

**ODLUKA O USVAJANJU
REGULACIONOG PLANA**

**ODLUKA O PROVOĐENJU
REGULACIONOG PLANA**

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, 4/17, 22/22 i 20/23) i člana 25. stav (1) alineja 3. Statuta Grada Tuzla ("Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj 6/21 i 4/25), Gradsko vijeće Tuzla, na sjednici održanoj dana 2026. godine, donosi:

ODLUKU

o provođenju Regulacionog plana sjeverne strane ulice Kazan mahala u Tuzli

I. Opšte odredbe

Član 1.

Ovom odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje objekata, uređenja i zaštite prostora i dobara na prostornom obuhvatu tretiranog Regulacionim planom sjeverne strane Ulice Kazan mahala u Tuzli (u daljem tekstu: Regulacioni plan).

Član 2.

- (1) Prostor obuhvata Regulacionog plana je, prema Prostornom planu Grada Tuzla za period 2010 – 2030, sastavni dio prostorne cjeline „Stari Grad“ sa namjenom stambeno-poslovna zona i utvrđenim režimom građenja I stepena, površine 1,41 ha. Kontaktnu zonu obuhvata čine objekti različite namjene, kao što su administrativni, objekti kulture, kolektivni i individualni stambeni objekti, vjerski objekti, poslovni objekti i dr.
- (2) Regulacioni plan tretira jugoistočni dio prostorne cjeline „Stari Grad“. Granica obuhvata Regulacionog plana definisan je na jugu dijelom Ulice Kazan mahala i dijelom uređenim koritom rijeke Jala, na sjeveru Turalibegovom ulicom, na istoku ulicom Musala i na zapadu dijelom Pozorišne ulice.
- (3) U obuhvatu Regulacionog plana je planirana izgradnja 11 (jedanaest) objekata spratnosti od Po+P+2+Pk do Po+P+4 i to: 9 (devet) stambeno-poslovnih objekata označenih kao O1-O6 i O9-O11 i 2 (dva) stambena objekta označenih kao O7 i O8.
- (4) Za planirane objekte prostor za parkiranje vozila predviđen je u okviru obuhvata mogućim natkrivanjem koritu rijeke Jale i u neposrednoj blizini obuhvata, odnosno na postojećem parkingu s njegove istočne strane.

Član 3.

Regulacioni plan sadrži:

- a) Tekstualni dio koji se sastoji od:
 - Uvoda
 - Postojećeg stanja
 - Konceptije izgradnje i uređenja prostorne cjeline
 - Odluke o provođenju Regulacionog plana
- b) Grafički dio (20 priloga)
- c) Dokumentaciju Regulacionog plana

Član 4.

Regulacioni plan se donosi se na period od pet (5) godina i obavezujući je dokument za regulisanje odnosa prostornog uređenja na tretiranom prostornom obuhvatu.

II. Odredbe za provođenje Regulacionog plana

A. Namjena površina i objekata

Član 5.

(1) Na području obuhvaćenom Regulacionim planom definisane su površine sljedećih namjena:

1. Površine pod objektima:
 - a) postojeći objekti koji se zadržavaju
 - b) planirani objekti
2. Saobraćajne površine
3. Pješačke površine
4. Zelene površine

(2) Navedene površine prikazane su na grafičkom prilogu: *list br.7 - Namjena površina, namjena i spratnost objekata, u razmjeri 1 : 500.*

Red. br.	Površina prema namjeni	Površina (m ²)	Struktura (%)
1.	Površina pod objektima	6.312,36	45,76

	a/ Postojeći objekti koji se zadržavaju	3.606,92	26,99
	• Stambeno-poslovni objekti	2.020,49	14,97
	• Poslovni objekti	1.586,43	12,02
	b/ Planirani objekti	2.705,44	18,77
	• Stambeno-poslovni objekti	2.146,60	15,09
	• Stambeni objekti	507,84	3,68
	c/ Planirana dogradnja postojećeg objekta		
	• Poslovni objekat	51,00	
2.	Saobraćajne površine (u kretanju i mirovanju)	2.655,42	18,82
3.	Pješačke površine	4.819,53	33,13

	- Popločane pješačke površine	2.792,49	18,76
	- Trotoari i ostale pješačke površine	2.027,04	14,37
4.	Zelene površine	323,55	2,29
	UKUPNO:	14.110,86	100

Član 6.

Površine su klasificirane po namjeni kao:

- a) Površine pod objektima,
- b) Površine za kolski saobraćaj u kretanju i mirovanju,
- c) Pješačke površine (pješačke ulice, platoi, trotoari),
- d) Zelene površine.

Član 7.

(1) Konceptijom Regulacionog plana je planirano zadržavanje 14 (četrnaest) objekata:

- a) Poslovni objekti: 5 (pet),
- b) Stambeno-poslovni objekti: 9 (devet)

Konceptijom Regulacionog plana nije planirano zadržavanje postojećih pomoćnih objekata (ukupno 9).

(2) Konceptijom Regulacionog plana je planirana izgradnja 11 novih objekata i to:

- a) Stambeno-poslovni objekti: 9 (devet) objekata
- b) Stambeni objekti: 2 (dva) objekta.

