) sa prosječnom kotom

od 240,00 mnv (sjeverni dio) i "viši" nivo tj. riječni terasni plato (južni dio prema padini) ima prosječnu kotu 244,00 mnv, tako da je teren generalno nagnut ka regulisanom koritu rijeke Jale sa veoma blagim nagibom koji se kreće od 1,0-1,5° između ova dva nivelaciono različita nivoa u okviru riječnog nanosa nema tzv. "terasnog ostsjeka" koji je ljudskom aktivnošću u ranijem periodu maskiran.

Padinski reljef

Ovaj tip reljefa zastupljen je na južnom dijelu predmetnog područja sa različitim i promjenljivim nagibom terena, tako u području gdje se nalazi deluvijum nagib terena je nešto blaži i on se kreće od 2-4°, dok je na području gdje se nalazi eluvijalno-deluvijalni pokrivač teren nešto strmiji i kreće se od 8-15°. Specifičan izgled padinskom dijelu terena koji se nalazi unutar obuhvata, daje i zastupljeno veće klizište koje ima specifičnu plastiku terena sa mnoštvom udubljenja i ispupčenja haotičnog rasporeda. Nagib terena u okviru klizišta kreće se u prosjeku oko 10°.

Antropogeni reljef

U sklopu uređenja terena prilikom regulisanja korita rijeke Jale uz regulisano korito je formiran niži odbrambeni nasip od poplava (izduženi linijski objekat), tako da se veći dio terena na zaravnjenom platou nalazi u određenom depresionom odnosu sagledavajući okolni teren.

Uz samu istočnu granicu obuhvata prilikom uređenja terena i izvedenih iskopa oko stambeno-poslovnih kolektivnih objekata, višak materijala je deponovan na ovom dijelu čime je formirana privremena manja antiforma nasipa.

1.2.2.2 Litostratigrafske i tektonske karakteristike terena

Prema Osnovnoj geološkoj karti list "Tuzla" R 1:100.000 (1990 god.), predmetno područje i nešto šira okolina izgrađeno je od donjo-miocenskih tvorevina (M11-akvitan), srednjo-miocenskih (1M1,2) tvorevina i kvartarnih – pleistocenskih i holocenskih sekimenata (Q1 i Q2).

Donji miocen (M11 - akvitan)

Na području Tuzlanskog bazena donjomiocenske tvorevine razvijene su u faciji laporaca i krečnjaka sa tri jasno izražena litostratigrafska horizonta.

Donji miocen započinje sa sivim i dobro uslojenim laporcima (I horizont), a preko njih leže laporci u alternaciji sa krečnjacima (II horizont). Kao završni, treći horizont javljaju se pločasti krečnjaci i dolomiti koji su poznati kao tzv. "Slavinovički pločasti krečnjaci" prema ovom zadnjem horizontu cjelokupne donjomiocenske naslage na ovom dijelu Tuzlanskog bazena nose naziv "Slavinovički krečnjaci". Jugozapadno od predmetnog područja u jednom zasjeku izvedenom u zaleđu objekta zastupljen je II horizont donjomiocenskih tvorevina tj. vapnoviti laporci u alternaciji sa laporovitim krečnjacima.

Generalno posmatrano zastupljene stijene orjentisane su prema jugu nagibom od 15°, što je u saglasnosti sa tektonikom šireg područja jer se predmetna lokacija nalazi na južnom krilu antiklinale "Jala-Požarnica".

Zapadno i sjeveroistočno od utvrđenog izdanka koji je izvan granica obuhvata konstatovane su tvorevine "crvene serije", dok se istočno od predmetne lokacije (područje Klinike za srce) nalaze oligocenske tvorevine.

Donji i srednji miocen – "Crvena serija" (1M1,2)

Ova serija je burdigal helvatske starosti koja je na bazi superpozicionog odnosa i jasnih litoloških razlika svrstana u tzv. "prvi litostratigrafski horizont sone formacije".

U sastav ove serije ulaze laporci, konglomeratični pješčari i konglomerati sa specifičnom crvenom bojom. Generalna orijentacija slojeva je prema jugozapadu. Ove tvorevine nabušene su u bušotinama S-40 i S-41.

Kvartar

Na predmetnom području zastupljene su tvorevine pleistocenske i holocenske starosti.

Aluvion (al) i terasni sedimenti (t1)

Na predmetnom području izdvaja se stari riječni nanos pleistocenske starosti (riječna terasa – stari aluvion) kao i savremeni aluvion rijeke Jale holocenske starosti. Aluvion pripada subrecentnom tipu tako da se u njemu mogu izdvojiti dvije facije: facija korita i povodanjska facija. Povodanjska facija predstavlja gornji dio aluviona koji je izgrađen od pjeskovitih glina koje leže preko facije riječnog korita koga predstavljaju šljunkovi i pijeskovi. Prosječna debljina aluviona kreće se od 4,0 do 8,0 m. Terasni sedimenti pojavljuju se u južnom dijelu predmetne lokacije u kontaktnoj zoni sa padinskim sedimentima.

1.2.2.3. Inženjerskogeološki sastav i svojstva terena

Na osnovu prezentirane litostratigrafske građe terena i utvrđenih opštih fizičko-mehaničkih svojstava na predmetnoj lokaciji mogu se izdvojiti sljedeće inženjersko-geološke jedinice:

Geološki substrat

Na predmetnoj lokaciji kao geološki substrat (osnovna podloga) pojavljuju se litološki kompleks od sivih i sivo smeđih laporaca (oznaka na inženjerskogeološkoj karti - I), crvenih laporaca (Ia), vapnovitih laporaca i pjeskovitih krečnjaka (Ib). U granicama obuhvata Revizije regulacionog plana izdvaja se geološki substrat sa oznakom (I) i (Ia), dok se (Ib) nalazi u višim dijelovima padine (izvan obuhvata). Sve pomenute stijene geološkog substrata podložne su procesu raspadanja tako da je na njima formiran deblji glinoviti pokrivač. Na samom predmetnom području ove stijene prekrivene su moćnim aluvijalnim i terasnim sedimentima (4,0-8,0m), a na padini glinovitim pokrivačem, čija se prognozna dubina zalijeganja kreće od 3,0 do 5,0 m. Pomenute stijene najvjerovatnije neće biti radna sredina iako imaju najbolja geotehnička svojstva.

U hidrogeološkom smislu tvorevine geološkog substrata predstavljaju izolatore, a prema GN-200 pripadaju V kategoriji.

Pokrivači

Od pokrivača u granicama obuhvata i nešto šire zastupljeno je pet litoloških kompleksa koji u genetskom smislu pripadaju: aluvionu (al), deluvijumu (d), klizišnom nanosu (k), eluvijalno-deluvijalnom pokrivaču (ed) i nasipu (n).

Od pomenutih pokrivača za uređenje predmetnog područja bitan je aluvion, deluvijum i klizišni nanos.

Riječni nanos - aluvion (al)

Aluvion (stari i savremeni) na ovom području je tipično subrecentnog tipa tako da se u njemu mogu izdvojiti dvije facije koje se razlikuju po svom litološkom i granulometrijskom sastavu.

U donjem dijelu profila aluviona javlja se facija korita koja je predstavljena zaglinjenim šljunkovito-pjeskovitim materijalom. Ovaj materijal direktno naliježe na laporce. Valutice šljunka u aluvionu rijeke Jale izgrađene su od pješčara, krečnjaka, rožnaca i drugih stijena i obično je ovaj šljunak zaglinjen.

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 formira izdan subarterskog karaktera čije karakteristike zavise od karakteristika hidrološke godine. Na inženjerskogeološkoj karti pored oznaka lokacija izvedenih bušotina (1972.god.) nanese su vrijednosti tadašnjeg utvrđenog nivoa podzemnih voda. Navedene vrijednosti nivoa podzemnih voda mogu poslužiti kao orijentacione vrijednosti za utvrđivanje mogućeg uticaja podzemnih voda na izgradnju planiranih objekata.

U gornjem dijelu aluviona javljaju se smeđe povodanjske gline. To su obično srednje tvrdi (plastični) materijali čija je moćnost promjenljiva.

Prognozna debljina kompletnog riječnog nanosa (aluvion i terasni sedimenti) kreće se od 4,0-8,0 m. U ovom riječnom nanosu moguća je pojava muljevitih proslojaka koji imaju izrazito loša nosiva svojstva.

Prema GN-200 riječni nanos pripada II i dijelom III kategoriji.

Deluvijalni pokrivač (d)

Ovaj pokrivač nalazi se izvan granica predmetne lokacije, a u litološkom smislu izgrađen je od žuto-smeđih prašinasto-pjeskovitih glina sa sitnim i trošnim uklopcima tvorevina geološkog substrata, a nastao je planarnim spiranjem padinskog materijala iz viših dijelova padine i njegovim odlaganjem pri dnu padine odnosno u široj zoni predmetne lokacije.

Moćnost deluvijalnog pokrivača je znatna jer je padina koja se nalazi u zaleđu izgrađena od trošnih stijena, tako da je u bliskoj geološkoj prošlosti bio veoma izražen deluvijalni proces tj. proces planarnog spiranja.

Prognozna moćnost deluvijuma na ovom dijelu se kreće od 3,0 do 5,0m.

U hidrogeološkom smislu ovi pokrivači imaju preovladavajuću ulogu hidrogeološkog provodnika, tako da se u kontaktnoj zoni sa tvorevinama geološkog substrata može pojaviti podzemna voda. Opšte je poznato da se deluvijalne gline karakterišu povećanim sadržajem prirodne vlage tako da imaju nešto lošija geotehnička svojstva.

Prema GN-200 deluvijum pripada III kategoriji.

Klizišni nanos (k)

Na padinskom dijelu terena u granicama obuhvata ovaj pokrivač je veoma zastupljen, a u litološkom pogledu izgrađen je od smeđih i žutosivih glina sa sitnom drobinom vapnovitih laporaca. Ovi pokrivači su većeg stepena zavodnjenosti, tako da imaju lošija geotehnička svojstva. U hidrogeološkom smislu u ovim materijalima je formirana izdan podzemne vode sa tzv. razbijenom vodnom strukturom, tako da je uslijed periodičnog kretanja zemljanih masa došlo do pojave pražnjenja izdani na različitim

lokacijama u vidu pojave manjih izvora, pištalina i šire raskvašenih zona. Prognozna debljina ovog pokrivača u zavisnosti od mikrolokacije kreće se od 3,0 do 5,0m. Prema GN-200 ovi materijali pripadaju II i dijelom III kategoriji.

Eluvijalno-deluvijalni pokrivač (ed)

Ovaj dio mješovitog pokrivača takođe se nalazi na padinskom dijelu terena sa izdvojenim grebenastim formama, a nastao je raspadanjem geološkog substrata i njegovim djelimičnim transportom u bliskoj geološkoj prošlosti. Ovaj pokrivač je izgrađen od žuto-smeđih glina sa drobinom vapnovitih laporaca. Prognozna debljina ovih pokrivača kreće se od 1,0 do 3,0 m, sa karakteristikom da ovi pokrivači imaju zadovoljavajuća opšta geotehnička svojstva i grade stabilne terene. Prema GN-200 ovi pokrivači pripadaju III kategoriji.

Nasip (n)

Izvan obuhvata tj. istočno od predmetnog područja nakon izvršenog uređenja terena oko izgrađenih kolektivnih stambenih objekata, deponovan je materijal iz iskopa tako da je formiran moćan nasip i neprirodna antiforma na zaravnjenom platou. Ovaj nasip je izgrađen od lošijeg glinovitog materijala sa drobinom i sitnim blokovima kao i građevinskim šutom. Ovaj nasip nije odlagan prema tehničkim normativima (nasipanje u slojevima i nabijanje) tako da se odlikuje lošijim geotehničkim svojstvima.

