

Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave („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 i 15/13, 3/15, 2/16, 4/17), u vezi sa članom 22a. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 02/06, 72/07, 32/08, 04/10, 13/10 i 45/10), te na osnovu člana 6. stav 1. alineja 3. Statutarne odluke o organizaciji Grada Tuzla u skladu sa Zakonom o Gradu Tuzla („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj: 1/14, 3/15, 7/15 i 12/15), Gradsko vijeće Tuzla, na sjednici održanoj 27.03..2019. godine, donosi:

ODLUKU o provođenju Zoning plana privredne zone „Mlake“

I Opšte odredbe

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje objekata, uređenja i zaštite prostora i dobara na prostornoj cjelini tretiranoj Zoning planom privredne zone „Mlake“ (u daljem tekstu: Zoning plan).

Član 2.

Prostorna cjelina obuhvaćena Zoning planom zauzima površinu P=11,11 ha
Obuhvat Zoning plana definiran je granicom koja prolazi osovinom željezničke pruge Brčko-Banovići sa sjeverne i sjeveroistočne strane, osovinom reguliranog korita rijeke Jale sa zapadne i sjeverozapadne strane, te osovinom magistralnog puta Tuzla M 18 Sarajevo, sa jugozapadne i južne strane.

Član 3.

Zoning plan sadrži:

1. Tekstualni dio koji se sastoji od:
 - Izvoda iz Urbanističke osnove
 - Projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline
2. Odluku o provođenju Zoning plana
3. Grafički dio koji se sastoji od 13 grafičkih priloga i
4. Dokumentaciju Zoning plana

Član 4.

Zoning plan donosi se na period od pet (5) godina.

II Odredbe za provođenje Zoning plana

A/ Namjena površina i objekata

Član 5.

Na području obuhvaćenom Zoning planom definisane su površine sljedećih namjena:

1. pojedinačni privredni kompleksi
 - maksimalna površina za izgradnju objekata
 - raspoloživi prostor za formiranje neophodnih sadržaja
2. saobraćajne površine
3. regulisano korito rijeke Jale
4. ostale površine

Namjena površina na tretiranom obuhvatu prikazana je na grafičkom prilogu br. 6 - *Namjena površina sa maksimalnim prostorom za izgradnju planiranih objekata*, u razmjeri R 1:1000.

Broj	Površine prema namjeni	m ²	Struktura %
1	Pojedinačni privredni kompleksi	71.030,00	63,90
	-----	-----	-----
	a) max.površina za izgradnju	25.685,00	36,16
	b) raspoloživi prostor za formiranje neophodnih sadržaja	45.345,00	63,84
2	-Magistralni put Tuzla-Sarajevo (M-18)-dio dionice	1.820,00	1,64
	-Planirane saobraćajne površine	3.252,00	2,92
3	Željeznička pruga Brčko-Tuzla-Banovići-dio dionice	4.062,29	3,65
4	Regulisano korito rijeke Jale	4.480,36	4,03
5	Zaštitni pojasevi	26.510,35	23,86
	UKUPNO:	111.155,00	100%

Član 6.

Neizgrađene površine unutar kompleksa klasificirane su po namjeni:

- Površine za kolski saobraćaj u kretanju i mirovanju,
- Pješačke površine (pješačke ulice, staze, trotoari),
- Manipulativni prostori,
- Uređene zelene površine.

Sve površine unutar kompleksa bit će definisane u postupku izdavanja Rješenja o urbanističkoj saglasnosti, u zavisnosti od namjene kompleksa, te u skladu sa važećom planskom dokumentacijom i zakonskom regulativom.

Član 7.

Projekcijom Zoning plana planirano je formiranje šest (6) pojedinačnih poslovnih kompleksa.

Prema globalnoj namjeni planirani objekti su definisani kao proizvodno-uslužni kapaciteti sa svim potrebnim sadržajima.

Predviđena je izgradnja unutar šest (6) pojedinačnih kompleksa ,s tim da se može izvršiti proširenje kompleksa u smislu spajanja dva i više susjednih kompleksa, kako je prikazano na grafičkim priložima.

Promjena veličine i oblika građevinskih parcela, izuzev u slučaju spajanja susjednih parcela, može se odobriti uz obrazložen zahtjev investitora, uz prethodno pribavljeno pozitivno mišljenje nosioca izrade Zoning plana, vodeći računa o ravnopravnom tretmanu svih zainteresovanih investitora.

