

Na osnovu člana 13. stav 2. alineja 3. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 49/06 i 51/09), člana 38. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17) i člana 25. Statuta Grada Tuzla („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj: 6/21), Gradsko vijeće Tuzla, na sjednici održanoj dana 12. 1. 2023. godine, donosi:

**ODLUKU
O PROVOĐENJU ZONING PLANA ZONA REKREACIJE "STARA MAJEVICA" I
"ZELENI KAMEN" U TUZLI**

GRAD TUZLA			
Upravna organizacija Zavod za urbanizam			
PRIMLJENO:	07 -03- 2023		
Organizaciona jedinica	Klasifikaciona oznaka	Redni broj	Broj priloqa
12/19-D-18-2023			

I Opšte odredbe

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje objekata, uređenja i zaštite prostora i dobara u okviru prostorne cjeline tretirane Zoning planom zona rekreacije "Stara Majevica" i "Zeleni kamen" u Tuzli (u daljem tekstu Zoning plan).

Član 2.

(1) Prostor obuhvaćen Zoning planom zona rekreacije "Stara Majevica" i "Zeleni kamen" u Tuzli se sastoji od dvije cjeline i pješačke staze koja ih povezuje, tako da se prostorna cjelina Stara Majevica nalazi u okviru urbanog područja Dokanj i Breške, prostorna cjelina Zeleni kamen u okviru urbanog područja Gornja Obodnica, a pješačka staza, koja u dužini od cca 3.000 m povezuje ove dvije prostorne cjeline, je formirana od dvije katastarske parcele od kojih je jedna u K.O. Breške, a druga u K.O. Obodnica Gornja.

(2) Obje prostorne cjeline, zajedno sa pješačkom stazom zauzimaju površinu od cca 13,50 ha. Od ukupne površine 7,06ha pripada prostornoj cjelini Zeleni kamen a 6,43ha prostornoj cjelini Stara Majevica.

Član 3.

Zoning plan sadrži:

a) Tekstualni dio koji se sastoji od:

- Izvoda iz Izmjena i dopuna Prostornog plana za područje Tuzlanskog kantona 2005-2025, izvoda iz Odluke o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla za period 2010-2030 godine i ostale planske dokumentacije
- Postojećeg stanja
- Zoning projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline
- Odluke o provođenju Zoning plana zona rekreacije "Stara Majevica" i "Zeleni kamen" u Tuzli

b) Grafički dio se sastoji od 8 (osam) grafičkih priloga.

Član 4.

Zoning plan se donosi na period od 10 (deset) godina i obavezujući je dokument za regulisanje odnosa prostornog uređenja u okviru tretiranog prostornog obuhvata.

II Odredbe za provođenje Zoning plana

A/ Namjena površina i objekata

Član 5.

- (1) Na području obuhvaćenom Zoning planom definisane su površine kako je to prikazano u sljedećoj tabeli:

Red. br.	Površina prema namjeni	Površina (m²)	Struktura (%)
1.	Površina pod objektima	5.167,40	3,83
	a/ Postojeći objekti Stara Majevica	1.310,60	
	b/ Postojeći objekti Zeleni kamen	441,00	
	c/ Planirani objekti Stara Majevica	800,00	
	d/ Planirani objekti Zeleni kamen	2.615,80	
2.	Saobraćajne površine		
	a/ Kolske saobraćajnice u kretanju i mirovanju Stara Majevica	8.666,00	6,42
	b/ Kolske saobraćajnice u kretanju i mirovanju Zeleni kamen	9.371,33	6,94
3.	a/ Sportski tereni	4.562,10	3,38
	b/ Tereni za zimske sportove	9.008,13	6,68
4.	Pješačke površine	14.850,00	11,00
	a/ Glavna pješačka staza	10.000,00	
	b/ Planirane pješačke površine	4.850,00	
5.	a/ Šume i ostale uredene i neuređene zelene površine Stara Majevica	46.571,07	34,50
	b/ Arboretum i ostale uredene i neuređene zelene površine Zeleni kamen	36.774,37	27,25
UKUPNO:		134.970,00	100 %

- (2) Navedene površine prikazane su na grafičkom prilogu - list br. 6 - Namjena površina sa prikazom planiranih sadržaja, u razmjeru R 1 : 2500.

Član 6.