(3) Planirani objekti iz stava (2) ovog člana prikazani su na grafičkom prilogu: *list br.7 - Namjena površina, namjena i spratnost objekata, u razmjeri 1 : 500.*

Član 8.

Sadržaji u okviru planiranih kolektivnih stambeno-poslovnih i stambenih objekata će biti definisani Idejnim rješenjima prema potrebama investitora, te biti u skladu sa osnovnom konceptijom Regulacionog plana.

B. Režim građenja i uređenja prostora

Član 9.

- (1) Izgradnja objekata i uređenje prostora tretiranog Regulacionim planom vršit će se etapno, tako da uvijek budu u cjelini realizovani planirani objekti sa pripadajućim pratećim površinama (površine za kolski saobraćaj, pješačke površine, zelene površine i ostalo), u skladu sa konceptijom Regulacionog plana.
- (2) Obzirom da je infrastruktura (površine namijenjene za kolski i pješački saobraćaj, komunalna i elektroenergetska infrastruktura, TT, CATV infrastruktura i dr.) u okviru Regulacionog plana definisana na nivou idejnih rješenja, ukoliko je to neophodno za realizaciju pojedinih objekata i/ili drugih sadržaja predviđenih Regulacionim planom, na zahtjev investitora moguća su i drugačija tehnička rješenja, ukoliko su ista u skladu sa važećim propisima i ne ugrožavaju konceptiju Regulacionog plana.
- (3) U slučaju iz stava (2) ovog člana, služba za upravu nadležna za poslove prostornog uređenja će, u postupku izdavanja rješenja o urbanističkoj saglasnosti prethodno pribaviti mišljenje nadležnog upravitelja infrastrukturom, o prihvatljivosti predloženog rješenja u tehničkom smislu.

Član 10.

- (1) Na osnovu koncepcije izgradnje i uređenja terena date Regulacionim planom potrebno je formulisati urbanističko-tehničke uslove za izgradnju pojedinačnih objekata/mikrolokacija i uređenja okolnog terena, u skladu sa važećim zakonskim odredbama, a postupke izdavanja urbanističko-tehničke dokumentacije provesti na osnovu dostavljenog Idejnog rješenja.
- (2) Idejno rješenje po potrebi dostaviti na mišljenje Nosiocu izrade Regulacionog plana.
- (3) U slučaju iz prethodnog stava, služba za upravu nadležna za poslove prostornog uređenja će uz Idejno rješenje, Nosiocu izrade Plana dostaviti i mišljenje nadležnog upravitelja infrastrukturom iz člana 9. stav (2) i (3) Odluke, ukoliko je isto potrebno.

Član 11.

Izradom Idejnog rješenja buduće promjene u prostoru detaljno razriješiti osnovnu koncepciju izgradnje datu Regulacionim planom, a u zavisnosti od faza realizacije riješiti elemente vanjskog uređenja svake mikrolokacije ponaosob koji podrazumjevaju: kolske i pješačke prilaze svim objektima i prostorima za parkiranje vozila tamo gdje je to predviđeno, protivpožarne puteve, glavne pješačke tokove u nivou partera, osnovnu materijalizaciju, elemente urbanog mobilijara i hortikulturnog uređenja kompleksa i ostalo neophodno za funkcionisanje objekata, a u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Član 12.

Na prostoru obuhvaćenom Regulacionim planom ne dozvoljava se izgradnja i postavljanje privremenih objekata u smislu zakona kojim je uređena oblast prostornog uređenja i građenja, a uklanjanje postojećih objekata vršit će se u skladu sa realizacijom Regulacionog plana.

C. Uslovi izgradnje i uređenja objekata

Član 13.

- (1) Koncepcijom Regulacionog plana **zadržava se 4 (četiri) postojeća poslovna objekta**, označenih brojevima 10, 21, 24 i 26.
- (2) Koncepcijom Regulacionog plana **zadržava se 9 (devet) stambeno-poslovnih objekata**, označenih brojevima 6, 11, 12, 18, 19, 25, 32, 33 i 35.
- (3) Koncepcijom Regulacionog plana planirano je povećanje spratnosti (nadziđivanje) na 1 (jednom) **poslovnom objektu** označenom brojem 21 i 5 (pet) **stambeno-poslovnih objekata**, označenih brojevima 18, 19, 25, 32 i 33, kao i dogradnja 1 (jednog) poslovnog objekta označenog brojem 26.
- (4) Za sve postojeće objekte koji se zadržavaju, utvrđeni nivo intervencije podrazumijeva: tekuće održavanje ili sanaciju objekata u skladu sa važećom zakonskom regulativom. Nivo intervencija na fizičkim strukturama prikazan je na grafičkom prilogu: *list br.8 - Tretman fizičkih struktura, u razmjeri R 1 : 500.*

Član 14.