Opšte karakteristike zastupljenih klizišta na padini

Na padinskom dijelu predmetne lokacije izdvojene su konture dva klizišta koja se trenutno nalaze u fazi mirovanja, koja u genetskom smislu pripadaju grupi višefaznih konsekventno-delapsivnih tipova klizišta. Izdvojena klizišta imat će značajnog uticaja prilikom izvođenja radova kod izgradnje objekata.

Označeno klizište K-1 na inženjerskogeološkoj karti ima slijedeće morfometrijske osobine:

- dužina klizišta	494 m
- širina klizišta u čeonom dijelu	180 m,
- širina klizišta u nožičnom dijelu	160 m
- površina klizišta	86.488,0 m ²
- prognozna dubina klizišta	3,0 do 5,0 m
- zapremina klizišta	od 259.464 do 432.540 m ³

Izdvojeno klizište K-2 na inženjerskogeološkoj karti ima slijedeće morfometrijske osobine:

- dužina klizišta	144 m
- širina klizišta u čeonom dijelu	121 m,
- širina klizišta u nožičnom dijelu	63 m
- površina klizišta	11.758,0 m ²
- prognozna dubina klizišta	3,0 do 5,0 m
- zapremina klizišta	od 35.274 do 58.790 m ³

1.2.2.4. Inženjerskogeološki uslovi realizacije Regulacionog plana

Za predmetnu lokaciju sa inženjersko-geološkog aspekta mogu se dati sljedeći zaključci i preporuke, koje treba poštovati pri realizaciji Projekcije izgradnje i uređenja terena:

1. Predmetno područje izgrađeno je od aluvijalnih i terasnih sedimenata rijeke Jale (pjeskovite gline, šljunak, pijesak) promjenljive moćnosti od 4,0-8,0 m. Pomenuti fluvijalni sedimenti imaju promjenljiva geotehnička svojstva. Na manjem padinskom dijelu izdvaja se deluvijalni i eluvijalno-deluvijalni pokrivač prognozne moćnosti od 3,0-5,0 m (eluvijum nešto tanji). Genetski deluvijum ima visok sadržaj prirodne vlage pa u određenim nivoima može imati lošija nosiva svojstva. Kao geološki substrat pojavljuju se laporci i vapnoviti laporci koji su različito obojeni u zavisnosti od stratigrafske pripadnosti. Stijene geološkog substrata imaju povoljna geotehnička svojstva, ali je ta pogodnost relativna zbog veće dubine zalijeganja. Na ovom području 1972.godine od strane Rudarskog instituta urađen je Elaborat o izvedenim geomehaničkim istraživanja kada je izbušeno više geomehaničkih bušotina. Rezultati geomehaničkih istraživanja iz tog perioda poslužili su kao polazna osnova za opštu inženjerskogeološku i geomehaničku analizu, kao i za determinisanje opšte pogodnosti terena za izgradnju planiranih objekata i uređenje terena.
2. Na padinskom dijelu (krajnji južni dio lokacije) nalaze se dva klizišta koja zahvataju predmetno područje na kome je planirana gradnja. U okviru izdvojenih klizišta obavezno izbjeći izgradnju objekata dok se geološko-geodetskim monitoringom ne dobiju pozitivni rezultati uspješnosti provedenih sanacionih mjera na stabilizaciji nestabilnih djelova terena.
3. Na predmetnoj padini moraju se svi površinski povremeni doticaji kontrolisano prihvatiti i odvesti van lokacije. Temelje planiranih objekata obavezno osloniti na geološki substrat, bez obzira na nagib terena, pri čemu se mora ostvariti i sigurnost na klizanje objekata.
4. Za svaki planirani kolektivni stambeno-poslovni i poslovni objekat potrebno je izvršiti detaljna geomehanička istraživanja svake mikrolokacije posebno sa izradom odgovarajućeg Elaborata, a u cilju utvrđivanja tačne dubine i načina temeljenja objekata sa geološkog aspekta.
5. Sve planirane objekte koji budu imali podrumsku etažu treba zaštititi od eventualnog uticaja podzemne vode, jer se u šljunkovito-pjeskovitom dijelu aluviona formira izdan podzemne vode sa subarterskim karakteristikama čija svojstva zavise od karakteristika hidrološke godine. Prema podacima istraživanja provedenih 1972.godine, nivo podzemne vode je tada bio promjenljiv i kretao se od 2,00 do 5,80 m ispod površine terena.
6. Regulacionim planom je zadržan položaj trase Južne saobraćajnice gdje je u većem dijelu predviđeno njeno zasijecanje u padini tj. spuštanje nivelete saobraćajnice koja bi bila na nivou budućeg uređenja područja. Prema padini potrebno je uraditi odgovarajuću potpornu konstrukciju koju treba obavezno temeljiti u tvorevinama geološkog substrata, koji se prema podacima bušenja nalaze na dubini od 5,50 m ispod površine terena (laporci i glinci).
7. Zbog specifičnih morfoloških karakteristika terena, gotovo na kompletnom području bit će potrebno izvršiti značajnije nasipanje materijala kako bi se planirano uređenje terena na ovom području uklopilo sa već izvedenim uređenjem okolnog terena i planiranom niveletom Južne saobraćajnice. Za nasipanje i uspostavljanje nivelacionih odnosa koristiti materijal dobrih geotehničkih svojstva.

8. Izgradnju objekata na predmetnom području prilagoditi VIII° MCS skale, vodeći računa o vrijednostima prezentiranih seizmičkih parametara za projektovanje, a vezanih za VIIIb i VIIIaⁿ podzone.

1.2.3. Seizmičke karakteristike terena

Prema najnovijoj karti mikroseizmičke reonizacije gradskog područja Tuzla, koju je 1990.godine uradio "Insitut za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju" iz Skoplja, cijelo urbano područje Tuzle (a to znači i predmetna lokacija) nalazi se u zoni VIII° MCS skale (Marcali-Cancani-Sierbegove skale). Pri izradi ove karte korišteni su bitni podaci dosada registrovanih zemljotresa koji su se dogodili na području tuzlanske regije kao i podaci regionalnih i lokalnih geoloških karakteristika terena na osnovu kojih je izvršeno izdvajanje odgovarajućih podzona u okviru VIII stepena. Prema lokalnim karakteristikama, predmetna lokacija nalazi se u okviru VIIIb i VIIIaⁿ podzone koje imaju sljedeće seizmičke karakteristike:

VIIIb podzona

Ova podzona obuhvata aluvijalne nanose rijeka i većih potoka (potočni nanos), debljine oko 5 m. Pomenuti nanosi su izgrađeni od: valutica, pijeska, šljunka, gline, drobine, prašine mulja i njihovih međusobnih varijeteta.

Seizmički parametri za projektovanje ove podzone su:

- maksimalno ubrzanje $a(\max) = 0,150 - 0,225$ (g)
- koeficijent seizmičkog inteziteta $K_s = 0,055$
- brzina longitudinalnih talasa $V_p = 380 - 1600$ m/s
- brzina transverzalnih talasa $V_s = 100 - 520$ m/s

VIII aⁿ podzona

Ova podzona obuhvata padinske dijelove terena izgrađene od raspadnutih sedimenata tercijarnog substrata glinovito-laporovitog sastava i eluvijalno-deluvijalnih glinovitih sedimenata, kao i potencijalno nestabilnih terena.

Seizmički parametri za projektovanje ove podzone su:

- maksimalno ubrzanje $a(\max) = 0,150 - 0,215$ (g)
- koeficijent seizmičkog inteziteta $K_s = 0,055$
- brzina longitudinalnih talasa $V_p = 1300 - 2300$ m/s
- brzina transverzalnih talasa $V_s = 400 - 800$ m/s

Na kraju treba naglasiti da izgradnju planiranih objekata treba prilagoditi VIII stepenu MCS skale vodeći računa o vrijednostima prezentiranih seizmičkih parametara za lokalne geološke uslove.

1.2.4. Klimatske karakteristike terena

Na području općine Tuzle, a samim tim i na predmetnoj lokaciji klima je umjereno-kontinentalnog tipa. Opšta odlika ove klime je ta da su sva 4 godišnja doba jasno izražena. Vrijednosti

važnijih klimatoloških elemenata (koji mogu imati znatni uticaj na promjene u zemljinoj kori), mjerenih u posljednjih 35 godina su sljedeći:

1. Temperatura

Prosječna godišnja temperatura je 10,1°C. Najhladniji mjesec je januar sa prosječnom mjesečnom temperaturom od (-0,6° C), a najtopliji je juli sa srednjom mjesečnom temperaturom od 19,4 ° C. Godišnje prosječno ima 91 dan sa mrazom koji se javlja u periodu od oktobra do aprila.

2. Vlažnost

Prosječna godišnja relativna vlažnost je 79%. Najveća vlažnost je u decembru 85%, a najniža u martu 72%.

3. Vazdušni pritisak

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

4. Padavine

Kiša

Godišnje u prosjeku se javlja 135 dana sa kišom. Najviše kišnih dana ima mjesec maj (16), a najmanje januar i februar (7 dana). Za ovo područje su karakteristične pljuskovite padavine u ljetnim mjesecima.

Snijeg

U prosjeku godišnje ima 39 dana pod snijegom od toga je 27 dana sa snijegom većim od 10 cm, a 5 dana sa snijegom većim od 30 cm.

Grad

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

5. Insolacija i magla

Godišnje u prosjeku javlja se 1797,3 "sunčanih" sati. Najsunčaniji mjesec je juli sa 250,4 sata, a mjesec sa najmanje sunca je decembar (53,5 sata).

6. Vjetar

Najčešći pravci djelovanja vjetra su iz NNE pravca (29,2%), a potom iz WSW pravca (17 %). Srednja brzina vjetra na ovom području je 0,8-1,6 m/s. Maksimalno registrovani udar vjetra na stanici Tuzla je 20 m/s.

1.3. Namjena površina prostorne cjeline

Analizirajući prostornu cjelinu „Topolica“ za koju se radi Regulacioni plan konstatovano je da je prostor površine 25,88 ha najvećim dijelom neizgrađen. Površina obuhvata Plana je proizašla iz postavke granica definisanih Odlukom o izradi Regulacionog plana prostorne cjeline „Topolica“ u Tuzli, usklađenom sa Prostornim planom Grada Tuzla za period 2010-2030. Uvidom u postojeću dokumentaciju, obilaskom terena i detaljnim snimanjem objekata, utvrđeno je, u okviru Urbanističke osnove, stvarno stanje izgrađenosti prostorne cjeline.

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

1. Površine pod objektima:
 - a. stambeni objekti,
 - b. stambeno-poslovni objekti i
 - c. poslovni objekti.
2. Okućnice,
3. Pijaćni prostori,
4. Radni manipulativni prostori (autopraone),
5. Javne zelene površine,
6. Neuređene zelene površine,
7. Kolske saobraćajnice,
8. Nekategorisane saobraćajnice,
9. Trotoari i
10. Regulisano korito rijeke Jale.

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

Tabela br.1- NAMJENA POVRŠINA

Red. br.	Površina prema namjeni	m ²	Struktura %
1.	Površine pod objektima: ----- a) Glavni objekti • stambeni objekti • stambeno-poslovni objekti • poslovni objekti b) Pomoćni objekti	7.994,84 7.118,70 4.200,95 2.571,45 346,30 876,14	3,09
2.	Okućnice	9.257,00	3,58
3.	Pijaćni prostori	10.213,91	3,95
4.	Radni manipulativni prostori (autopraone)	1.391,40	0,54
5.	Javne zelene površine	4.574,52	1,77
6.	Neuređene zelene površine	190.473,87	73,60
7.	Kolske saobraćajnice	11.867,50	4,59
8.	Nekategorisane saobraćajnice	2.632,02	1,02
9.	Trotoari	6.609,27	2,55
10.	Regulisano korito rijeke Jale	13.785,67	5,33
	UKUPNO:	258.800,00	100 %

Iz prethodne analize površina prostorne cjeline vidljivo je da najveći procent zauzimaju neuređene zelene površine zastupljene sa 73,60 %, regulisano korito rijeke Jale 5,33 %, kolske saobraćajnice 4,59 %, pijaćni prostori 3,95 %, okućnice 3,58 %, objekti 3,09 %, trotoari 2,55 %, javne zelene površine 1,77 %, nekategorisane saobraćajnice 1,02 % i radni prostori 0,54 %.