- (1) Projekcijom izgradnje i uređenja Zoning plana moguće je zadržavanje postojećih objekata, u skladu sa uslovima propisanih Odlukom o provođenju Prostornog plana Grad Tuzla za period 2010-2030 godine.
- (2) U zoni br. 5 na lokalitetu Stara Majevica planirana je izgradnja jednog objekta ugostiteljsko smještajne namjene uz uslov da svojom sratnošću ne prelazi P+1+Pk a svojim ukupnim gabaritom i izgledom ne remeti prirodni ambijent, dok je na lokalitetu Zeleni kamen planirana izgradnja dva objekta O1 i O2 turističko ugostiteljske namjene te namjene sport i rekreacija u skladu sa grafičkim priligom br. 6 Namjena površina sa prikazom planiranih sadržaja.

- (3) U zoni br. 5 planirana je eventualna izgradnja dodatnih smještajnih kapaciteta u definisanim zonama, čiji će broj i raspored biti utvrđena detaljnom dokumentacijom, u skladu sa odredbama koje propisuju planovi višeg reda.

B/ Režim građenja i uređenja prostora

Član 7.

Izgradnja objekata i uređenje prostora vršit će se nakon realizacije osnovne infrastrukture, u skladu sa usvojenim Zoning planom, Glavnim projektima objekata i Glavnim projektima uređenja terena za pojedinačne mikrokomplekse.

Član 8.

Izgradnju objekata i uređenje prostora tretiranog Zoning planom realizovati etapno pri čemu je obavezno istovremeno izvoditi svaki planirani objekat sa pripadajućim pratećim površinama (površine za kolski saobraćaj, pješačke površine i uređene zelene površine), u skladu sa odredbama Zoning plana.

Član 9.

- (1) Na osnovu opredjeljenja datih Zoning planom formulisati urbanističko - tehničke uslove te uslove propisane Odlukom o provođenju Prostornog plana Grad Tuzla za period 2010-2030 godine za izgradnju pojedinačnih objekata i uređenja okolnog terena, te u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti, usloviti investitoru izradu Idejnog projekta objekta u skladu sa važećim zakonskim odredbama.

Član 10.

Za izdavanje Odobrenja za građenje Investitor je dužan priložiti Glavni projekat objekta i Glavni projekat uređenja terena pripadajućeg mikrokompleksa koji treba uskladiti sa uslovima propisanim Zoning planom. U postupku izdavanja Rješenja o odobrenju za upotrebu tretirati objekat sa izvedenim vanjskim uređenjem.

Član 11.

Izradom Projekata za izvođenje uređenja terena pojedinačnih mikrokompleksa pored ostalog, detaljno razriješiti:

- a) prilaze svim objektima i parkiralištima
- b) eventualne protivpožarne puteve
- c) glavne pješačke tokove na nivou partera
- d) pješačke prilaze do objekata u skladu sa položajem i karakterom objekata
- e) materijale i način obrade površina
- f) elemente urbanog mobilijara i hortikulturnog uređenja kompleksa

Član 12.

Na prostoru obuhvaćenim Zoning planom ne dozvoljava se izgradnja i postavljanje privremenih objekata u smislu Zakona o prostornom uređenju.

C/ Uslovi izgradnje i uređenja objekata

Član 13.

- (1) Položaj i maksimalni gabariti planiranih objekata O1 i O2 definisani su okvirnim regulacionim podacima, grafički prilog br.8. Orientacioni regulacioni i nivелacioni podaci, u razmjeri R 1 : 2500.
- (2) Položaj i gabarite ostalih sadržaja treba uskladiti sa uslovima koji su definisani planom višeg reda i važećom zakonskom regulativom.
- (3) Svi relevantni regulacioni podaci za dio obuhvata Zeleni kamen, prikazani su na grafičkom prilogu list broj 8 – Orientacioni regulacioni i nivелacioni podaci, u razmjeri R 1 : 2500.

Član 14.

- (1) Kote poda prizemlja planiranih objekata O1 i O2 ("nule objekata") utvrđene su orijentaciono.
- (2) Definitivne kote poda prizemlja svih planiranih objekata i nivelete uređenja terena definisane se Glavnim projektima.

Član 15.

- (1) Spratnost planiranih objekata O1 i O2 definisana Projekcijom Zoning plana je maksimalna i ne može se povećavati.
- (2) Spratnost dodatnih smještajnih kapaciteta i individualnih stambenih objekata može maksimalno biti na padinama Sut+P+1+Pk, a na ravnom terenu P+1+Pk.
- (3) Spratnost planiranih objekata je prikazana na grafičkom prilogu - list broj 6 - Namjena površina sa prikazom planiranih sadržaja, u razmjeri R 1 : 2500.