- (1) Koncepcijom Regulacionog plana **za uklanjanje je predviđeno 17 (sedamnaest) glavnih objekata** označenih brojevima 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 15, 16, 17, 20, 23, 29, 30, 31 i 34, te 9 (devet) pomoćnih objekata.
- (2) Koncepcijom Regulacionog plana su predviđena 2 (dva) objekta koji se mogu ukloniti ukoliko se pojavi interes Investitora za izgradnjom novog objekta veće spratnosti i većih horizontalnih gabarita. Takvi objekti se ovim Regulacionim planom tretiraju tako da se mogu izvoditi

intervencije u smislu njihove dogradnje i nadziđivanja u gabaritima predviđenim ovim Regulacionim planom ili njihovog potpunog uklanjanja u svrhu izgradnje novog objekta. To su objekti označeni brojevima 13 i 14. Za postojeće objekte označene brojevima 22 (spratnost Po+P+1) i 23 (spratnost P) je planirano nadziđivanje i spajanje na višim etažama, a ukoliko to ne bude moguće u konstruktivnom smislu, može se izvršiti i njihovo uklanjanje, te izgradnja novog objekta spratnosti Po+P+2+Pk.

- (3) Za sve glavne i pomoćne objekte koji su realizacijom Regulacionog plana predviđeni za uklanjanje, do momenta uklanjanja, predviđeni nivo intervencije podrazumijeva tekuće održavanje, u skladu sa važećom zakonskom regulativom.
- (4) Nivo intervencija na fizičkim strukturama prikazan je na grafičkom prilogu: *list br.8 - Tretman fizičkih struktura, u razmjeri R 1 : 500.*

Član 15.

- (1) Konceptijom Regulacionog plana **planirana je izgradnja 11 (jedanaest) novih objekata**, od kojih su 2 (dva) stambena i 9 (devet) stambeno – poslovnih objekata:
 - a) Stambeni objekti, ukupno 2 (dva):
 1. Postojeći objekti br. 13 i 14 zamjenjuju se objektom O5 spratnosti Po+P+2+Pk ukoliko se pojavi interes Investitora za izgradnjom novog objekta
 2. Postojeći objekat br. 20 zamjenjuje se objektom O7 spratnosti Po+P+2+Pk
 - b) Stambeno-poslovni objekti, ukupno 9 (devet):
 1. Postojeći objekti br. 7 i 8 zamjenjuju se objektom O1 spratnosti Po+P+3+Pk
 2. Postojeći objekti br. 1, 2 i 3 zamjenjuju se objektom O2 spratnosti Po+P+4
 3. Postojeći objekti br. 4 i 5 zamjenjuju se objektom O3 spratnosti Po+P+3+Pk
 4. Postojeći objekat br. 9 zamjenjuje se objektom O4 spratnosti Po+P+3+Pk
 5. Postojeći objekti br. 15, 16 i 17 zamjenjuju se objektom O6 spratnosti Po+P+2+Pk
 6. Postojeći objekti br. 22 i 23 zamjenjuju se objektom O8 spratnosti Po+P+2+Pk.
 7. Postojeći objekti br. 27 i 28 zamjenjuju se objektom O9 spratnosti Po+P+2+Pk
 8. Postojeći objekti br. 29 i 30 zamjenjuju se objektom O10 spratnosti Po+P+2+Pk
 9. Postojeći objekat br. 31 zamjenjuje se objektom O11 spratnosti Po+P+2+Pk
- (2) Podzemne etaže koje su označene kao podrumske mogu se preimenovati u suteran i obrnuto, u zavisnosti od rješenja nivelacije u sklopu detaljnije projektne dokumentacije, uz uslov da ne narušavaju ovim Planom utvrđene vertikalne i horizontalne gabarite, kao i da ne ometaju izgradnju susjednih planiranih objekata ni u kojem smislu.
- (3) U slučaju da na grafičkom prilogu nije naznačena podrumska etaža istu je moguće ostvariti pod uslovom da njena izgradnja ne ugrožava objekte u neposrednoj blizini kao ni samu koncepciju Regulacionog plana, a sve uz odgovarajuću geomehaničku analizu.
- (4) Ukoliko planiranu podzemnu etažu nije moguće ostvariti zbog geološko-tehničkih ili nekih drugih opravdanih razloga objekat je moguće izvesti i bez podzemne etaže.
- (5) Regulacionim planom je predviđeno formiranje parkinga djelimičnim natkrivanjem regulisanog korita rijeke Jale, a isti se može formirati ili realizirati neovisno od izgradnje planiranih objekata.

- (6) Ukoliko se ukaže opravdana potreba Investitora za dogradnjom i nadogradnjom postojećeg objekta umjesto izgradnje novog objekta, to je moguće isključivo ukoliko Investitor ispoštuje konačne vertikalne i horizontalne gabarite definisane ovim Regulacionim planom, uz poštovanje fasadnog niza, kao i jedinstvenog izgleda fasade, bez vidljivih naknadnih intervencija.
- (7) Ukoliko Investitor neophodnim ispitivanjima i elaboratima dokaže da objekat koji je ovim Regulacionim planom predviđen za zadržavanje nije moguće zadržati, može se omogućiti izgradnja novog objekta istih vertikalnih i horizontalnih gabarita kako je to predviđeno Regulacionim planom za predmetni objekat.
- (8) Izgradnja planiranih objekata i uređenje okolnog terena, na mjestu postojećih objekata koji se prethodno uklanjaju, vršiće se u skladu sa etapama realizacije, odnosno u skladu sa interesom, potrebama i mogućnostima investitora i to na način da se uz svaki završeni objekat uredi okolni prostor sa saobraćajnicama, parkinzima, rampama, pješačkim i zelenim površinama.
- (9) Sve navedeno prikazano je na grafičkom prilogu: *list br.7 - Namjena površina, namjena i spratnost objekata, u razmjeri 1 : 500.*

Član 16.