Detaljna namjena površina na tretiranom obuhvatu prikazana je na grafičkom prilogu *br.2 - Namjena i obrada površina, namjena i spratnost objekata, u razmjeri R 1 : 1000*.

1.4. Fizičke strukture prostorne cjeline

U okviru izrade Urbanističke osnove, u skladu sa zakonskim odredbama, u martu 2024. godine je izvršen obilazak terena i usporedba podataka sa terena sa geodetskim snimkom iz 2009. godine. Na ovaj način evidentirano je i snimljeno 39 glavnih objekata.

Osim glavnih objekata, u obuhvatu prostorne cjeline evidentiran je i određen broj pomoćnih objekata različite namjene, kao i kontejnera u okviru pijaćnih prodajnih prostora.

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 generalno smo utvrdili karakteristike fizičkih struktura na tretiranom obuhvatu i to spratnost, namjenu, stanje u pogledu održavanja i sl. U trenutku snimanja boniteta objekata podaci o pravnom statusu objekata nisu poznati, te da svi evidentirani objekti vjerovatno nemaju pravno legalan status.

Pojedinačna namjena i spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu *br.2- Namjena i obrada površina, namjena i spratnost objekata, u razmjeri R 1 : 1000*.

1.4.1. Namjena objekata

Na razmatranoj prostornoj cjelini evidentirano je 39 glavnih objekata sa različitim namjenama kako je detaljno prikazano u slijedećoj tabeli:

Tabela br.2 – NAMJENA OBJEKATA

Red. br.	Glavni objekti	Broj objekata	Struktura %	Površine pod objektima	Struktura %
1.	Stambeni	28	72,00	2.613,00	37,00
2.	Stambeno-poslovni	7	18,00	4.159,40	58,00
3.	Poslovni objekti	4	10,00	346,30	5,00
	UKUPNO:	39	100 %	4.428,70	100 %

Iz prethodne tabele se može zaključiti da su u tretiranom obuhvatu izrazito zastupljeni stambeni objekti sa 72,00 %, stambeno-poslovni objekti zastupljeni sa 18,00 %, a poslovni sa 10 %.

Poslovni sadržaji evidentirani su u 4 poslovna objekta i u dijelovima prizemlja 7 stambeno-poslovnih objekata. Kada je riječ o pomoćnim objektima, uvidom na terenu evidentiran je određeni broj garaža, šupa i nadstrešnica izgrađenih od različitih materijala i različitog su stepena očuvanosti.

Specifikum čine nadstrešnice, tezge i kiosci u okviru prodajnih pijaćnih prostora koji zbog svojih različitih veličina i oblika, te naknadnih proširenja nisu pojedinačno evidentirane nego su evidentirane u okviru prodajnih pijaćnih prostora.

1.4.2. Spratnost objekata

Spratnost postojećih objekata na tretiranom obuhvatu kreće se od P do Sut+P+9 kako je evidentirano u narednoj tabeli:

Tabela br.3- SPRATNOST OBJEKATA

Spratnost	Broj objekata	Struktura %
P	10	25,64
P+1	10	25,64
P+2	1	2,56
P+Pk	3	7,69
P+1+Pk	7	17,95
Sut+P	3	7,69
Sut+P+1	1	2,56
Sut+P+1+Pk	1	2,56
Sut+P+6	1	2,56
Sut+P+9	2	5,13
UKUPNO:	39	100 %

Iz prethodne tabele je vidljivo da je na posmatranom obuhvatu evidentirano najviše prizemnih objekata i objekata spratnosti P+1 sa po 25,64%, sedam objekata je spratnosti P+1+PK 17,95%, po tri objekta su spratnosti P+Pk i Sut+P, tj 7.69%, dva objekta spratnosti Sut+P+9 što iznosi 5,13%, te objekti spratnosti P+2, Sut+P+1, Sut+P+1+Pk i Sut+P+6 po jedan objekat, tj. po 2,56%. Svi pomoćni objekti su prizemni.

Pojedinačna namjena i spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu *br.2- Namjena i obrada površina, namjena i spratnost objekata, u razmjeri R 1 : 1000.*

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, svi glavni objekti su svrstani u 3 globalne kategorije koje su prikazane u slijedećoj tabeli:

Tabela br.4- STEPEN OČUVANOSTI OBJEKATA

Stanje objekta	Broj objekata	Struktura %
Dobro	16	41,03
Upotrebljivo u sadašnjem stanju	18	46,15
Neupotrebljivo u sadašnjem stanju	5	12,82
UKUPNO:	39	100 %

U kategoriji objekata u dobrom stanju svrstani su objekti izgrađeni u skorijem periodu ili stariji objekti na kojima je izvršena potpuna građevinska sanacija. To su uglavnom stambeni i stambeno-poslovni objekti koji se intenzivno koriste. U okviru tretiranog kompleksa, 16 objekata svrstano je u ovu kategoriju, odnosno 41,03 % od ukupnog broja evidentiranih objekata.

U kategoriju objekata upotrebljivih u sadašnjem stanju na zadovoljavajući način, svrstani su objekti koji su u izvjesnoj mjeri održavani i koji pružaju uslove za rad, odnosno življenje, ali im nedostaje neki od elemenata građevinske intervencije da bi se doveli u dobro stanje. U ovu kategoriju spada 18 objekata, odnosno 46,15 % od ukupnog broja evidentiranih objekata.

U kategoriju objekata neupotrebljivih u sadašnjem stanju svrstani su objekti sa većim oštećenjima, te se zbog toga ne koriste ili se ne mogu koristiti na zadovoljavajući način. U ovu kategoriju svrstano je 5 objekata, odnosno 12,82 % od ukupnog broja evidentiranih objekata.

Opisani stepen očuvanosti objekata prikazan je u tabeli boniteta objekata.

1.4.4. Tabela

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, 22/22 i 20/23), Nosioc 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/ Kopije Rješenja o urbanističkoj saglasnosti:

- Rješenje o urbanističkoj saglasnosti za izgradnju stambeno – poslovnog objekta „F“ („F2“, „F3“, „F4“), mosta i pripadajućeg vanjskog uređenja, na zemljištu označenom kao k.č. br. 2206, 2204/1, 2205, dio 2208, dio 2209 i dio 2207 k.o. Tuzla III (np) u Tuzli, broj 06-23-577-2009-FB, izdato 04.04.2013. godine, po zahtjevu Islamske zajednice BiH, Medžlis IZ Tuzla.

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 23.04.2024.godine.
- Izvod iz katastra komunalnih uređaja, broj 07-27-733/20-1 Sl. NK, urađen 29.01.2020. godine u Službi za geodetske i imovinsko – pravne poslove.

c/ Projektna dokumentacija:

- Glavni projekat nastavka "Južne saobraćajnice" u Tuzli, dionica: Ši Selo - Slavinovići (između transversala T7 i T8), izvedbeni projekat trase l=1,2 km, izrađen u „AIK – inženjering“ d.o.o. za građevinarstvo, urađen u januaru 2014. godine.

d/ Ostala dokumentacija:

- Odgovori od posjednika unutar obuhvata : Adnan Jahić, Alan Jahić, Bingo d.o.o. Tuzla, Hajdarhodžić Mirhada, Islamska zajednica u BiH, Mehanović Nedžad, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede TK, Musić Damir, Palavrić Nedim i Osmanović Nermina, Sejranović Kadim i Nedim i Trakić Fikret i Mirsada.

1.5. Infrastrukturna opremljenost prostorne cjeline

1.5.1. Saobraćaj

Unutar prostora obuhvaćenog Planom ne postoji realizovana saobraćajna infrastruktura, izuzev nekoliko prilaznih nekategorisanih puteva do postojećih individualnih objekata lociranih uz Ulicu 15. maja. Lokalizet ima mogućnost povezivanja sa ostatkom grada i to: sa zapada vezom sa Ulicom 15.

maja (transverzala 7), sa istoka vezom sa stambenom ulicom u realizovanom dijelu prostorne cjeline "Ušće" (stambena ulica za objekte C8,C9 i C10), sa sjevera izgradnjom mosta preko rijeke Jale i povezivanjem sa stambenom ulicom unutar naselja Sjenjak i sa juga izgradnjom nastavka Južne gradske saobraćajnice.

1.5.2. Vodovodna i hidrantska mreža

U tretiranom obuhvatu postoji djelimično realizovana vodovodna mreža. Uz Ulicu 15. maja koja tangira obuhvat tretiran ovim planom položena su dva značajna cjevovoda pitke vode. Prvi cjevovod je magistralnog karaktera (VAC500), a drugi ima funkciju distribucije vode do postojećih objekata unutar obuhvata i u njegovom neposrednom okruženju (DL200). SA istočne strane obuhvata postoji dio javnog sistema kojim se snabdijevaju objekti sa oznakom C8, C9 i C10. U ostalom dijelu obuhvata ne postoje izvedene vodovodne instalacije, izuzev nekoliko priključnih vodova manjeg značaja kojima se vrši snabdijevanje postojećih objekata.

1.5.3. Fekalna i kišna kanalizaciona mreža

U okviru obuhvata, uz regulisano korito rijeke Jale prolazi trasa gradskog kanalizacionog kolektora promjera 450mm. U ostalom dijelu obuhvata postoje još samo manji sekundarni krakovi kanalizacione mreže koji su u funkciji odvodnje fekalnih i oborinskih voda iz postojećih individualnih objekata. Kapacitet ovih odvodnika je relativno skroman, te se planom predviđa rekonstrukcija istih.

1.5.4. Elektroenergetska i TT mreža

Sa sjeverne strane prostorne cjeline Topolica od transformatorske stanice TS "Tuzla 3" 110/10(20) kV, 10 kV kabal je položen duž rijeke Jale sve do transformatorske stanice TS "Tuzla centar". Na ovaj kabal su priključene transformatorske stanice koje električnom energijom napajaju stambene blokove naselja „Stupine“.

Pored ovog kabla, uporedo sa gradskom transferzalom broj 7 (Ulica 15. Maja) položene su elektroenergetske instalacije koji električnom energijom napajaju stambena naselja Sjenjak, Brčanska Malta itd. U energetsom smislu, prenosne mogućnosti ovih kablova su potpuno iskorištene, tako da se u nekim varijantama napajanja električnom energijom predmetne prostorne cjeline Topolice, sa ovim kablovima ne može računati.

Na ovom prostoru nije izgrađena telefonska mreža i mreža kablovske mreže za prenos TV signala.

1.5.5. Vrelovodna i toplovodna mreža

Obuhvat Regulacionog plana se nalazi u dijelu grada Tuzle koji obuhvataju zone toplifikacije X LI (Slavinovići i Ušće) i XLVIII (Ši Selo), (dokument: Proširenje zona toplifikacije sistema daljinskog grijanja grada Tuzle, januar 2010.). Uz lijevu obalu rijeke Jale već je izvedena vrelovodna mreža nazivnog promjera DN300, dio magistralnog vrelovoda sistema daljinskog grijanja. Na trasi izvedene vrelovodne mreže sistema daljinskog grijanja u obuhvatu ovog Regulacionog plana izvedene su 4 priključne komore i to: K.11.1, K.11.2, K.11.3 i K.11.4.

1.5.6. Ostale podzemne instalacije

U okviru obuhvata još postoji djelimično izgrađena trasa vodova kablovske televizije, na koju su priključeni objekti u okruženju.