Član 16.

- (1) Sva rješenja uređenja terena uskladiti sa funkcijom zaštite životne sredine i stvaranja optimalnih ekoloških uslova. U slučaju da Investitor prilikom zahvata u prostoru ošteći ili uništi postojeća stabla, dužan je izvršiti sadnju zamjenskih stabala.
- (2) Gradnja unutar visokovrijednog šumskog zemljишta, te zemljишta koje na sebi ima vrijedne šumske kulture, može biti omogućena uz saglasnost institucija koje upravljaju šumskim zemljistem, u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Član 17.

Odlaganje komunalnog otpada predviđeti na parcelama investitora, sa objektima za primarnu selekciju, u skladu sa Planom upravljanja otpada Grada Tuzla, a odvoz predviđeti u skladu sa uslovima nadležne institucije.

Član 18.

Predmetno područje sa geološkog aspekta izgrađeno je od eluvijalno-deluvijalnog pokrivača i djelimično nasipa koji se odlikuju promjenljivim geotehničkim svojstvima, dok se kao tvorevine geološkog substrata na ovom dijelu terena izdvajaju serpentiniti i sedimenti jurskog melanža-dijabaz rožne formacije (rožnaci, dijabazi, krečnjaci i pješčari), koji su kao takvi povoljni za fundiranje građevinskih objekata.

Član 19.

U zonama izdvojenih klizišta obavezno izbjegći postavljanje montažnih ili izgradnju novih objekata, jer može doći do reaktiviranja pojedinih dijelova klizišta, i kao takvi mogu bitno uticati na ostvarivanje usvojene urbanističke koncepcije uređenja prostora ili da znatnije poskupe troškove gradnje.

Član 20.

Za potrebe realizacije planiranih objekata, izvršiti potrebna geomehanička ispitivanja sa ciljem utvrđivanja egzaktnih fizičko-mehaničkih svojstava temeljnog tla.

Član 21.

- (1) U skladu sa koncepcijskim rješenjem Zoning plana i njegovim usvajanjem radi provođenja izgradnje, izvršiti i realizaciju mreže saobraćajnica unutar obuhvata, kao i neophodnu sanaciju i rekonstrukciju postojećih prikaznih saobraćajnica tako da se može obezbijediti normalno funkcionisanje kolskog i pješačkog saobraćaja, te saobraćaja u mirovanju (parkiranje vozila).
- (2) Prije početka izgradnje svih saobraćajnica neophodno je pripremiti odgovarajuću tehničku dokumentaciju na nivou Glavnog projekta ili projekata za izvođenje uređenja terena oko planiranih objekata, uz primjenu tehničkih rješenja koja će uvažiti sve relevantne uslove u pogledu obezbjeđenja sigurnosti u odvijanju motornog i pješačkog saobraćaja.

Član 22.

- (1) Planirani parking prostor u obuhvatu Stara Majevica namjenjen je isključivo dnevnim posjetiteljima (izletnicima), dok je za novoprojektovane objekte neophodno obezbjediti pripadajući parking prostor.
- (2) Saobraćaj u mirovanju, odnosno parking prostore, izvesti u kapacitetu koji odgovara važećim propisima i normativima, ovisno o namjeni planiranih sadržaja

Član 23.

Ispitati načine i mogućnosti snabdijevanja vodom putem izvorišta podzemnih voda u blizini ovih lokacija, čime bi bile osigurane neophodne količine vode. Sve procedure oko istraživanja i buduće ekspolatacije izvorišta provesti u skladu sa uslovima nadležnih institucija.

Član 24.

Alternativno se može istražiti mogućnost snabdijevanja vodom putem cisterni, na način da se neophodne količine vode skladište u rezervoarima u blizini planiranih sadržaja, a da se distribucija vrši putem razvijene mreže cjevodova i prateće opreme (pumpe i slično).

Član 25.

- (1) Odabrati i realizovati optimalne sisteme odvodnje u obuhvatu plana.
- (2) Prihvati i odvodnja zagađenih voda se može rješavati lokalno na način da se prihvaćene zagađene vode ili prečiste pa ispuste u obližnje recipijente ili da se prihvaćene zagađene vode privremeno prihvataju u spremnicima otpadne vode, koji se povremeno prazne odgovarajućim komunalnim vozilima.