- (1) Položaj, oblik, horizontalni i vertikalni gabariti svih planiranih objekata je definisan u odnosu na analizu postojećeg stanja i u skladu sa važećom zakonskom regulativom. Građevinskim linijama i ostalim regulacionim podacima precizno su određeni položaj i maksimalni gabariti koji se ne mogu povećavati.
- (2) Planirani objekti se mogu dijeliti na lamele, pri čemu je obavezno poštovati konačne vertikalne i horizontalne gabarite, kao i predviđene fasadne nizove čiji su sastavni dio. Naziv lamela bi se tretirao dodavanjem malih slova abecede na već postojeći broj (npr. O2a, O2b...).
- (3) Horizontalni gabariti podzemnih etaža planiranih objekata mogu biti i veći u skladu sa važećim propisima i uz prethodno mišljenje Nosioca izrade Regulacionog plana, a sve u sklopu građevinske parcele investitora. Ovom intervencijom ne smije se narušiti osnovna koncepcija Regulacionog plana.
- (4) Prilikom izgradnje novih objekata obavezno poštovati naslijeđenu/zatečenu građevinsku liniju.
- (5) Moguće razlike, između projektovanih i zatečenih građevinskih linija, i granica parcele predmetne mikrolokacije rješavat će se u postupku izdavanja urbanističko-tehničke dokumentacije.
- (6) Kote poda prizemlja planiranih objekata („nule objekata“) utvrđene su orijentaciono, u skladu sa niveletama okolnog uređenog terena i planiranih saobraćajnica, definisanih Planom nivelacije i Idejnim rješenjem saobraćaja.
- (7) Konačne kote poda prizemlja svih planiranih objekata i nivelete uređenih okolnih pješačkih površina definisat će se projektom uređenja terena, nakon provjere na terenu.
- (8) Moguće je mijenjati nule objekata uz uslov da ista ne remeti odnose u prostoru i maksimalno poštujući zadane visine i spratnost objekata definisane ovim Regulacionim planom.
- (9) Definitivne kote poda prizemlja svih planiranih objekata i nivelete uređenih okolnih pješačkih površina definisat će se projektom uređenja terena, nakon provjere na terenu.
- (10) Svi relevantni regulacioni i nivelacioni podaci prikazani su na grafičkim priložima: *list broj 9 - Plan regulacije, u razmjeri R 1 : 500 i list broj 10 - Plan nivelacije, u razmjeri R 1:500.*

Član 17.

- (1) Maksimalni vertikalni gabariti nadzemnih etaža planiranih objekata, definisani su brojem spratova i planiranom visinom.

- (2) Prilikom projektovanja krovnih ravni, kod objekata sa i bez potkrovlja, obavezno voditi računa o naslijeđenoj gradskoj matrici koja se odnosi na materijalizaciju i nagibe krovnih ravni. Na krovovima objekata, gdje god je moguće, potrebno je projektovati „zelene krovove“ kojima se treba omogućiti kvalitetan boravak stanara na otvorenom, sa svim neophodnim sadržajima. Propisana visina atike koju treba obezbijediti za sigurnost boravka na prohodnom ravnom krovu treba biti obuhvaćena planiranom visinom objekta.
- (3) U objektima gdje je previđeno potkrovlje, osvjetljenje i ventilaciju omogućiti na način da se ne naruši naslijeđena matrica predmetnog obuhvata.
- (4) Spratnost objekata (vertikalni gabariti) je prikazana na grafičkom prilogu: *list broj 7 - Namjena površina, namjena i spratnost objekta u razmjeri R 1 : 500.*

Član 18.

Idejnim rješenjem svakog pojedinačnog objekta obavezno predvidjeti postavljanje vanjskih jedinica klima uređaja, na način da ne budu sagledive sa uličnih fasada.

Član 19.

- (1) Dijelove stambeno-poslovne zone definirane kao pješačke površine tretirati kao pješačku zonu u kojoj je isključen kolski saobraćaj, izuzev saobraćaja interventnih vozila (po potrebi) i snabdjevačkih vozila (u određenim vremenskim intervalima).
- (2) Sva rješenja vanjskog uređenja uskladiti sa funkcijom zaštite životne sredine i stvaranja boljih uslova za rad i stanovanje.

Član 20.

Predmetno područje izgrađeno je od aluvialnih sedimenata rijeke Jale (pjeskovita glina, šljunak i pijesak) čija je prognozna debljina od 4-6 m. Aluvion direktno leži na trakastim laporcima i glincima. U ovom tipu aluviona mogući su muljeviti proslojci koji imaju izrazito loša geotehnička svojstva.

Član 21.