1.6. Analiza i vrednovanje stanja prostornog uređenja

1.6.1. Analiza postojeće planske dokumentacije

Za prostornu cjelinu "STUPINE-UŠĆE", u čijem obuhvatu je i prostor koji je tretiran ovim Regulacionim planom urađen je Regulacioni plan područja Stupine-Ušće sa prostorom stare Željezničke stanice u Tuzli u Zavodu za urbanizam i arhitekturu Skoplje, u decembru 1981. godine.

2011. godine u UO Zavod za urbanizam općine Tuzla urađena je Revizija dijela regulacionog plana područja Stupine-Ušće, prostor poslovno-stambene zone Ušće. Projekcijom Revizije dijela regulacionog plana je predviđena izgradnja kolektivnih stambeno – poslovnih objekata, zadržavanje 7 postojećih individualnih stambenih objekata u sjeverozapadnom dijelu obuhvata, izgradnja mreže naseljskih saobraćajnica, parkinga, pješačkih i zelenih površina, te nastavka trase Južne gradske saobraćajnice.

1.6.2. Analiza stanja imovinsko-pravnih odnosa sa katastarskim podacima

A/ Posjedovno stanje

Kompleks koji je tretiran izradom "Regulacionog plana Prosorne cjeline Topolica u Tuzli" po strukturi vlasništva evidentira parcele koje se nalaze u 3 vrste posjedovnog stanja i to:

1. privatno posjedovno stanje,
2. državno posjedovno stanje i
3. posjedovno stanje Islamske vjerske zajednice.

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 23.04.2024.godine.

1. Privatno posjedovno stanje

K.O. Tuzla III-novi premjer

1. k.č. 2199/2	18. k.č. 2231	35. k.č. 2258/1
2. k.č. 2200/2	19. k.č. 2232	36. k.č. 2259/1
3. k.č. 2200/3	20. k.č. 2233	37. k.č. 2260/1
4. k.č. 2201	21. k.č. 2234/1	38. k.č. 2260/2
5. k.č. 2225	22. k.č. 2234/2	39. k.č. 2260/3
6. k.č. 2226	23. k.č. 2234/3	40. k.č. 2260/4
7. k.č. 2227/1	24. k.č. 2235/1	41. k.č. 2261/1
8. k.č. 2227/2	25. k.č. 2235/2	42. k.č. 2261/2
9. k.č. 2227/3	26. k.č. 2235/3	43. k.č. 2261/3
10. k.č. 2229/1	27. k.č. 2235/4	44. k.č. 2261/5
11. k.č. 2229/2	28. k.č. 2235/5	45. k.č. 2262
12. k.č. 2229/3	29. k.č. 2235/6	46. k.č. 2263/1
13. k.č. 2229/4	30. k.č. 2235/7	47. k.č. 2263/2
14. k.č. 2229/5	31. k.č. 2235/8	48. k.č. 2263/3
15. k.č. 2229/6	32. k.č. 2235/9	49. k.č. 2263/4
16. k.č. 2229/7	33. k.č. 2235/10	50. k.č. 2265
17. k.č. 2230	34. k.č. 2245	51. k.č. 2266

52. k.č. 2267	71. k.č. 2293/2	90. k.č. 2320/1
53. k.č. 2268	72. k.č. 2293/3	91. k.č. 2320/2
54. k.č. 2269	73. k.č. 2295/2	92. k.č. 2321
55. k.č. 2270	74. k.č. 2296/1	93. k.č. 2322
56. k.č. 2271	75. k.č. 2296/2	94. k.č. 2323
57. k.č. 2272	76. k.č. 2297	95. k.č. 2324
58. k.č. 2273/1	77. k.č. 2298/1	96. k.č. 2325
59. k.č. 2273/2	78. k.č. 2299/2	97. k.č. 2336/1
60. k.č. 2274	79. k.č. 2299/4	98. k.č. 2336/3
61. k.č. 2275/1	80. k.č. 2299/5	99. k.č. 2338
62. k.č. 2275/2	81. k.č. 2299/6	100. k.č. 2339
63. k.č. 2275/3	82. k.č. 2299/7	101. k.č. 2340/1
64. k.č. 2276/1	83. k.č. 2299/8	102. k.č. 2341
65. k.č. 2276/2	84. k.č. 2299/11	103. k.č. 2342/1
66. k.č. 2277	85. k.č. 2315	104. k.č. 2342/2
67. k.č. 2280/1	86. k.č. 2316/2	105. k.č. 2343
68. k.č. 2280/14	87. k.č. 2317	106. k.č. 2344
69. k.č. 2292	88. k.č. 2318	107. k.č. 2347
70. k.č. 2293/1	89. k.č. 2319	108. k.č. 2352/4

K.O. Tuzla II – novi premjer

1. k.č. 3526

K.O. Slavinovići - novi premjer

1. k.č. 547/4
2. k.č. 547/7
3. k.č. 555/7

2. DOO "TEHNOGRAD-COMPANY" TUZLA

K.O. Slavinovići - novi premjer

1. k.č. 504/1
2. k.č. 553/6
3. k.č. 553/7

3. UDRUŽENJE GRAĐANA SIN-SOL

K.O. Slavinovići - novi premjer

- | | |
|----------------|------------------|
| 1. k.č. 479/2 | 10. k.č. 513/1 |
| 2. k.č. 504/4 | 11. k.č. 513/2 |
| 3. k.č. 504/9 | 12. k.č. 514/1 |
| 4. k.č. 504/10 | 13. k.č. 515/1 |
| 5. k.č. 507/3 | 14. k.č. 515/2 |
| 6. k.č. 507/4 | 15. k.č. 516/1 |
| 7. k.č. 511/2 | 16. k.č. 517/2 |
| 8. k.č. 511/3 | 17. k.č. 518/2 |
| 9. k.č. 512/2 | 18. k.č. 1139/13 |

4. „BINGO“ DOO TUZLA

K.O. Slavinovići - novi premjer

1. k.č. 553/1

2. Državno posjedovno stanje

1. GRAD TUZLA

K.O. Tuzla III-novi premjer

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1. k.č. 2190/1 | 15. k.č. 2247/1 |
| 2. k.č. 2191/1 | 16. k.č. 2248/1 |
| 3. k.č. 2193/1 | 17. k.č. 2251/1 |
| 4. k.č. 2194/1 | 18. k.č. 2257 |
| 5. k.č. 2196 | 19. k.č. 2258/2 |
| 6. k.č. 2197/1 | 20. k.č. 2258/3 |
| 7. k.č. 2199/1 | 21. k.č. 2259/2 |
| 8. k.č. 2200/1 | 22. k.č. 2261/4 |
| 9. k.č. 2241/1 | 23. k.č. 2263/5 |
| 10. k.č. 2241/2 | 24. k.č. 2278/1 |
| 11. k.č. 2242 | 25. k.č. 2278/2 |
| 12. k.č. 2243 | 26. k.č. 2278/3 |
| 13. k.č. 2244 | 27. k.č. 2279 |
| 14. k.č. 2246/1 | |

K.O. Tuzla II – novi premjer

1. k.č. 3483
2. k.č. 3500
3. k.č. 3509
4. k.č. 3582

K.O. Slavinovići - novi premjer

- | | |
|-----------------|----------------|
| 1. k.č. 474 | 22. k.č. 509/2 |
| 2. k.č. 475/2 | 23. k.č. 509/3 |
| 3. k.č. 477/1 | 24. k.č. 509/4 |
| 4. k.č. 477/2 | 25. k.č. 510/1 |
| 5. k.č. 477/3 | 26. k.č. 510/2 |
| 6. k.č. 488/13 | 27. k.č. 510/3 |
| 7. k.č. 504/6 | 28. k.č. 511/1 |
| 8. k.č. 504/7 | 29. k.č. 511/4 |
| 9. k.č. 504/8 | 30. k.č. 511/5 |
| 10. k.č. 504/11 | 31. k.č. 511/6 |
| 11. k.č. 504/12 | 32. k.č. 512/1 |
| 12. k.č. 505/4 | 33. k.č. 516/2 |
| 13. k.č. 506/1 | 34. k.č. 516/3 |
| 14. k.č. 506/4 | 35. k.č. 517/1 |
| 15. k.č. 506/5 | 36. k.č. 518/1 |
| 16. k.č. 507/1 | 37. k.č. 518/3 |
| 17. k.č. 507/2 | 38. k.č. 519 |
| 18. k.č. 508/1 | 39. k.č. 520/1 |
| 19. k.č. 508/2 | 40. k.č. 520/2 |
| 20. k.č. 508/3 | 41. k.č. 520/3 |
| 21. k.č. 509/1 | 42. k.č. 521/1 |

43. k.č. 521/2

44. k.č. 544

45. k.č. 551/1

46. k.č. 551/2

2. OPŠTINSKI ZAVOD ZA URBANIZAM I KOM.

K.O. Tuzla III-novi premjer

1. k.č. 2222/3

2. k.č. 2223/7

3. k.č. 2224/1

4. k.č. 2224/4

5. k.č. 2228

K.O. Tuzla II-novi premjer

1. k.č. 3492

3. PUTEVI

K.O. Tuzla III-novi premjer

1. k.č. 2202/1

2. k.č. 2300

3. k.č. 2326

4. k.č. 2539/8

5. k.č. 2539/9

6. k.č. 2540/1

K.O. Tuzla II – novi premjer

1. k.č. 3579

K.O. Slavinovići - novi premjer

1. k.č. 479/1

2. k.č. 1132/1

3. k.č. 1132/2

4. JZU UNIVERZITETSKI KLINIČKI CENTAR TUZLA

K.O. Slavinovići - novi premjer

1. k.č. 522

2. k.č. 524

3. k.č. 531

4. k.č. 532

5. k.č. 536

6. k.č. 537

7. k.č. 538/1

8. k.č. 538/4

5. DRUŠTVENA SVOJINA VODE

K.O. Slavinovići - novi premjer

1. k.č. 1139/15

2. k.č. 1139/16

3. k.č. 1139/32

K.O. Tuzla II – novi premjer

1. k.č. 3435/19
2. k.č. 3570

K.O. Tuzla III – novi premjer

1. k.č. 2576/24

6. ZEMLJORADNIČKA ZADRUGA

K.O. Slavinovići - novi premjer

- | | |
|---------------|----------------|
| 1. k.č. 543 | 10. k.č. 549/1 |
| 2. k.č. 545/1 | 11. k.č. 549/2 |
| 3. k.č. 545/2 | 12. k.č. 549/3 |
| 4. k.č. 547/1 | 13. k.č. 549/4 |
| 5. k.č. 547/2 | 14. k.č. 550 |
| 6. k.č. 547/3 | 15. k.č. 552 |
| 7. k.č. 547/6 | 16. k.č. 553/2 |
| 8. k.č. 548/1 | 17. k.č. 554 |
| 9. k.č. 548/2 | 18. k.č. 555/1 |

3.Posjedovno stanje islamske vjerske zajednice

1. VAKUF GAZI TURALIBEGOVE DŽAMIJE

K.O.Tuzla III-novi premjer

1. k.č. 2204/1
2. k.č. 2204/3
3. k.č. 2205
4. k.č. 2206/1
5. k.č. 2208/1
6. k.č. 2209/2
7. k.č. 2209/3

K.O.Tuzla II-novi premjer

1. k.č. 3480
2. k.č. 3481/1
3. k.č. 3481/2

B/ Vlasničko stanje

Kompleks koji je tretiran izradom “Regulacionog plana Prostorne cjeline Topolica u Tuzli” po strukturi vlasništva evidentira parcele koje se nalaze u 3 vrste vlasničkog stanja i to:

1. privatno vlasničko stanje,
2. državno vlasničko stanje i
3. vlasničko stanje Islamske vjerske zajednice.