- (3) Prihvaćene oborinske vode treba na kontrolisan način ispustiti u obližnje recipijente, posebno vodeći računa da takav način zbrinjavanja ne utiče negativno na stabilnost okolnog tla.

Član 26.

Aspekt zaštite od požara riješiti u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Član 27.

U obuhvatu Zoning plana potrebno je realizovati elektroenergetsku mrežu, javnu rasvjetu, telefonsku kanalizaciju i kanalizaciju kablovske televizije, prema uslovima nadležnih institucija.

Član 28.

U postupku projektovanja, izgradnje i korištenja svih objekata, u segmentu elektroenergetike potrebno se pridražavati preporuka i zaključaka „Studije energetskog sektora u BiH – Energetika“ – kao podloga za izradu Prostornog plana grada Tuzla”, kriterijuma energetske efikasnosti, važećih elektrotehničkih propisa, Tehničkih preporuka J.P. „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo, BAS standarda i Evropskih normi.

Član 29.

Sve elektroenergetske instalacije, telekomunikacione instalacije i instalacije kablovske televizije po mogućnosti izvoditi kao podzemne.

Član 30.

Obuhvat Zoning plana je potrebno osvijetliti javnom rasvjетom. Na istom konceptu, a prema Evropskim normama i standardima (npr. EN 13201, UNI 10819). Sa aspekta energetske efikasnosti, štednje energije i smanjenja troškova za električnu energiju i održavanje, javnu rasvjetu je potrebno projektovati, izvesti i koristiti kao regulisanoj javnu rasvjetu koristeći savremena tehnička rješenja.

III Odredbe o načinu izvršenja Zoning plana

Član 31.

Realizacija pojedinačnih cjelina u obuhvatu Zoning plana može se povjeriti jednom ili više Investitora uz uslov da uvijek budu realizirani kompletni planirani objekti sa svim pripadajućim površinama, kako je utvrđeno Projekcijom izgradnje i uređenja prostorne cjeline.

Član 32.

Realizaciji pojedinačnih cjelina obavezno prethodi realizacija primarne infrastrukture na osnovu Glavnih projekata.

Član 33.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku" Grada Tuzla.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
GRAD TUZLA
GRADSKO VIJEĆE
Broj: 01/19-A-1009-2023
Tuzla, 12. januar 2023. godine



O B R A Z L O Ž E N J E

I – PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o provođenju Zoning plana zona rekreacije "Stara Majevica" i "Zeleni kamen", (u daljem tekstu: Odluka), su odredbe člana 13. stav 2. alineja 3. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 49/06 i 51/09), kojima je propisano da gradsko vijeće između ostalog donosi razvojne, prostorne i urbanističke planove i programe, te provedbene planove, uključujući zoniranje.

Odredbama člana 28. stav (5) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17), (u daljem tekstu: Zakon), propisano je da su sastavni dijelovi planskih dokumenata odluka o usvajanju i odluka o provođenju plana.

Odredbama člana 25. Statuta Grada Tuzla („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj: 6/21), utvrđeno je da Gradsko vijeće u okviru svoje nadležnosti donosi razvojne, prostorne i urbanističke planove i programe, te provedbene planove, uključujući i zoniranje.

Prijedlog Zoning plana zona rekreacije "Stara Majevica" i "Zeleni kamen", (u daljem tekstu: Zoning plan) čiji je sastavni dio ova odluka, urađen je u skladu sa Zakonom, Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 63/04, 50/07, 84/10) i drugim zakonima koji tretiraju ovu oblast.

II – RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Gradsko vijeće Tuzla donijelo je Odluku o pristupanju izradi Zoning plana zona rekreacije "Stara Majevica" i "Zeleni kamen", („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj 2/22), te je u smislu obaveza prositeklih iz navedene odluke, pripremljen i prijedlog Zoning plana, čiji je sastavni dio i ova Odluka.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje objekata, uređenja i zaštite prostora i dobara u okviru prostorne cjeline tretirane Zoning planom zona rekreacije "Stara Majevica" i "Zeleni kamen" u Tuzli (u daljem tekstu Zoning plana).