Građevinske parcele, položaj i maksimalan prostor za izgradnju planiranih objekata prikazani su na grafičkom prilogu - list br. 6 - *Namjena površina sa maksimalnim prostorom za izgradnju planiranih objekata*, u razmjeri R 1:1000, kao i na grafičkom prilogu br. 8. – *Plan regulacije, parcelacije i nivelacije* u razmjeri 1:1000.

Član 8.

Uža djelatnost planiranih poslovnih objekata bit će definisana rješenjem o urbanističkoj saglasnosti, u skladu sa interesom, potrebama i željama potencijalnih investitora.

B/ Režim građenja i uređenja prostora

Član 9.

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

Član 10.

Izgradnja objekata i uređenje prostora tretiranog Zoning planom realizovaće se etapno, tako da uvijek budu u cjelini realizovani planirani objekti sa pripadajućim pratećim površinama (površine za kolski saobraćaj, pješačke površine i uređene zelene površine), u skladu sa odredbama ove odluke.

Član 11.

Na osnovu rješenja datih Zoning planom formulirati urbanističko-tehničke uslove 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 12.

Za izdavanje odobrenja za građenje investitor je dužan priložiti Glavni projekat objekta i Glavni projekat uređenja terena pripadajućeg kompleksa koji treba uskladiti sa uslovima propisanim Zoning planom.

Član 13.

Izradom projekata za izvođenje uređenja terena pojedinačnih kompleksa pored ostalog, detaljno razriješiti:

- Kolske prilaze svim objektima i parkiralištima,
- Protivpožarne puteve,
- Glavne pješačke tokove na nivou partera,
- Pješačke prilaze do objekata u skladu sa položajem i karakterom objekata,
- Materijale i način obrade površina,
- Elemente urbanog mobilijara i hortikulturnog uređenja kompleksa.
- Hidrantsku mrežu, odvodnju oborinskih voda, javnu rasvjetu i sl.

Član 14.

U obuhvatu Zoning plana ne odobravaju se djelatnosti koje bi, po svojim tehnološkim karakteristikama i zahtjevima, mogle negativno uticati na postojeće djelatnosti, objekte i okolinu.

Član 15.

U obuhvatu Zoning plana nije dozvoljena izgradnja kompleksa čija je namjena isključivo skladištenje, izuzev minimalnih skladišta neophodnih za funkcioniranje planiranih objekata.

Član 16.

Namjena pojedinih privrednih kompleksa-objekata u obuhvatu Zoning plana zavisit će od konkretnih zahtjeva potencijalnih investitora, što će se pojedinačno utvrđivati kroz izdavanje urbanističko-tehničke dokumentacije i saglasnosti od nadležnih institucija.

C/ Uslovi izgradnje i uređenja objekata

Član 17.

Prije izrade glavnih projekata svih planiranih objekata obavezno izvršiti detaljna geomehanička ispitivanja svake mikrolokacije sa ciljem definiranja tačnih fizičko-mehaničkih svojstava zastupljenih sedimenata. Na osnovu rezultata provedenih geomehaničkih ispitivanja odrediti tačnu dubinu i način fundiranja objekata, sa geološkog aspekta, na svakoj mikrolokaciji posebno.

Član 18.

Zbog lošijih geotehničkih karakteristika tvorevina povodanjske facije na ovom dijelu terena i prisustva muljevitih proslojaka može se očekivati pojava diferencijalnih slijeganja, tako da je planirane objekte obavezno dilatirati, a njihovo fundiranje obaviti na temeljnoj ploči uz odgovarajuću zamjenu podtemeljnog tla.

Član 19.

U slučaju da se u zoni temeljenja naiđe na muljevite proslojke, obavezno izvršiti njihovu zamjenu materijalom dobrih geotehničkih svojstava uz nabijanje i postizanje minimalnog modula stišljivosti $M_s = 40$ MPa.

Član 20.

Kako je u šljunkovito-pjeskovitom dijelu aluviona formirana izdan podzemne vode koja je u hidrauličkoj vezi sa rijekom Jalom i dubokim podzemnim vodama (pijeskovi u podini ugljenih slojeva) mogući su problemi pri dubljim iskopima sa podzemnom vodom, zbog čega se mora voditi računa da se nivo podzemne vode obori ispod kote dna temelja tj. objekte obavezno zaštititi od uzgona podzemne vode.

Član 21.

Zbijenost i kvalitet podloge budućih pristupnih puteva i parking prostora obavezno provjeriti terenskim utvrđivanjem nivoa modula stišljivosti i po potrebi izvršiti zamjenu materijala kako bi se dobio zadovoljavajući modul stišljivosti ($M_s = 80$ Mpa).

Član 22.