Situacija u razmjeri 1:1000 “Postojeće vlasničko stanje” je rađena na osnovu Izvoda iz zemljišno-knjižnih izvadaka izdatih od strane “Općinski sud u Tuzli - Zemljišnoknjižni ured” izdatih 13.05.2024.godine.

1. Privatno vlasničko stanje

K.O. Tuzla III-novi premjer SP_TUZLA

- | | |
|--|--|
| 1. k.č. 2199/2 FIZIČKO LICE | 47. k.č. 2263/2 SP k.č. 1477/14A |
| 2. k.č. 2200/2 | 48. k.č. 2263/3 |
| 3. k.č. 2200/3 | 49. k.č. 2263/4 |
| 4. k.č. 2201 SP 1477/11,1477/16 | 50. k.č. 2265 SP k.č. 1485/58 |
| 5. k.č. 2225 | 51. k.č. 2266 |
| 6. k.č. 2226 | 52. k.č. 2267 |
| 7. k.č. 2227/1 | 53. k.č. 2268 |
| 8. k.č. 2227/2 | 54. k.č. 2269 |
| 9. k.č. 2227/3 | 55. k.č. 2270 |
| 10. k.č. 2229/1 | 56. k.č. 2271 |
| 11. k.č. 2229/2 | 57. k.č. 2272 |
| 12. k.č. 2229/3 | 58. k.č. 2273/1 |
| 13. k.č. 2229/4 | 59. k.č. 2273/2 SP k.č. 1478/14, k.č. 1478/16 |
| 14. k.č. 2229/5 | 60. k.č. 2274 |
| 15. k.č. 2229/6 | 61. k.č. 2275/1 |
| 16. k.č. 2229/7 | 62. k.č. 2275/2 |
| 17. k.č. 2230 | 63. k.č. 2275/3 |
| 18. k.č. 2231 | 64. k.č. 2276/1 |
| 19. k.č. 2232 | 65. k.č. 2276/2 |
| 20. k.č. 2233 | 66. k.č. 2277 |
| 21. k.č. 2234/1 | 67. k.č. 2278/1 |
| 22. k.č. 2234/2 | 68. k.č. 2278/2 |
| 23. k.č. 2234/3 | 69. k.č. 2278/3 |
| 24. k.č. 2235/1 | 70. k.č. 2279 |
| 25. k.č. 2235/2 | 71. k.č. 2280/1 |
| 26. k.č. 2235/3 | 72. k.č. 2280/14 |
| 27. k.č. 2235/4 | 73. k.č. 2293/1 |
| 28. k.č. 2235/5 | 74. k.č. 2293/2 |
| 29. k.č. 2235/6 | 75. k.č. 2293/3 |
| 30. k.č. 2235/7 | 76. k.č. 2295/2 |
| 31. k.č. 2235/8 | 77. k.č. 2296/1 |
| 32. k.č. 2235/9 | 78. k.č. 2296/2 |
| 33. k.č. 2235/10 | 79. k.č. 2297 |
| 34. k.č. 2245 | 80. k.č. 2298/1 SP k.č. 1485/31, k.č. 1485/101 |
| 35. k.č. 2258/1 | 81. k.č. 2299/2 SP k.č. 1485/85 |
| 36. k.č. 2259/1 | 82. k.č. 2299/4 |
| 37. k.č. 2260/1 | 83. k.č. 2299/5 |
| 38. k.č. 2260/2 | 84. k.č. 2299/6 |
| 39. k.č. 2260/3 | 85. k.č. 2299/7 |
| 40. k.č. 2260/4 | 86. k.č. 2299/8 |
| 41. k.č. 2261/1 | 87. k.č. 2299/11 |
| 42. k.č. 2261/2 | 88. k.č. 2315 |
| 43. k.č. 2261/3 | 89. k.č. 2317 |
| 44. k.č. 2261/5 | 90. k.č. 2318 |
| 45. k.č. 2262 | 91. k.č. 2319 |
| 46. k.č. 2263/1 SPk.č. 1485/133,1485/62,1477/16A | |

92. k.č. 2321	100. k.č. 2339
93. k.č. 2322	101. k.č. 2340/1
94. k.č. 2323	102. k.č. 2341
95. k.č. 2324	103. k.č. 2342/1
96. k.č. 2325	104. k.č. 2342/2
97. k.č. 2336/1 SP k.č. 1485/43 i 1485/180	105. k.č. 2343
98. k.č. 2336/3	106. k.č. 2344
99. k.č. 2338	107. k.č. 2347

K.O. Slavinovići - novi premjer SP_TUZLA

1. k.č. 547/4
2. k.č. 547/7
3. k.č. 555/7

2. DOO "TEHNOGRAD-COMPANY" TUZLA – ETAŽNI VLASNICI

K.O. Slavinovići - novi premjer SP_TUZLA

1. k.č. 504/1 SP k.č. 1406/18
2. k.č. 553/6
3. k.č. 553/7

3. ETAŽNI VLASNICI

K.O. Slavinovići - novi premjer

1. k.č. 513/1
2. k.č. 515/1

4. UDRUŽENJE GRAĐANA SIN-SOL

K.O. Slavinovići - novi premjer SP_TUZLA

- | | |
|----------------|------------------|
| 1. k.č. 479/2 | 9. k.č. 512/2 |
| 2. k.č. 504/4 | 10. k.č. 513/2 |
| 3. k.č. 504/9 | 11. k.č. 514/1 |
| 4. k.č. 504/10 | 12. k.č. 515/2 |
| 5. k.č. 507/3 | 13. k.č. 516/1 |
| 6. k.č. 507/4 | 14. k.č. 517/2 |
| 7. k.č. 511/2 | 15. k.č. 518/2 |
| 8. k.č. 511/3 | 16. k.č. 1139/13 |

2. Državno vlasničko stanje

1. GRAD TUZLA

K.O. Tuzla III - novi premjer SP_TUZLA

- | | |
|----------------|-----------------|
| 1. k.č. 2190/1 | 6. k.č. 2197/1 |
| 2. k.č. 2191/1 | 7. k.č. 2199/1 |
| 3. k.č. 2193/1 | 8. k.č. 2200/1 |
| 4. k.č. 2194/1 | 9. k.č. 2204/1 |
| 5. k.č. 2196 | 10. k.č. 2204/3 |

- | | |
|---|------------------------------------|
| 11. k.č. 2205 | 23. k.č. 2242 |
| 12. k.č. 2206/1 | 24. k.č. 2243 |
| 13. k.č. 2209/2 SP k.č.1414/12,k.č.
1414/15, k.č. 1411/8, k.č. 1411/13 | 25. k.č. 2246/1 |
| 14. k.č. 2209/3 | 26. k.č. 2247/1 SP k.č. 1475/5 |
| 15. k.č. 2222/3 | 27. k.č. 2248/1 |
| 16. k.č. 2223/7 | 28. k.č. 2251/1 |
| 17. k.č. 2224/1 | 29. k.č. 2257 |
| 18. k.č. 2224/4 | 30. k.č. 2258/2 |
| 19. k.č. 2228 | 31. k.č. 2258/3 |
| 20. k.č. 2240/2 | 32. k.č. 2259/2 |
| 21. k.č. 2241/1 | 33. k.č. 2261/4 |
| 22. k.č. 2241/2 | 34. k.č. 2263/5 |
| | 35. k.č. 2540/1 SP k.č. 1486/1 dio |

K.O. Tuzla II – novi premjer

1. k.č. 3480
2. k.č. 3481/2
3. k.č. 3483
4. k.č. 3500

K.O. Slavinovići - novi premjer SP_TUZLA

1. k.č. 488/13
2. k.č. 544
3. k.č. 551/1
4. k.č. 1139/15

2. JAVNO DOBRO ISKAZ I

K.O. Tuzla III-novi premjer

SP_TUZLA

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| 1. k.č. 2202/1 | SP k.č. 1476/1 dio (PUTEVI) |
| 2. k.č. 2202/2 | |
| 3. k.č. 2539/8 | SP k.č. 1476/1 dio |
| 4. k.č. 2539/9 | SP k.č. 1476/1 dio |

K.O. Tuzla II – novi premjer

1. k.č. 3435/19
2. k.č. 3579

K.O. Slavinovići - novi premjer SP_TUZLA

1. k.č. 479/1
2. k.č. 551/2
3. k.č. 1139/16

3. SIZ ZA UREĐENJE GRAĐ. ZEMLJIŠTA OPŠTINE TUZLA

K.O. Tuzla III-novi premjer

SP_TUZLA

1. k.č. 2244

4. DRŽAVNO VLASNIŠTVO – ERAR

K.O. Tuzla III-novi premjer

SP_TUZLA

1. k.č. 2316/2 (ERAR)

5. OPŠTENARODNA IMOVINA

K.O. Tuzla III-novi premjer

SP_TUZLA

1. k.č. 2320/1
2. k.č. 2320/2
3. k.č. 2326

K.O. Tuzla II – novi premjer

1. k.č. 3509
2. k.č. 3526
3. k.č. 3570
4. k.č. 3582

K.O. Slavinovići - novi premjer SP_TUZLA

- | | | | |
|----------------|---------------|------------------|---------------|
| 1. k.č. 475/2 | | 32. k.č. 518/3 | |
| 2. k.č. 477/1 | | 33. k.č. 519 | |
| 3. k.č. 477/2 | | 34. k.č. 520/1 | k.č. 1485/8 |
| 4. k.č. 477/3 | | 35. k.č. 520/2 | k.č. 1485/123 |
| 5. k.č. 504/6 | k.č. 1406/1 | 36. k.č. 520/3 | k.č. 1485/125 |
| 6. k.č. 504/7 | k.č. 1406/12 | 37. k.č. 521/1 | k.č. 1485/126 |
| 7. k.č. 504/8 | k.č. 1406/17 | 38. k.č. 521/2 | k.č. 1485/124 |
| 8. k.č. 505/4 | k.č. 1406/11 | 39. k.č. 522 | |
| 9. k.č. 506/1 | k.č. 1406/4 | 40. k.č. 524 | |
| 10. k.č. 506/4 | k.č. 1406/10 | 41. k.č. 543 | |
| 11. k.č. 506/5 | k.č. 1406/9 | 42. k.č. 545/1 | |
| 12. k.č. 507/1 | k.č. 1404/2 | 43. k.č. 545/2 | |
| 13. k.č. 508/1 | k.č. 1483/1 | 44. k.č. 547/1 | |
| 14. k.č. 508/2 | k.č. 1483/3 | 45. k.č. 547/2 | |
| 15. k.č. 508/3 | k.č. 1483/4 | 46. k.č. 547/3 | |
| 16. k.č. 509/1 | k.č. 1485/2 | 47. k.č. 547/6 | |
| 17. k.č. 509/2 | k.č. 1485/213 | 48. k.č. 548/1 | |
| 18. k.č. 509/3 | k.č. 1485/214 | 49. k.č. 548/2 | |
| 19. k.č. 509/4 | k.č. 1485/215 | 50. k.č. 549/1 | |
| 20. k.č. 510/1 | k.č. 1483/2 | 51. k.č. 549/2 | |
| 21. k.č. 510/2 | k.č. 1483/5 | 52. k.č. 549/3 | |
| 22. k.č. 510/3 | k.č. 1483/6 | 53. k.č. 549/4 | |
| 23. k.č. 511/1 | k.č. 1485/3 | 54. k.č. 550 | |
| 24. k.č. 511/4 | k.č. 1485/216 | 55. k.č. 552 | |
| 25. k.č. 511/5 | k.č. 1485/217 | 56. k.č. 553/2 | |
| 26. k.č. 511/6 | k.č. 1485/228 | 57. k.č. 554 | |
| 27. k.č. 512/1 | | 58. k.č. 555/1 | |
| 28. k.č. 516/2 | | 59. k.č. 555/9 | |
| 29. k.č. 516/3 | | 60. k.č. 1132/1 | k.č. 1485/39 |
| 30. k.č. 517/1 | | 61. k.č. 1132/2 | |
| 31. k.č. 518/1 | | 62. k.č. 1139/32 | |