Odredbama člana 28. stav (5) Zakona propisano je da su sastavni dijelovi planskih dokumenata odluka o usvajanju i odluka o provođenju plana. Dakle, svaki planski dokument pored tekstualnog i grafičkog dijela mora sadržavati i odluku o njegovom provođenju.

Odredbama člana 16. Odluke o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla za period 2010.-2030. godina („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj: 3/14, 7/18, 2/19, 8/19, 8/20 i 2/21) utvrđeno je da se režim građenja I stepena određuje za sve prostorne cjeline-područja na kojima je predviđena izrada detaljnih planskih dokumenata (zoning plan, regulacioni plan, urbanistički projekat).

III - OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBI

Odredbama člana 1. do 4. utvrđuje se predmet Odluke, prostorna cjelina koja je obuhvaćena Zoning planom i njena površina, sadržaj Zoning plana (tekstualni i grafički dio) te period na koji se Zoning plan donosi.

Odredbama člana 5. do 6. na području obuhvaćenom Zoning planom definisane su površine objekata prema namjeni, mogućnost zadržavanja svih postojećih objekata, uz određene nivoje intervencije propisane Planom i uslovima datim u važećoj planskoj dokumentaciji višeg reda, plan izgradnje i namjena budućih objekata i plan izgradnje u definisanim zonama.

Odredbama člana 7. do 12. postavljeni su uslovi buduće gradnje i uređenja prostora, a koji se odnose na način realizacije mreže infrastrukture, utvrđivanja urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju pojedinačnih objekata i okolnog terena koji moraju biti u skladu sa Zoning planom, mogućnost eventualnog dostavljanja idejnog projekta nosiocu izrade Zoning plana, UO Zavod za urbanizam, na mišljenje, obaveza investitora da uz glavni projekat priloži i projekat uređenja terena pripadajućeg mikrokompleksa, koji treba biti usklađen sa rješenjima propisanim Zoning planom, zatim koje elemente treba obavezno sadržavati projekat uređenja terena te zabrana postavljanja privremenih objekata koji bi mogli negativno uticati na postojeće okruženje.

Odredbama člana 13. do 17. definisani su uslovi buduće gradnje u smislu položaja, maksimalnih horizontalnih i vertikalnih gabarita objekata, njihovog oblika, kote planiranih objekata i spratnosti planiranih objekata, kao i uslovi zaštite sedine i stvaranje optimalnih ekoloških uslova.

Odredbama člana 18. do 20. utvrđeni su geološki uslovi gradnje budućih objekata u okviru obuhvata Zoning plana.

Odredbama člana 21. i 22. detaljnije se definiše saobraćajna infrastruktura (kolske saobraćajnice i saobraćaj u mirovanju) u okviru obuhvata Zoning plana.

Odredbama člana 23. do 26. definisani su uslovi izgradnje vodovodne i kanalizacione infrastrukture i aspekt zaštite od požara.

Odredbama člana 27. do 30. utvrđena je obaveza realizacije elektroenergetske mreže, javne rasvjete, telefonske kanalizacije i kanalizacije kabloske televizije, koje bi se po mogućnosti izvodile kao podzemne, te je definisano da je Obuhvat Zoning plana potrebno osvijetliti javnom rasvjетom na istom konceptu, a prema Evropskim normama i standardima (npr. EN 13201, UNI 10819). Sa aspekta energetske efikasnosti, štednje energije i smanjenja troškova za električnu energiju i održavanje, javnu rasvjetu je potrebno projektovati, izvesti i koristiti kao regulisanu javnu rasvjetu koristeći savremena tehnička rješenja.

Odredbama člana 31. i 32. utvrđeno je da se realizacija pojedinačnih cjelina u obuhvatu Zoning plana može povjeriti jednom ili više Investitora, uz uslov da se realizuju kompletan planirani objekti sa svim propadajućim površinama, kako je utvrđeno Projekcijom izgradnje i uređenja prostorne cjeline, te je definisano da realizaciji pojedinačnih cjelina obavezno prethodi realizacija primarne infrastrukture na osnovu Glavnog projekta.

Odredbom člana 33. utvrđuje se stupanje na snagu ove Odluke.

IV – POTREBNA FINANSIJSKA SREDSTVA

Za realizaciju ove Odluke nisu potrebna dodatna sredstva u Budžetu Grada Tuzle za 2022. godinu.

Nosilac pripreme
**SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE I
ZAŠTITU OKOLINE**

Nosilac izrade
UO ZAVOD ZA URBANIZAM TUZLA