Prije izrade glavnih projekata planiranih objekata : „O1“, „O2“, „O3“, „O4“, „O5“, „O6“, „O7“, „O8“, „O9“, „O10“ i „O11“ obavezno izvršiti detaljna geomehanička ispitivanja svake mikrolokacije sa ciljem definisanja tačnih fizičko-mehaničkih svojstava pomenutih stijena. Takođe geomehanička ispitivanja treba izvesti i za postojeće objekte gdje je predviđena njihova dogradnja ili eventualno nadziđivanje.

Član 22.

Objekti koji će imati podrumске prostorije najvjerovatnije će se fundirati u šljunkovito-pjeskovitom dijelu aluviona koji generalno imaju dobra fizičko-mehanička svojstva, ali zbog svojih kolektorskih svojstava u njima se javlja podzemna voda sa subarterskim karakteristikama tako da je te objekte potrebno zaštititi od uzgona podzemne vode. Zbijenost i kvalitet podloge budućih pristupnih puteva i parking prostora treba provjeriti terenskim utvrđivanjem nivoa modula stišljivosti.

Član 23.

Obzirom da se predmetna lokacija nalazi u zoni slijeganja, prilikom izrade izvedbenih projekata, obavezno koristiti najnovije podatke geodetskog osmatranja procesa slijeganja kako bi se utvrdile

stvarne numeričke vrijednosti parametara slijeganja na predmetnoj lokaciji, a sve u cilju pravilnog dimenzionisanja i odabira načina fundiranja objekata sa aspekta slijeganja terena.

Član 24.

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

Član 25.

- (1) U skladu sa konceptijskim rješenjem Regulacionog plana i njegovim usvajanjem radi provođenja izgradnje, izvršiti i realizaciju mreže saobraćajnica (ulica) oko i unutar obuhvata kroz rekonstrukciju postojećih ulica tako da se može obezbijediti normalno funkcionisanje kolskog i pješackog saobraćaja, te saobraćaja u mirovanju (parkiranje vozila).
- (2) Sve sekundarne-prilazne saobraćajnice (ulice) planirati i u funkciji protivpožarne zaštite.
- (3) Obzirom da je saobraćaj definisan na nivou idejnog rješenja, moguće su djelimične izmjene planiranih rješenja i fazna realizacija, pod uslovom da takav način izgradnje ne ugrozi koncept Plana, odnosno ostale planirane sadržaje.

Član 26.

- (1) Debljinu nosećih slojeva kolovozne konstrukcije (gornji stroj) ulica i parkinga dimenzionirati za „srednje teški saobraćaj“, u skladu sa tehničkim propisima i zakonskom regulativom.
- (2) Na svim saobraćajnicama (ulicama) predvidjeti odgovarajuću vertikalnu i horizontalnu saobraćajnu signalizaciju u skladu sa Pravilnikom o saobraćajnim znakovima i signalizaciji na putevima.

Član 27.

Pješacki saobraćaj omogućiti i osigurati izgradnjom pješackih trotoara i platoa, odgovarajuće širine, sa završnom obradom od asfalt betona ili drugim savremenim materijalima, a na osnovu rješenja koja će biti definisana projektima uređenja terena.

Član 28.

- (1) Povećanje kapaciteta postojećih parkirnih površina obezbijediti planiranim natkrivanjem iznad rijeke Jale.
- (2) Obzirom da se prostorni obuhvat nalazu u sklopu prostorne cjeline „Stari Grad“, neophodan broj parking mjesta za ostale planirane sadržaje obezbijediti u neposrednoj blizini obuhvata primjenom odredbi važeće Odluke o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla.

Član 29.

Unutar obuhvata Plana obezbijediti priključenje planiranih sadržaja na gradski sistem vodosnabdijevanja prema uslovima koji će biti propisani od nadležne institucije.

Član 30.

Elemente za razvoj vodovodnog sistema definisati na osnovu hidrauličkog proračuna koji će se provesti u okviru glavnih projekata. Kod realizacije sistema vodosnabdijevanja koristiti odgovarajuće materijale i opremu.

Član 31.

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 32.

- (1) U okviru obuhvata realizirati kanalizacioni sistem koji je nužno projektovati i izvesti kao separatan sa zasebnim prikupljanjem, transportom, potencijalnim tretmanom te ispuštanjem sanitarno - fekalnih i oborinskih voda.
- (2) Prikupljene sanitarno - fekalne vode se ispuštaju u gradsku kanalizaciju koju prethodno treba rekonstruisati i dograditi na način da prikupljene sanitarno – fekalne vode budu transportovane odgovarajućim cjevovodima do glavnog gradskog kolektora koji se nalazi južno od objekta „Bosanskog kulturnog centra“ a čija trasa prolazi uređenim koritom rijeke Jale.
- (3) Za odvodnju oborinskih voda sa krovova, ulica, parkinga i drugih uređenih površina izgraditi potpuno novi sistem kanalizacione mreže sa odvodom i ispustom kišnice u postojeće i planirane kolektore za odvodnju kišnice, te dalje u rijeku Jalu.

Član 33.

Sistem za odvođenje otpadnih i oborinskih voda projektovati i izvesti prema uslovima koje će propisati nadležne institucije.