6. DRŽAVNO VLASNIŠTVO

K.O. Slavinovići - novi premjer SP_TUZLA

- | | |
|----------------|---------------------------------------|
| 1. k.č. 474 | k.č. 1394/3, k.č. 1395/4, k.č. 1395/5 |
| 2. k.č. 504/11 | k.č. 1406/23 |
| 3. k.č. 504/12 | k.č. 1406/24 |

7. JZU UNIVERZITETSKI KLINIČKI CENTAR TUZLA

K.O. Slavinovići - novi premjer SP_TUZLA

- | | |
|---------------|----------------|
| 1. k.č. 531 | |
| 2. k.č. 532 | |
| 3. k.č. 536 | SP k.č. 1485/4 |
| 4. k.č. 537 | k.č. 1485/196 |
| 5. k.č. 538/1 | |

3. Vlasničko stanje Islamske vjerske zajednice

1. VAKUF GAZI TURALIBEGA IZ TUZLE

K.O. Tuzla III-novi premjer

1. k.č. 2208/1

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 obuhvaćena Regulacionim planom prostorne cjeline „Topolica“ u Tuzli nalazi se u jugoistočnom dijelu užeg urbanog područja grada Tuzle i zauzima površinu Pcca 25,88 ha.
- Prema Odluci o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla ovaj kompleks se nalazi u granicama prostorne cjeline stambeno-poslovna zona „Topolica“, sa utvrđenim režimom građenja I stepena.
- Analiza posjedovnog stanja na tretiranom obuhvatu pokazala je da se 60,34 % (156.160,51 m²) zemljišta nalaze u državnom posjedu, 36,03 % (93.235,00 m²) u privatnom posjedu, te 3,63 % (9.404,49 m²) u posjedu Islamske vjerske zajednice (Vakuf).
- Analiza vlasničkog stanja na tretiranom obuhvatu pokazala je da se 59,69 % (154.466,39 m²) zemljišta nalaze u državnom vlasništvu, 39,33 % (101.780,24 m²) u privatnom vlasništvu, te 0,99 % (2.553,37 m²) u vlasništvu Islamske vjerske zajednice (Vakuf).
- Izgrađenost prostora iznosi 3,09%, odnosno površine pod objektima zauzimaju 7.994,84 m².
- Na tretiranom obuhvatu anketom je evidentirano 39 glavnih objekata: 28 stambenih, 4 poslovnih i 7 stambeno-poslovnih.

- Predmetni obuhvat izgrađen je od aluvijalnih i terasnih sedimenata rijeke Jale promjenjive moćnosti 4,0-8,0 m. Pomenuti fluvijalni sedimenti imaju promjenjiva geotehnička svojstva. Na manjem padinskom dijelu izdvaja se deluvijalni i eluvijalno-deluvijalni pokrivač prognozne moćnosti 3,0-5,0 m. Genetski deluvijum ima visok sadržaj prirodne vlage, pa u određenim nivoima može imati lošija svojstva.
- Kao geološki substrat pojavljuju se laporci i vapnoviti laporci. Stijene geološkog substrata imaju povoljna geotehnička svojstva, ali je ta pogodnost relativna zbog veće dubine zalijeganja.
- Na padinskom dijelu (krajnji južni dio lokacije) nalaze se dva klizišta čije nožice zahvataju dio predmetnog područja, tj. dio terena na kojem će se graditi Južna gradska saobraćajnica.
- U okviru izdvojenih klizišta obavezno izbjeći izgradnju objekata dok se geološko-geodetskim monitoringom ne dobiju pozitivni rezultati uspješnosti provedenih sanacionih mjera na stabilizaciji nestabilnih djelova terena.
- Prema najnovijoj karti mikroseizmičke reonizacije gradskog područja Tuzla, tretirani obuhvat se nalazi u zoni VIII stepena seizmičnosti MCS skale. Prema lokalnim karakteristikama pripada VIII b i VIII aⁿ podzoni, te je potrebno koristiti parametre za projektovanje koji se odnose na lokalne geološke uslove.
- Saobraćajna povezanost prostorne cjeline sa ostalim gradskim zonama je dobra i ostvaruje se transversalnim saobraćajnicama T-7, T-8 i internom saobraćajnicom kroz naselje Sjenjak (ulica Ismeta Mujezinovića), koje se preko Sjeverne gradske saobraćajnice uključuju u gradsku saobraćajnu mrežu.
- Unutar prostora obuhvaćenog Planom ne postoji realizovana saobraćajna infrastruktura, izuzev nekoliko prilaznih puteva do postojećih individualnih objekata uz ulicu 15. maja.
- U obuhvatu Plana djelimično je realizovana vodovodna mreža i postoje mogućnosti za širenje javnog sistema vodosnabdijevanja.
- Uz regulisano korito rijeke Jale prolazi trasa gradskog kanalizacionog kolektora Ø 450 mm, a u ostalom dijelu manji sekundarni krakovi kanalizacione mreže u funkciji odvodnje fekalnih i oborinskih voda iz postojećih individualnih objekata. Obzirom na veličinu planiranih objekata neophodna je realizacija dogradnje sistema odvodnje.
- Sa aspekta snabdijevanja električnom energijom postoje mogućnosti za priključenje budućih korisnika.
- Stambeno-poslovna zona Ušće se nalazi u djelu grada Tuzle koji je predviđen da se priključi na sistem daljinskog grijanja. Sa lijeve strane regulisanog korita rijeke Jale već je izvedena vrelovodna mreža nazivnog promjera DN300, dio magistralnog vrelovoda sistema daljinskog grijanja.

2. KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

2.1. Programski elementi

Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana prostorne cjeline „Topolica“ u Tuzli donesena je na osnovu Prostornog plana Grada Tuzla za period 2010-2030 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, namijenjen je za izgradnju stambeno - poslovnih i poslovnih objekata, sa utvrđenim režimom građenja I stepena i zauzima površinu od 25,88 ha.

2.2. Obrazloženje koncepcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline

Prostorna cjelina „Topolica“, tretirana ovim Planom, sa ukupnom površinom od 25,88 ha, predstavlja izuzetno značajan prostor za budući razvoj Grada, prije svega zbog toga što se veže za ranije realizirane prostorne cjeline: gradsku stambeno-poslovnu zonu "Sjenjak 1", "Stupine Sjever", "Stupine Jug" i "Slavinovići", koje će se izgradnjom i uređenjem ovog prostora međusobno povezati kvalitetnim saobraćajnim i pješačkim vezama, a naročito što u obuhvat ulazi i objekat Doma zdravlja „Istok“ sa dnevnim bolnicom. Ovaj prostor je prethodnom urbanističkom dokumentacijom tretiran kao tipična stambena zona, dok novom planskom dokumentacijom dobija karakter poslovno-stambene zone, koja svojom urbanističko-prostornom postavkom stvara predispozicije za formiranje novog gradskog centra.

Izgradnjom planirane trase Južne gradske magistrale i transverzale „T-8“ značajno će se rasteretiti saobraćaj u Ulici 15. maja (transverzala „T-7“) i raskrsnici Brčanska Malta. Južna gradska magistrala obuhvat Regulacionog plana dijeli na dva dijela: sjeverni dio sa izričito stambeno-poslovnim objektima i južni dio sa kompleksom doma zdravlja i dnevnim bolnicom (svojevrсно proširenje postojećih bolničkih kompleksa sa istočne strane - Bolnica "Slavinovići" i „Centar za srce BH Tuzla“), koji su povezani pješačkim mostom preko južne magistrale. Izgradnjom i uređenjem ove prostorne cjeline, te prijedlogom izgradnje nadvožnjaka iznad dijela planirane Južne gradske magistrale otvaraju se mogućnosti kvalitetnog planiranja i korištenja prostora koji se nalazi južno od tretiranog obuhvata. Regulacionim planom je obuhvaćena i saobraćajnica sa koje se pristupa kompleksu doma zdravlja, ali i omogućava veza sa Međunarodnim aerodromom Tuzla, te dalje sa glavnim gradom Bosne i Hercegovine. Dodatno rasterećenje saobraćaja predstavljaju interne saobraćajnice unutar sjevernog dijela obuhvata, tj. unutar samog naselja. Predviđa se veza sa okolnim naseljima u longitudinalnom i transverzalnog smislu, te se na taj način omogućava izgradnja internih saobraćajnica i rasterećenje saobraćaja, te razvoj i izgradnja gradskog naselja „Topolica“ nevezano za dinamiku izgradnje južne magistrale.

Urbanističko - plansku postavku karakteriše blokovski sistem građenja. Forme blokova su različite i proizašle su iz analize položaja bloka u prostoru, planirane saobraćajne šeme, međusobnih prostornih relacija, kao i od odnosa prema realiziranim i planiranim fizičkim strukturama u kontaktnim zonama. Blok čini više lamela različitih horizontalnih, vertikalnih gabarita i namjena. Prostor unutar blokova namijenjen je za kretanje i zadržavanje pješaka, boravak stanara i ostalih korisnika, igru i odmor. Pored navedene blokovske forme u okviru predloženog koncepta u centralnom dijelu obuhvata predviđena su dva slobodnostojeća kolektivna stambena objekta elipsaste forme prečnika 37,0x30,0 m spratnosti Pod+P+22 označenih slovima „L“ i „N“.

Blokovsku formu na sjeverozapadnoj strani čine stambeno-poslovni objekti označeni slovima „A“, „B“, „C“ i „D“ sa zajedničkim podzemnim etažama i zajedničkim nadzemnim parking prostorom. Funkcionalni stambeno-poslovni blok na jugozapadnoj strani kojeg čine objekti označeni slovima „E“, „F“, „G“, „H“ i „I“, pored zajedničkih podrumskih etaža, imaju i zajednički nadzemni parking prostor. Isti koncept je predviđen i za blok objekata „J“ i „K“. Uz stambeno-poslovne kule „L“ i „N“ u centralnom dijelu naselja planira se rekreativna zona sa igralištima na petoj fasadi garaže.

Koncepcijom izgradnje i uređenja prostorne cjeline „Topolica“ definisana je stambeno - poslovna zona koju karakterišu kolektivni stambeno - poslovni objekti. U okviru planiranih stambeno-poslovnih objekata okvirno su na nivou prizemlja planirani poslovni sadržaji, dok su na višim spratovima planirani stambeni prostori. Podrumske i suterenske etaže objekata rezervisane su za parkiranje i prateće sadržaje stanovanja. Predloženi koncept urbanističke postavke uvjetovali su podaci o posjedovnom stanju dobiveni iz Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove, što je uticalo prvenstveno na formiranje lamela, podrumskih i suterenskih etaža. Zbog prilagođavanja koncepta parcelama, koje svojim oblikom i veličinom ne dozvoljavaju razvijanje podzemnih etaža u sklopu pojedinih lamela, određene podrumske i suterenske etaže nije moguće samostalno riješiti u okviru pripadajuće lamele. Stoga je neophodno određene lamele i objekte planirati i projektovati u cjelini kako bi se ispoštovali važeći standardi i normativi. Podzemne etaže je moguće proširivati u sklopu pripadajućih parcela kako bi se obezbijedio dovoljan broj parking mjesta uz pripadajuće objekte, ali na način da ne ulaze u područja zaštitnih pojaseva vode i puteva. Povećanje broja podzemnih etaža je neophodno izvoditi naspram geomehaničkih uslova određenih u sklopu detaljnih elaborata.