Sa aspekta seizmičnosti izgradnju planiranih objekata prilagoditi VIII^o MCS skale, vodeći računa o prezentiranim seizmičkim parametrima za projektovanje, vezanim za VIII^b podzonu, odnosno za lokalne geološke karakteristike tla.

Član 23.

Prilikom izvođenja zemljenih radova obavezno obezbijediti geotehnički nadzor.

Član 24.

Prostorna cjelina tretirana ovim Zoning planom je skoro u potpunosti neizgrađena. Projekcijom Zoning plana predviđena je formiranje kompleksa i izgradnja 6 (šest) objekata.

Član 25.

Izgradnja planiranih objekata i uređenje okolnog terena vršiće se etapno, odnosno u skladu sa interesom, potrebama i mogućnostima potencijalnih investitora.

Član 26.

Projekcijom izgradnje i uređenja prostora, u obuhvatu Zoning plana, predviđeno je formiranje šest (6) građevinska parcela, različitog oblika i veličine, kombinacijom i spajanjem postojećih usitnjenih parcela.

Veličine pojedinačnih planiranih parcela su sljedeće:

$$P_1 = 3360 \text{ m}^2 \qquad P_3 = 5300 \text{ m}^2 \qquad P_5 = 37\,400 \text{ m}^2$$

$$P_2 = 4840 \text{ m}^2 \qquad P_4 = 5780 \text{ m}^2 \qquad P_6 = 14\,350 \text{ m}^2$$

Svi podaci vezani za oblik i veličinu planiranih parcela prezentirani su na grafičkom prilogu broj 8 – *Plan regulacije, parcelacije i nivelacije*, u razmjeri R 1 : 1000.

Član 27.

Položaj i maksimalna površina unutar koje je moguće planirati gabarite objekata dati su Planom regulacije, u okviru Zoning plana .

Imajući u vidu da je riječ o fleksibilnijoj vrsti detaljnog planskog dokumenta u odnosu na Regucioni plan, moguće je, da ukoliko to tehnološki proces zahtjeva povećati gabarit objekta, uz uslov da se ne remete zaštitni pojasevi infrastrukturnih objekata (pruge, saobraćajnice, podzemne i nadzemne instalacije, vodni pojas i sl.).

Svi relevantni regulacioni podaci prikazani su na grafičkom prilogu list broj 8- *Plan regulacije, parcelacije i nivelacije*, razmjeri R 1 : 1000.

Član 28.

Kote poda prizemlja planiranih objekata („nule objekata“) nisu utvrđene obzirom da se Zoning planom ne utvrđuju gabariti objekata, nego okvirne površine za pozicioniranje objekata. Nivelacione kote su date na saobraćajnicama, ulazima u kompleks, te unutar kompleksa Planom nivelacije i Idejnim rješenjem saobraćaja.

Definitivne kote poda prizemlja svih planiranih objekata i nivelete uređenih okolnih pješačkih površina definisaće se Glavnim projektom uređenja terena, nakon izrade glavnih projekata objekata i provjere na terenu.

Svi relevantni nivelacioni podaci prikazani su na grafičkom prilogu - list broj 8 - *Plan regulacije, parcelacije i nivelacije*, u razmjeri R 1 : 1000.

Član 29.

Spratnost planiranih objekata nije definisana Projekcijom Zoning plana.

Odlukom o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla, utvrđena je maksimalna visina atike objekata u proizvodnim zonama, koja iznosi 12,0 m od kote uređenog terena.

Visina, odnosno, spratnost objekta biće definirana u postupku izdavanja rješenja o urbanističkoj saglasnosti, u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Član 30.

Uređenje neizgrađenog prostora tretiranog Projekcijom izgradnje razriješiti Glavnim projektima uređenja terena mikrokompleksa u svemu prema opredjeljenjima Zoning plana.

Sva rješenja vanjskog uređenja uskladiti sa funkcijom zaštite životne sredine i stvaranja boljih uslova za rad.

Član 31.

U skladu sa Projekcijom izgradnje izvršiti realizaciju mreže saobraćajnica unutar obuhvata. Realizovana saobraćajna mreža mora obezbijediti normalno funkcioniranje kolskog i pješačkog saobraćaja. Planirane trase i gabariti saobraćajnica u okviru obuhvata definisani su u grafičkom dijelu elaborata. Veza obuhvata Plana sa postojećom cestovnom infrastrukturom je planiranim formiranjem kružnog toka na mjestu postojeće raskrsnice ("T" oblika) prilazne saobraćajnice za poslovnu zonu Bosanska Poljana sa magistralnim putem M-18 Sarajevo –Tuzla (preuzeto je rješenje koje je ranije izrađeno od strane JP Ceste FBiH).