Član 34.

- (1) Kanalizacione odvodnike projektovati i izvesti od cijevi odgovarajućih karakteristika. Cijevi se polažu podzemno u posebno izrađenim kanalizacionim rovovima. Prilikom projektovanja i izvođenja predvidjeti odgovarajuće podužne nagibe polaganja kanalizacionih cijevi, kao i primjenu mjera mehaničke zaštite cijevi u fazi eksploatacije.
- (2) Na mjestima ukrštanja krakova, lomova trase kanalizacione mreže ili mjestima predviđenim za priključivanje pojedinih objekata, izvesti revizione šahtove sa poklopcima određenih mehaničkih karakteristika.

Član 35.

U skladu sa „Idejnim rješenjem elektroinstalacija“, u sklopu Regulacionog plana potrebno je izgraditi, a na postojećim izgrađenim dijelovima, izvršiti rekonstrukciju elektroenergetske mreže, javne rasvjete i kanalizacije kablovske televizije interneta i telefona.

Član 36.

U postupku projektovanja, izgradnje i korištenja svih objekata, u segmentu elektroenergetike potrebno se pridržavati 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. Planom je predviđena i mogućnost rekonstrukcije postojeće trafo stanice na postojećoj lokaciji.

Član 37.

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

Član 38.

- (1) Kompletan prostor Regulacionog plana je potrebno osvijetliti javnom rasvjetom. Na istom konceptu, a prema Evropskim normama i standardima (npr. EN 13201, UNI 10819), potrebno je projektovati i izvesti rasvjetu poprečnih ulica unutar naselja, javnih površina, pješačkih zona, zelenih površina i biciklističkih staza.
- (2) 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.
- (3) Zadržati koncept ambijentalne rasvjete („ulični fenjeri“ na stubovima ili fasadama objekata).

Član 39.

Za sve objekte u okviru Regulacionog plana, potrebno je obezbijediti telefonski priključak i priključak kablovske televizije, koristeći savremena tehnološka rješenja i sisteme.

Član 40.

Obuhvat Regulacionog plana se nalazi u djelu Grada Tuzla koji je priključen na sistem daljinskog grijanja i u obuhvatu je zone toplifikacije koje je usvojilo gradsko vijeće, kojom je planirano priključenje toplinskog konzuma od 5,926 MWt. U dijelu grada u kojem se nalazi obuhvat Regulacionog plana nalazi se vrelovodna mreža sistema daljinskog grijanja nazivnog promjera DN 200, na koji su priključeni postojeći objekti u naselju sa vrelovodnim priključcima i vrelovodnim ograncima. Objekti „O8“, „O9“, „O10“ i „O11“, priključuju se na postojeću vrelovodnu mrežu (vidjeti grafički dio Regulacionog plana) nazivnog promjera DN50, u komorama K00-08.4, K00-08.5, K00-08.6 i K00-08.7.

Član 41.

- (1) Obzirom na potrebnu toplinsku energiju za zagrijavanje planiranih objekata, kao i postojećih, nije neophodna rekonstrukcija magistralnog vrelovoda sistema daljinskog grijanja u obuhvatu Regulacionog plana sjeverne strane Ulice Kazan mahala. Za zagrijavanje objekata, odnosno proširenje stambenih i poslovnih površina potrebna je 0,96 MW toplinske energije. Objekti O6, O7, O8, O9, O10, O11, O12, 11, 12, 13, 19, 20, 22, 25, 26, 27, 33, 34, 36 predviđeni su da se zagrijavaju za toplinske podstanice „Stari pasaž“, odnosno sa toplovodne mreže režima 90/70 °C, te objekti O1, O2, O3, O4, O5, 7 zagrijavaju se direktno sa vrelovodne mreže, režima 130/60 °C. Potrebno je rekonstruisati dionicu toplovodnog ogranka nazivnog promjera DN65 (rekonstrukciju uraditi cijevima nazivnog prečnika DN80), odnosno dionicu između komora K3A.11-K3A.11.1.
- (2) Nazivni pritisak za vrelovodnu mrežu je 130/60 °C je 25 bara, te za toplovodnu mrežu iznosi 16 bara.

Član 42.

- (1) Na trasi izvedene vrelovodne i toplovodne mreže sistema daljinskog grijanja u obuhvatu Regulacionog plana sjeverne strane ulice Kazanmahala, predviđena su priključna mjesta za postojeće i planirane objekte. Iste koristiti prilikom planiranja i projektovanja vrelovodne mreže za obuhvat Regulacionog plana. U cilju priključenja planiranih novih objekata na sistem daljinskog grijanja Grada Tuzla, u obuhvatu Regulacionog plana, dijelom koristiti postojeću - izvedenu i predvidjeti novu vrelovodnu i toplovodnu mrežu
- (2) Prilikom projektovanja i izvođenja vrelovodne mreže voditi računa o postojećoj trasi toplovodne i vrelovodne mreže, kao i drugim podzemnim instalacijama, ukoliko grijanje objekta nije riješeno na drugi način.

Član 43.