Unutar tretiranog obuhvata planirana je mreža naseljskih saobraćajnica odgovarajućeg gabarita. Planirani gabarit ovih saobraćajnica podrazumijeva obezbjeđenje podužnog parkiranja, zelenih pojasa i trotoara. Rješenje saobraćaja u mirovanju, pored parkirališta organiziranih na nivou partera (parkirališta unutar i između blokova, podužnog parkiranja uz naseljske saobraćajnice, parkirališta organiziranih na natkrivenom koritu rijeke Jale), podrazumijeva i izgradnju podrumskih garaža u sklopu stambeno-poslovnih blokova. Mreža naseljskih saobraćajnica definirana je tako da omogući kolske i pješačke prilaze svim postojećim i planiranim objektima, te da formiranjem kružne raskrsnice obezbijedi kvalitetno uključivanje na Ulicu 15. maja (transverzala „T-7“) i vezu sa naseljem Stupine, a da planiranim mostovima obezbijedi kolsku i pješačku vezu sa stambenim naseljem Sjenjak. Planirana mreža naseljskih saobraćajnica veže se preko dijelom realiziranih saobraćajnica na istoku sa transverzalom „T-8“ i naseljem Slavinovići.

Južnu granicu tretiranog obuhvata čini planirani nastavak Južne gradske saobraćajnice sa prostorom zaštitnog pojasa, koji predstavlja najvažniji gradski cestovni koridor. Ovim Planom zadržana je ranije projektovana trasa. Na mjestu srednjeg dijela obuhvata tretirane prostorne cjeline, predviđena je izgradnja pješačkog mosta preko planirane trase Južne gradske saobraćajnice, radi što bolje pješačkog povezivanja planiranog naselja, ali i ostatka Grada sa postojećim lječilišnim kompleksom.

Koncepcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline "Topolica" prikazana je na grafičkom prilogu broj 7-Namjena i obrada površina, namjena i spratnost objekata, u razmjeri R1:1000.

2.2.1. Namjena površina

U obuhvatu Regulacionog plana prostorne cjeline „Topolica“ u Tuzli planirana je izgradnja stambeno-poslovnih, poslovnih i javnih 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 ----- a) Objekti koji se zadržavaju b) Planirani objekti: • Stambeno – poslovni • Poslovni • Javni	39.674,01 ----- 4.376,77 24.364,06 1.223,20 9.709,98	15,33 -----
2.	Saobraćajne površine ----- • Kolske saobraćajnice -Dionica planirane Južne gradske saobraćajnice -Dionica saobraćajne trake transversale „T-7“ (ul.15 maja) -Dionica saobraćajne trake transversale „T-8“ -Planirane interne naseljske saobraćajnice • Parkirališta	81.044,81 ----- 22.450,75 3.770,47 3.054,32 27.459,40 24.309,87	31,32 -----
3.	Pješačke površine (pješačke ulice, trгови, staze, trotoari)	57.426,05	22,19
4.	Prostor za rekreaciju sa igralištima za djecu	4.733,95	1,83
5.	Uređene zelene površine	71.232,18	27,52
6.	Regulisano korito rijeke Jale	4.689,00	1,81
	UKUPNO:	258.800,00	100 %

Iz prethodne analize površina prostorne cjeline vidljivo je da najveći procent zauzimaju saobraćajnice 31,32%, zatim uređene zelene površine 27,52% i pješačke površine 22,19%, površine pod objektima 15,33%, rekreacione zone sa igralištima 1,83% ukupne površine obuhvata regulisano korito rijeke Jale 1,81%.

Detaljna namjena površina na tretiranom obuhvatu prikazana je na grafičkom prilogu *br.7-Namjena i obrada površina, namjena i spratnost objekata, u razmjeri R 1 : 1000.*

2.2.2. Namjena objekata

U okviru prostornog obuhvata, Konceptijom izgradnje i uređenja prostora planirana je izgradnja 23 (dvadeset i tri) nova stambeno-poslovna objekta u čijim gabaritima je definisano 40 lamela (objekti označeni slovima: „A“, „B“, „C“, „D“, „E“, „F“, „G“, „H“, „I“, „J“, „K“, „L“, „N“, „O“, „S“, „R“ i „X“), 1 (jedan) poslovni objekat (objekat označen slovom: „M“), te 5 (pet) javnih objekata (označeni slovima: „P“, „T“, „U“, „V“ i „Z“).

Prema namjeni objekti su utvrđeni kao poslovni, stambeni, stambeno-poslovni objekti i javni 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	-	-	1	1.223,20	1	1.223,20	3,08
Stambeni	7	2.068,84	-	-	7	2.068,84	5,21
Stambeno-poslovni	3	2.307,93	17	24.364,06	20	26.671,99	67,23
Javni	-	-	5	9.709,98	5	9.709,98	24,47
UKUPNO:	10	4.376,77	23	35.297,24	33	39.674,01	100 %

Iz prethodne tabele je vidljivo da su u pogledu brojnosti i angažovane površine najzastupljeniji stambeno – poslovni objekti sa 67,23%, zatim javni objekti 24,47%, stambeni objekti 5,21% te poslovni 3,08%.

2.2.2.1. Stanovanje

U okviru prostornog obuhvata, Konceptijom izgradnje i uređenja prostora zadržano je 7 (sedam) individualnih stambenih objekata (južno od Južne gradske saobraćajnice) i 3 (tri) stambeno-poslovna objekta u istočnom dijelu obuhvata, a planirana je izgradnja 17 (sedamnaest) novih stambeno-poslovnih objekata, u kojim je moguće realizovati u optimalnoj varijanti 2.989 stanova ujednačene bruto površine Pcca 100 m². (cca 55,00 m² korisnog prostora).

U zavisnosti od konkretnih zahtjeva potencijalnih investitora, koji u ovom trenutku nisu poznati, moguće je realizovati različite strukture stanova.

Objekti	Bruto stambena površina (m ²)	Struktura %	Broj stanova	Struktura %	m ² /stanu
Postojeći objekti	34.070,13	14,58	618	17	100,00
Planirani objekti	199.683,77	85,42	2.989	83	100,00
UKUPNO:	233.753,90	100 %	3.607	100 %	200,00

Iz tabele je vidljivo da je u okviru planiranih stambeno-poslovnih objekata predviđeno 2.989 novih stambenih jedinica prosječne netto površine 55,00 m². S obzirom da prema najnovijim važećim statističkim pokazateljima za Grad Tuzla prosječan broj članova domaćinstva iznosi 2,60, planirani broj stanara u okviru tretiranog obuhvata iznosi cca 7.771, a sa postojećim objektima koji se zadržavaju je ukupno cca **9.377 stanovnika**.

2.2.2.2. Društvena infrastruktura

Društvenu infrastrukturu čine objekti školstva, kulture, socijalne i dječije zaštite, sporta i rekreacije, trgovine, ugostiteljstva, usluga, drugih oblasti društvenog standarda i tercijarnih djelatnosti.

S obzirom da je prostorna cjelina najvećim dijelom neizgrađena (zadržava se 5 postojećih individualnih stambenih objekata južno od planirane trase Južne gradske saobraćajnice, dva stambeno-poslovna objekta na istoku, te jedan kolektivni stambeni), sadržaji društvene infrastrukture proizašli su iz Konceptije prostorne organizacije, planiranog broja stanovnika i postavljenih visokih standarda stanovanja u ovakvim zonama. Potrebne površine za sadržaje društvene infrastrukture, neophodne za normalno funkcionisanje naselja ovog tipa prema djelatnostima su slijedeće:

• Školstvo

- Broj stanovnika u obuhvatu Plana:
 - planirani – 7.771 st.
 - postojeći - 1.606 st.**Ukupno: 9.377 st.**
- Osnovna škola obuhvata uzrast od 7-14 godina.
- Zastupljenost djece: 12 % ukupnog broja stanovnika
 $9.377 \times 0,12 = 1.125$ djece
- Normativ za objekat: 7,50 m² BRGP/učeniku
 $1.125 \times 7,50 = 8.437$ m²
- Maksimalan broj učenika u odjeljenju je 30, što znači da je potrebno 37 učionica.

U kontaktnom stambenom naselju Sjenjak (MZ Sjenjak) u skorijem periodu izgrađena je OŠ "Sjenjak", u MZ Novi Grad egzistira OŠ "Novi Grad" i u MZ Slavinovići egzistira OŠ "Slavinovići". Ove tri škole svojom udaljenošću od predmetne prostorne cjeline zadovoljavaju radijus gravitacije propisan normativima. Analizom predškolskih ustanova, osnovnih i srednjih škola TK za školsku 2008/09 godinu u OŠ "Novi Grad" i OŠ "Slavinovići" utvrđen je pad broja upisanih učenika u odnosu na protekli period. Zbog toga smatramo da nije opravdano planirati školu u obuhvatu naselja jer planirani broj učenika, u određenom reciprocitetu mogu prihvatiti ove tri školske ustanove.

• Predškolske ustanove

- Obdanište obuhvata uzrast od 3-7 godina
 Zastupljenost djece uzrasta 3-7 godina: 6 % ukupnog broja stanovnika
 $9.377 \times 0,06 = 562$ djece
- zastupljenost djece u obdaništu 30 %
 $562 \times 0,3 = 168$ djece
- Normativ za objekat: 7,5 m² BRGP/dijete
 $168 \times 7,5 = 1.260,00$ m²
- Normativ za otvoreni prostor: 20,00 m²/dijete
 $168 \times 20,00 = 3.360,00$ m²

Za planirani broj djece Planom je obezbijeđen prostor obdaništa površine P= 1.300,00 m² u dijelu prizemne etaže i prvog sprata poslovnog objekta „M“, lamela M1 ili lamela M2 zadovoljavaju svojom veličinom i pozicijom u naselju. Konceptijom definisan slobodni zeleni prostor između objekata „L“, „M“, i „N“ zauzima površinu veću od 4.600,00 m², te se u okviru navedene površine mogu organizovati neophodni sadržaji za boravak i igru djece ovog uzrasta.

• Zdravstvena zaštita

- **Ambulanta**
 Normativ za objekat: 0,08 m² BRGP/st.
 $9.377 \times 0,08 = 750$ m²

Prostor ambulate potrebne površine je moguće odrediti u sklopu poslovnih ili javnih objekata unutar obuhvata (javni objekti označeni slovima „V“ i „Z“), ali obzirom da se planira Zdravstveno-lječilišni kompleks Dom zdravlja „Istok“, time je zadovoljena potreba za ovom vrstom sadržaja.

- **Uprava i administracija**

Podrazumijeva sadržaje javnih službi, prostorije mjesne zajednice, ekspozituru pošte, stanicu policije, te razne kancelarijske sadržaje sa potrebnim površinama kako slijedi:

- **Ekspozitura pošte**
Normativ za objekat: 0,09 m² BRGP/st
 $9.377 \times 0,09 = 843,90 \text{ m}^2$
- **Ekspozitura banke**
Normativ za objekat: 0,09 m² BRGP/st
 $9.377 \times 0,09 = 843,90 \text{ m}^2$
- **Prostorije MZ**
Normativ za objekat: 0,08 m² BRGP/st
 $9.377 \times 0,08 = 750,16 \text{ m}^2$

Ove sadržaje je moguće realizovati u dijelu prizemnih etaža stambeno-poslovnih objekata u centralnom dijelu obuhvata, a namjene koje zahtijevaju veći prostor (policajska stanica, vatrogasni dom i slično) moguće je realizovati u sklopu javnih objekata iznačenih slovima „T“ i „U“.