Član 32.

Prije početka izgradnje svih saobraćajnica neophodno je pripremiti odgovarajuću tehničku dokumentaciju na nivou Glavnog projekta uz primjenu tehničkih rješenja koja će uvažiti sve relevantne uslove za ovakvu vrstu objekata (geološki, geomehanički, hidrološki, i dr). U sklopu izrade tehničke dokumentacije za izgradnju mreže saobraćajnica provesti potrebna ispitivanja terena duž planiranih trasa.

Član 33.

Konstrukciju i gabarit kolskih saobraćajnica prilagoditi uslovima koje zahtijeva teški saobraćaj. Završnu obradu izvesti sa savremenim zastorom od asfalt betona. Debljine slojeva usvojiti na osnovu provedenog proračuna kolovozne konstrukcije. U cilju adekvatne odvodnje oborinskih voda sa kolovoza, poprečne nagibe kolovoza saobraćajnica projektovati i izvesti sa minimalnim padom od $q = 2$ %. Uzdužne nagibe saobraćajnica projektovati i izvesti sa vrijednostima u granicama koje propisuju važeći pravilnici. Na planiranim saobraćajnicama predvidjeti odgovarajuću vertikalnu i horizontalnu saobraćajnu signalizaciju u skladu sa važećim tehničkim propisima iz oblasti saobraćaja.

Član 34.

Obzirom na nivo obrade (Idejno rješenje) može se dopustiti i drugačiji način privremenog kolskog prilaza prema parcelama unutar Zoning plana uz prethodno ishodovanje suglasnosti od nadležnih institucija (JP Ceste FBiH).

Član 35.

Pješački saobraćaj omogućiti izgradnjom pješačkih trotoara sa gabaritima kako je to prikazano u grafičkim prilogima. Završnu obradu pješačkih površina projektovati i izvesti savremenim materijalima, a na osnovu rješenja koja će biti definisana u glavnim projektima uređenja terena. Površine predviđene za pješački saobraćaj izvesti sa podužnim i poprečnim nagibima koji će osigurati kvalitetnu odvodnju oborinskih voda sa istih.

Član 36.

Saobraćaj u mirovanju riješiti u sklopu pojedinačnih kompleksa kroz projekte uređenja terena oko objekata. Neophodan broj parking mjesta obezbijediti izgradnjom nadzemnih parkinga, te parkirališta ili garaža u podzemnim etažama objekata. Kod realizacije saobraćaja u mirovanju osigurati utvrđene kriterije, odnosno ispuniti uslove propisane članom 52. Odluke o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla za period 2010. - 2030. godina.

Od broja parking mjesta koji je moguće osigurati (umjesto stvarno obezbjeđeni), zavisi maksimalna veličina i namjena objekata koja će se odobriti u postupku ishodovanja urbanističke saglasnosti.

Član 37.

Snabdijevanje tretiranog lokaliteta sanitarnom i protivpožarnom vodom obezbijediti prema prema smjernicama iz Plana, priključenjem na postojeću gradsku mrežu. Uslove za projektovanje ovih instalacija će definisati nadležna gradska institucija.

Član 38.

Prečnike cijevi vodovodne i hidrantske mreže definisati na osnovu hidrauličkog proračuna provedenog na nivou Glavnog projekta vodovodne mreže. Kao cijevni materijal za izgradnju vodovodne i hidrantske mreže upotrijebiti cijevi od odgovarajućih materijala, sa polaganjem u posebno izrađen zemljani rov. Spajanje i nastavljavanje cijevi izvršiti odgovarajućim fazonskim komadima. Na mreži izvesti dovoljan broj armatura za regulaciju tečenja vode u svim pravcima.

Član 39.

U okviru realizacije vodovodne i hidrantske mreže projektovati i izvesti potreban broj hidranata za gašenje požara čiji broj i raspored mora odgovarati uslovima koje propisuju važeći pravilnici iz oblasti protivpožarne zaštite.

Član 40.

U okviru obuhvata realizirati kanalizacioni sistem koji je nužno projektovati i izgraditi kao separatan sa zasebnim prikupljanjem, transportom i ispuštanjem fekalne (zagađene) i oborinske vode.

Član 41.

Prihvat i tretman sanitarno - fekalnih (zagađenih) voda vršiti lokalno, za svaki pojedinačni objekat odnosno kompleks. Obzirom da u obuhvatu Zoning plana ne postoji izvedena instalacija gradske fekalne kanalizacije ispuštanje prethodno prečišćene vode će se do realizacije gradskog sistema vršiti u regulisano korito rijeke Jale. Tretman sanitarno – fekalnih voda vršiti odgovarajućim uređajima (postrojenjima) prema uslovima koje će propisati nadležne institucije iz oblasti vodoprivrede.