Obzirom na trenutno stanje sistema daljinskog grijanja i raspoloživih kapaciteta, posebnu pažnju obratiti na potrebnu količinu toplinske energije za planirane objekte u obuhvatu Regulacionog plana. Maksimalno specifično toplinsko opterećenje planiranih objekata ne može da pređe 65 W/m².

Član 44.

Kod izrade projektne dokumentacije vrelovodne mreže, vrelovodnih ogranaka i vrelovodnih priključaka predvidjeti odgovarajuće cijevi za podzemno polaganje sa debljinom izolacije broj 3. S obzirom na stanje hidraulike u sistemu daljinskog grijanja u zoni obuhvata Regulacionog plana potrebno je projektirati sistem sa što manjim padom tlaka na cjevovodu.

Član 45.

- (1) Za sistem daljinskog grijanja Grada Tuzla, kao osnovni tip toplinske podstanice usvojena je izmjenjivačka toplinska podstanica u kompakt izvedbi. Namijenjena je prvenstveno za instalacije centralnog grijanja, te za instalacije ventilacije toplim zrakom i klimatizacije po posebnim uslovima.
- (2) Toplinska podstanica se dimenzionira na osnovu toplinskih gubitaka objekta, odnosno Projekta za izvođenje instalacije centralnog grijanja.
- (3) U primarnom dijelu toplinske podstanice cirkuliše vrela voda distributera temperaturnog režima 130/60 °C, a u sekundarnom dijelu topla voda potrošača temperaturnog režima 75/55 °C.
- (4) Toplinske podstanice locirati u prizemlju objekata.
- (5) Kolektorske stanice na toplovodnoj mreži locirati u prizemlje objekata.
- (6) Prilikom projektovanja i izvođenja instalacije grijanja u objektima obavezno predvidjeti individualno mjerenje toplinske energije za svaki stan i poslovni prostor.

Član 46.

- (1) Sve aktivnosti oko projektovanja i izvođenja instalacije sistema daljinskog grijanja raditi svemu prema Opštim uslovima za priključenje na sistem daljinskog grijanja i isporuku toplinske energije i Tehničkim uslovima za priključenje na sistem daljinskog grijanja i isporuku toplinske energije, oktobar 2023. godine.
- (2) Spoljna projektna temperatura za grad Tuzla je -17 °C. Za proračun toplinskih gubitaka koristiti standard EN 12831, te za određivanje unutarnjih projektnih temperatura koristiti normu EN 15251. Za izradu vrelovodne i toplovodne mreže u pravilu se koriste predizolirane cijevi koje moraju odgovarati normama EN253, EN448, EN488 i EN489.

- (3) Investitori, projektanti i izvođači radova pored ovih tehničkih uslova moraju se pridržavati svih važećih zakona i tehničkih propisa, standarda i normativa struke.

Član 47.

Ostavlja se mogućnost investitorima da način snabdijevanja toplinskom energijom obezbijede preko alternativnih izvora, npr. toplotne pumpe, termoblok ili slično. U slučaju prihvatanja koncepta alternativnog izvora potrebno u sklopu stambenih i poslovnih objekata ili na fasadi objekta ostaviti prostor za montažu istih. Pojedinačne snage unutrašnjih alternativnih izvora prilagoditi snagama pojediničnih jedinica.

Član 48.

- (1) U cilju zaštite i spašavanja ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća, te neposredne ratne opasnosti, skloništa, odnosno zakloni se planiraju u skladu sa važećim Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća i Uredom o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa.
- (2) Planirano je da se sve podrumске etaže planiranih mogu projektovati kao dvonamjenski prostor koji će se u mirnodopskim uslovima koristiti kao podrumске etaže odgovarajuće konačne namjene, a u slučaju potrebe kao zaklon, odnosno sklonište dopunske zaštite, obima zaštite do 50-100 kPa nadpritiska.
- (3) Položaj zaklona, odnosno skloništa treba omogućiti pristup, odnosno pomoćni izlaz i u uslovima rušenja objekta u kome je smješteno.
- (4) Veličinu zaklona, odnosno skloništa, kriterije, način izgradnje i sve potrebne sadržaje definisati Idejnim i Glavnim projektom planiranih objekata, a prema procijenjenom broju stanovnika koji se mogu zateći u objektu.
- (5) Mišljenje na projektno-tehničku dokumentaciju objekta, u dijelu koji se odnosi na zaklon, odnosno sklonište, daje Služba civilne zaštite u postupku izdavanja urbanističko-tehničke dokumentacije.

Član 49.

Sve planirane objekte i prilaze planiranim objektima projektovati i izgraditi na način koji trajno osigurava nesmetan prilaz i kretanje licima sa umanjenim tjelesnim sposobnostima, te da se izbjegnju mogućnosti ozljeda korisnika objekata, a u skladu sa odredbama važeće Uredbe o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uslovima i normativima za sprečavanje stvaranja svih barijera za lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima, što je potrebno definisati projektima objekata i uređenja terena.

Član 50.

U obuhvatu Regulacionog plana obezbijediti uslove za prikupljanje, odlaganje i odvoz komunalnog otpada u skladu sa važećom regulativom.