- **Trgovina i snabdijevanje**

U okviru ove prostorne cjeline predviđene su prodavnice za:

a) svakodnevno ili periodično snabdijevanje prehrambenim proizvodima i to:

Namjena prodajnog prostora	Normativ m ² /st	Broj
- samoposluga	0,1	937,70
- prodavnica mesa	0,012	112,50
- prodavnica suhomesnatih proizvoda	0,012	112,50
- prodavnica hljeba i peciva	0,01	93,80
- prodavnica mlijeka i mliječnih proizvoda	0,01	93,80
- prodavnica voća i povrća	0,012	112,50
UKUPNO:		1.462,80

b) specijalizovane prodavnice:

Namjena poslovnog prostora	Normativ m ² /st	BRGP
- parfimerija	0,005	46,90
- prodavnica obuće	0,01	93,80
- prodavnica konfekcije	0,02	187,50
- prodavnica kućanskih aparata	0,03	281,30
- prodavnica električnih uređaja	0,02	187,50
- prodavnica keramike i stakla	0,015	140,70
- prodavnica kože i kožnih proizvoda	0,015	140,70
- prodavnica namještaja	0,05	468,90
UKUPNO:		1.547,20

Ove sadržaje je moguće realizovati u dijelu prizemnih etaža stambeno-poslovnih objekata u centralnom dijelu obuhvata.

- **Usluge i zanati**

- Normativ za objekat: 0,03 m² BRGP/st
9.377 x 0,03 = 281 m²

Ove sadržaje je moguće realizovati u dijelu prizemnih etaža stambeno-poslovnih objekata.

- **Ugostiteljstvo i turizam** podrazumijevaju slijedeće sadržaje: restoran, kafana, snack-bar, slastičarnica iz čega proizilazi da je potrebno:

Namjena poslovnog prostora	Normativ m ² /st	BRGP
- kafana	0,08	750,20
- poslastičarnica	0,02	187,50
- snack-bar	0,02	187,50
- restoran	0,04	375,10
UKUPNO:		1.500,30

Predviđeno je da se ugostiteljski sadržaji, u zavisnosti od potreba, mogu izvoditi i u drugim objektima, ali da njihova ukupna površina ne smije biti manja od propisane.

- **Sport i rekreacija**

Podrazumijeva terene za organizovanje aktivne i pasivne rekreacije stanovnika sa površinom kako slijedi:

- Normativ za programiranje tih površina: 1,50 m²/st
9.377 x 1,50 = 14.065 m²

Koncepcijom izgradnje i uređenja prostora u sklopu prostora kojeg čine stambeno – poslovni objekti „A“, „B“, „C“ i „D“ planira se rekreaciona zelena zona veličine P=2.403,40 m²; unutar blokovskog prostora objekata „E“, „F“, „G“, „H“ i „I“ je zelena rekreaciona zona veličine P=2.166,84 m²; kod objekata „J“ i „K“ je zelena površina sa igralištem veličine P=772,52 m². U centralnom dijelu naselja, u blizini objekata „L“, „M“ i „N“ se nalazi rekreaciona zelena zona sa igralištima veličine P=4.677,65 m².

U granicama slobodnih površina sa južne strane bloka „E“ u naselju Sjenjak izvedeni su u skorije vrijeme: višenamjenski sportski teren i površine za igru djece različitih uzrasta. U okviru uređenja školskog dvorišta OŠ "Sjenjak" realizovan je teren za mali nogomet.

Svi ovi sportski tereni svojim kapacitetima mogu pružiti uslugu i budućim stanovnicima planiranog naselja "Topolica".

2.3. Tretman fizičkih struktura

Koncepcijom Regulacionog plana **zadržava se** 10 (deset) postojećih objekata, i to 6 (šest) individualnih objekata označenih brojevima: „7“, „10“, „11“, „12“, „14“ i „39“, lociranih južno od Južne gradske saobraćajnice, 3 (tri) stambeno-poslovna objekta označenih brojevima: „31“, „32“ i „38“ locirana u istočnom dijelu obuhvata, te 1 (jedan) stambeni objekat označen brojem „30“ lociran u istočnom dijelu obuhvata.

Za sve postojeće objekte koji se zadržavaju, utvrđeni nivo intervencije podrazumijeva tekuće održavanje. Na slobodnom prostoru unutar obuhvata, kao i na slobodnom prostoru koji će se dobiti

uklanjanjem određenog broja postojećih objekata Konceptijom Regulacionog plana **planirana je izgradnja** 23 (dvadeset tri) nova objekata, od kojih stambeno – poslovnih 17 (sedamnaest), javnih objekata 5 (pet) i 1 (jedan) poslovni objekat.

- Stambeno – poslovni objekti, njih 17 (sedamnaest) su označeni slovima: „A“, „B“, „C“, „D“, „E“, „F“, „G“, „H“, „I“, „J“, „K“, „L“, „N“, „O“, „R“, „S“ i „X“, sastavljeni su od 40 pojedinačnih objekata – lamela:
 1. SPO „A“ sastavljen od pet lamela – lamele A1, A2 i A3 spratnosti Pod+P+7, lamela A4 spratnosti Pod+P+12 i lamela A5 spratnosti Pod+P+6,
 2. SPO „B“ sastavljen od tri lamele – lamele B1 i B3 spratnosti Pod+P+6 i lamela B2 spratnosti Pod+P+10,
 3. SPO „C“ sastavljen od dvije lamele C1 i C2 spratnosti pod+P+6,
 4. SPO „D“ sastavljen od tri lamele – lamele D1 i D3 spratnosti Pod+P+6 i lamela D2 spratnosti Pod+P+14,
 5. SPO „E“ sastavljen od dvije lamele – lamela E1 spratnosti Pod+P+12 i lamela E2 spratnosti Pod+P+6,
 6. SPO „F“ sastavljen od tri lamele – lamela F1 spratnosti Pod+P+6, lamela F2 spratnosti Pod+P+10 i lamela F3 spratnosti Pod+P+8,
 7. SPO „G“ sastavljen od tri lamele – lamele G1 spratnosti Pod+P+1, G2 spratnosti Pod+Sut+P+1 i lamela G3 spratnosti Pod+P+20,
 8. SPO „H“ sastavljen od dvije lamele – lamela H1 spratnosti Pod+Sut+P+6 i lamela H2 spratnosti Pod+Sut+P+8,
 9. SPO „I“ sastavljen od dvije lamele – lamela I1 spratnosti Pod+Sut+P+6 i lamela I2 spratnosti Pod+Sut+P+8,
 10. SPO „J“ spratnosti Pod+P+6,
 11. SPO „K“ sastavljen od tri lamele – lamela K1 spratnosti Pod+Sut+P+8, lamela K2 spratnosti Pod+Sut+P+14 i lamela K3 spratnosti Pod+Sut+P+6,
 12. SPO „L“ spratnosti Pod+P+22,
 13. SPO „N“ spratnosti Pod+P+22,
 14. SPO „O“ sastavljen od tri lamele – lamele O1 i O3 spratnosti Pod+P+6 i lamela O2 spratnosti Pod+P+12,
 15. SPO „R“ sastavljen od dvije lamele – lamela R1 spratnosti Pod+P+8 i lamela R2 spratnosti Pod+P+6,
 16. SPO „S“ sastavljen od dvije lamele – lamela S1 spratnosti Pod+P+8 i lamela S2 spratnosti Pod+P+6 i
 17. SPO „X“ sastavljen od dvije lamele – lamela X1 i X2 spratnosti 2Sut+P+4.
- Javni objekti, njih 5 (pet) označeni su slovima: „P“, „T“, „U“, „V“ i „Z“.
 1. Javni objekat „P“ spratnosti Pod+P+1,
 2. Javni objekat „U“ spratnosti Sut+P+2,
 3. Javni objekat „V“ sastavljen iz četiri lamele – lamela V1, V2 i V3 spratnosti 2Sut+P+2 i V4 spratnosti Sut+P,
 4. Javni objekat „Z“ sastavljen od tri lamele Z1, Z2 i Z3 spratnosti 2Sut+P+3 i
 5. Javni objekat „T“ sastavljen iz dvije lamele T1 i T2 spratnosti Pod+P+1.
- Jedan poslovni objekat je označen slovom „M“ sastavljen iz dvije lamele M1 i M2 spratnosti Pod+P+1.

Realizacija planiranih objekata vršiće se u skladu sa interesom, potrebama i mogućnostima potencijalnih investitora.

- U podrumskim etažama nekoliko stambeno-poslovnih objekata je predviđeno izvođenje podzemnih garaža, a u sklopu stambeno-poslovnih blokova:
 - a) Za stambeno-poslovni blok kojeg čine objekti označeni slovima „A“, „B“, „C“ i „D“ predviđeno je nadzemno parkiranje sa podzemnom garažom,
 - b) Za stambeno – poslovni blok kojeg čine objekti označeni slovima „E“, „F“, „G“, „H“ i „I“ predviđeno je nadzemno parkiranje sa podzemnom garažom,
 - c) Za stambeno – poslovni blok kojeg čine objekti označeni slovima „J“, i „K“ predviđeno je nadzemno parkiranje sa podzemnom garažom,
 - d) Za blok kojeg čine stambeno – poslovni objekti označeni slovima „L“ i „N“, te poslovni objekt „M“ predviđeno je natkriveno parkiranje sa podzemnom etažom, sa rekreativnim sadržajima na zelenom prohodnom krovu,
 - e) Stambeno-poslovni objekat označen slovom „O“ ima garažu u podrumskoj etaži objekta,
 - f) Stambeno-poslovni objekat označen slovom „R“ ima garažu u podrumskoj etaži objekta,
 - g) Stambeno-poslovni objekat označen slovom „S“ ima garažu u podrumskoj etaži objekta,
 - h) Javni objekat označen slovom „U“ ima nadzemno parkiranje,
 - i) Javni objekat označen slovom „V“ ima garažu u suterenskim etažama, te nadzemno parkiranje,
 - j) Javni objekat označen slovom „Z“ ima garažu u suterenskim etažama, te nadzemni natkriveni parking prostor i
 - k) Stambeno-poslovni objekat označen slovom „X“ ima garažu u suterenima objekta, te otvoreni parking prostor sa sjeverne strane objekta.

• Regulacionim planom omogućeno je i formiranje parkinga iznad rijeke Jale u vidu dva javna parkirališta desno i lijevo od kolskog mosta, koji povezuje naselje Topolica sa naseljem Sjenjak. Parking površine se mogu formirati neovisno od izgradnje fizičkih struktura.

• Konceptijom Regulacionog plana **predviđeno je za uklanjanje 29** (dvadeset devet) glavni objekat, označeni brojevima: „1“, „2“, „3“, „4“, „5“, „6“, „8“, „9“, „13“, „15“, „16“, „17“, „18“, „19“, „20“, „21“, „22“, „23“, „24“, „25“, „26“, „27“, „28“, „29“, „33“, „34“, „35“, „36“ i „37“, i svi pomoćni objekti:

- a) Postojeći objekti „2“, „3“, „4“, „5“, „6“, „8“, „9“, „13“, „16“ i „35“ uklanjaju se u cilju izgradnje planirane trase Južne gradske saobraćajnice i transferzale T-8.
- b) Postojeći objekti „18“, „19“ i „37“ uklanjaju se radi internih saobraćajnica unutar naselja „Topolica“.
- c) Postojeći objekti „20“, „21“, „22“, „23“, „24“, „25“, „26“, „27“, „28“ i „29“ se uklanjaju zbog izgradnje stambeno-poslovnog bloka sa pratećim parking garažama i parkiralištem na otvorenom, a kojeg čine objekti „A“, „B“, „C“ i „D“.
- d) Postojeći objekti „1“ i „17“ uklanjaju se radi izgradnje stambeno-poslovnih objekata iznačenih slovima „F“ i „G“.
- e) Postojeći objekat „15“ uklanja se radi izgradnje stambeno-poslovnog objekta „X“.
- f) Postojeći objekti „33“ i „34“ uklanjaju se radi izgradnje poslovnog objekta „T“.

Nivo intervencija na fizičkim strukturama prikazan je na grafičkom prilogu-list *br.11-Tretman fizičkih struktura, u razmjeri R 1 : 1000.*