Član 42.

Sve oborinske vode sa saobraćajnih i manipulativnih površina, te vodu sa krovova objekata prihvatiti upotrebom odgovarajućih tačkastih i linjskih slivnih elemenata i objekata, te upustiti u regulisano korito rijeke Jale. Oborinsku vodu prikupljenu na parkiralištima za vozila i saobraćajnicama prije upuštanja u recipijent tretirati separatorima ulja i naftnih derivata.

Član 43.

Kanalizacione odvodnike projektovati i izvesti od odgovarajućih kanalizacionih cijevi. Cijevi se polažu podzemno u posebno izrađenom kanalizacionom rovu odgovarajuće dubine. Prilikom projektovanja i izvođenja predvidjeti odgovarajuće podužne nagibe polaganja kanalizacionih cijevi, kao i primjenu mjera mehaničke zaštite cijevi u fazi eksploatacije. Na mjestima ukrštanja krakova, lomova trase kanalizacione mreže, ili mjestima predviđenim za priključivanje pojedinih objekata, izvesti revizione otvore – šahtove u polumontažnoj izvedbi. Na reviziona okna – šahtove montirati poklopce od livenog željeza odgovarajuće klase nosivosti.

Član 44.

U skladu sa „Idejnim rješenjem elektro instalacija“, u sklopu Zoning plana potrebno je izgraditi, elektroenergetsku mrežu, javnu rasvjetu i telefonsku kanalizaciju.

Član 45.

U postupku projektovanja, izgradnje i korištenja svih objekata, u segmentu elektroenergetike potrebno se pridržavati preporuka i zaključaka „Studije energetske 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 46.

Sve elektroenergetske instalacije, telekomunikacione instalacije moraju se izvoditi kao podzemne, a za telekomunikacione instalacije, obavezno je izvođenje kablovske kanalizacije.

Član 47.

Transformatorske stanice koje će biti izgrađene moraju biti smještene kao vanjske u zelenoj površini, ali tako da je omogućen prilaz vozilima do lokacije transformatorske stanice. Pri tome estetika objekta i prostora ne smije biti narušena.

Član 48.

Priključke objekata koji se nalaze u zoni obuhvata treba izvesti na niskonaponsku mrežu u obliku podzemnog niskonaponskog priključka koristeći slobodnostojeće distributivne razvodne ormare, koje treba locirati uz ogradu duž saobraćajnica ili najbliže transformatorske stanice.

Član 49.

Obuhvat Zoning plana je potrebno osvijetliti javnom rasvjetom, u okviru čega je potrebno projektovati i izvesti rasvjetu ulica, javnih površina, pješačkih zona, zelenih površina, biciklističkih staza itd.

Član 50.

S 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.

Član 51.

Za sve objekte Zoning plana, potrebno je obezbijediti telefonski priključak, koristeći savremena tehnološka rješenja i sisteme.

Član 52.

Zoning planom nije definisano priključenje planiranih sadržaja na sistem daljinskog grijanja. Uslove za priključenje na ovaj sistem će definisati nadležne institucije u fazi ishodovanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje za svaki pojedinačni kompleks.

Član 53.

Prikupljanje, odvoz i zbrinjavanje komunalnog otpada koji će nastajati u obuhvatu Zoning plana riješiti prema uslovima koje će propisati nadležna institucija.

Član 54.

Sve planirane objekte, kao i prilaze planiranim objektima projektovati i izgraditi na način koji trajno osigurava nesmetan prilaz i kretanje licima sa smanjenim tjelesnim sposobnostima, tako da se, tokom njihovog korištenja, izbjegnu mogućnosti ozljeda korisnika objekata, u skladu sa odredbama Uredbe o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uslovima i normativima za sprečavanje stvaranja svih barijera

za lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima što je potrebno definirati Glavnim projektom uređenja terena.

III Odredbe o načinu izvršenja Zoning plana

Član 55.

Realizacija pojedinačnih kompleksa 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 56.

Realizaciji pojedinačnih cjelina obavezno prethodi realizacija dijela primarne mreže infrastrukture na osnovu Glavnih projekata urađenih u skladu sa rješenjima datim u Zoning planu.

Član 57.

Urbanističko-tehničku dokumentaciju izdavati u skladu sa važećim propisima, od strane nadležne službe za upravu.

Član 58.

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:
Tuzla,

PREDSJEDAVALAČ

Aleksandar Vujadinović, dr. med. sci