III. Odredbe o načinu izvršenja Regulacionog plana

Član 51.

Realizacija pojedinih sadržaja u obuhvatu Regulacionog plana može se povjeriti jednom ili više investitora uz uslov da uvijek budu realizirani kompletni planirani objekti sa svim pripadajućim površinama, kako je utvrđeno Konceptijom izgradnje i uređenja prostorne cjeline.

Član 52.

U cilju realizacije svih sadržaja u obuhvatu Regulacionog plana, obavezno je objediniti vođenje postupka, od izdavanja rješenja za urbanističku saglasnost do rješenja o odobrenju za upotrebu, za kompletan objekat i uređenje pripadajućeg terena.

Član 53.

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

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
GRAD TUZLA
Gradsko vijeće
Broj:
Tuzla,

Predsjedavajući
Gradskog vijeća Tuzla

OBRAZLOŽENJE

I – PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o provođenju Regulacionog plana sjeverne strane ulice Kazan mahala u Tuzli, (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, 4/17, 22/22 i 20/23), (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.

Prostorno - planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Grada Tuzla za period 2010.-2030. godine („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj: broj 3/14, 7/18, 2/19, 8/19, 8/20 i 2/21).

Prilikom izrade ove odluke, primijenjena su Jedinствена pravila za izradu pravnih propisa u institucijama Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Bosne i Hercegovine“, broj: 11/05, 58/14 i 60/14), kojima je, odredbom člana 2. stav (2) nosiocima normativnih poslova na nižim nivoima vlasti preporučeno pridržavanje istih.

II – RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Od strane Gradskog vijeća Tuzla, a prema Programu rada za 2025. godinu, na sjednici održanoj dana 27.05.2025. godine, donesena je Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana sjeverne strane ulice Kazan mahala u Tuzli („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj: 7/25), te je od strane Gradskog vijeća Tuzla, na sjednici održanoj dana 28.01.2026. godine, donesen Zaključak o usvajanju Nacrta Regulacionog plana sjeverne strane ulice Kazan mahala u Tuzli.

Prostor obuhvata Regulacionog plana je, prema Prostornom planu Grada Tuzla za period 2010 – 2030, sastavni dio prostorne cjeline „Stari Grad“ sa namjenom stambeno-poslovna zona i utvrđenim režimom građenja I stepena, površine 1,41 ha. Kontaktnu zonu obuhvata čine objekti različite namjene, kao što su administrativni, objekti kulture, kolektivni i individualni stambeni objekti, vjerski objekti, poslovni objekti i dr.

Zemljište u okviru obuhvata Regulacionog plana je najvećim dijelom izgrađeno građevinsko zemljište, u najvećem broju sa stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim objektima, zatim javnim i vjerskim objektima i objektima saobraćajne infrastrukture. U jednom dijelu prostora obuhvata, koji predstavlja značajnu površinu, nalaze se ruševni objekti koji nisu u funkciji, kao i individualni stambeni i stambeno-poslovni objekti.

Obzirom da postoji interes Investitora za gradnjom objekata na ovom vrijednom građevinskom zemljištu, stvaraju se potrebni preduslovi za izradu provedbene urbanističko-tehničke dokumentacije, kao osnovni uslov za plansku izgradnju i uređenje prostora.

U skladu sa odredbama člana 46. Zakona, za isti provedena procedura javne rasprave. Nacrt Regulacionog plana u elektronskoj formi bio je postavljen na web stranici Grada Tuzle. U toku javnog uvida i nakon održane javne prezentacije i rasprave o Nacrtu Regulacionog plana, dostavljene su, Službi za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzle kao nosiocu pripreme Regulacionog plana, određene primjedbe, prijedlozi i sugestije građana i institucija, te su iste proslijeđene nosiocu izrade, UO Zavod za urbanizam Grada Tuzle.

Nakon detaljne analize dostavljenih prijedloga i sugestija, od strane nosioca izrade izrađen je prijedlog Regulacionog plana sjeverne strane ulice Kazan mahala u Tuzli i isti je dostavljen Gradskom vijeću na razmatranje i usvajanje, a sve u skladu sa članom 47. Zakona.

III – OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBI

Odredbama člana 1. do 4. utvrđuje se predmet odluke, prostorna cjelina koja je obuhvaćena Regulacionim planom, sadržaj Regulacionog plana (tekstualni i grafički dio) te period na koji se donosi.

Odredbama člana 5. do 8. utvrđuje se namjena površina i objekata.

Odredbama člana 9. do 13. utvrđen je režim građenja i uređenja prostora.

Odredbama člana 14.- 52. utvrđeni su uslovi izgradnje i uređenja objekata.

Odredbama člana 53.- 55. utvrđen je način izvršenja Regulacionog plana.

IV – POTREBNA FINANSIJSKA SREDSTVA

Za realizaciju ove Odluke, nisu potrebna dodatna sredstva u Budžetu Grada Tuzla za 2026. godinu.

OBRAĐIVAČI:

**Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoline
UO Zavod za urbanizam**

**IZVJEŠTAJ O
JAVNOM UVIDU**

„Regulacioni plan sjeverne strane Ulice Kazan mahala u Tuzli“