

UVOD

Na 21.redovnoj sjednici Gradskog vijeća održanoj dana 27.juna 2018.godine, pod tačkom 5. razmatrana je i usvojena ODLUKA O PRISTUPANJU IZRADI ZONING PLANA PRIVREDNE ZONE „MLAKE“ U TUZLI.

Gradsko vijeće Grada Tuzla, na sjednici od 21.novembra 2018.godine.donosi Zaključak o usvajanju Nacrta Zoning plana privredne zone Mlake u Tuzli.

Javna rasprava i prezentacija Zoning plana privredne zone "Mlake" u Tuzli, održana je 08.01.2019.godine, u prostorijama MZ Šićki Brod, u 17 h.

Prezentaciji Plana prisustvovali su članovi Savjeta MZ Šićki Brod i građani ove mjesne zajednice.

U periodu trajanja Javnog uvida nisu dostavljene nikakve pismene primjedbe na prezentirani Zoning plan, a od MZ Šićki Brod dostavljen je Zapisnik br.7/19, od 10.01.2019.godine, u kojem se konstatuje da su na Javnoj raspravi iznesena pozitivna mišljenja na planiranu izgradnju privredne zone, te da nije bilo primjedbi i sugestija na ovaj planski dokument.

Na 31.redovnoj sjednici Gradskog vijeća Tuzla održane 27.03.2019.godine,pod tačkom 2.razmatrani su i usvojeni:

- a)ZONING PLAN PRIVREDNE ZONE MLAKE U TUZLI
- b)ODLUKA O PROVOĐENJU ZONING PLANA PRIVREDNE ZONE MLAKE U TUZLI,
- c)ODLUKA O USVAJANJU ZONING PLANA PRIVREDNE ZONE MLAKE U TUZLI

Granica obuhvata Zoning plana je identična granicama privredne zone "Mlake",sa namjenom "privreda" i režimom građenja I stepena, kako je definisano Prostornim planom Grada Tuzla za period 2010.-2030.godine("Službeni glasnik Grada Tuzla" broj 3/14),(u daljem tekstu:Prostorni plan).

Zemljište u okviru obuhvata Zoning plana predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište.

Zoning plan se radi u cilju donošenja provedbene planske dokumentacije za izgradnju poslovnih objekata,sa potrebnim pratećim sadržajima uzimajući u razmatranje i analizu zatečenog stanja,te rekonstrukciju i izgradnju saobraćajne,komunalne i energetske infrastrukture.

Prilikom izrade Zoning plana koristila se sva do sada izrađena dokumentacija koja se odnosi na izdata pravosnažna rješenja o urbanističkoj saglasnosti,kao i odobrenje za građenja i odobrenje za upotebu objekata.

Sadržaj Zoning plana definiran je važećim zakonskim aktima (Zakon o prostornom uređenju; Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja).

Period važenja Zoning plana je pet (5) godina.

1. 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 grada u planskom periodu i utvrđene odrednice planskog razvoja urbanog područja grada. Ovim strateški važnim dokumentom odlučeno je o proširenju urbanog područja grada što jednim dijelom predstavlja tek verifikaciju postojećeg stanja, s obzirom da su analize pokazale da je urbano područje grada odavno preraslo postojeće granice.

Odlukom o provođenju Prostornog plana, u razmjeri 1:2500 definirane su sve namjene površina i pored ostalog, unutar zacrtanih granica urbanih područja formirane su 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 priložima, ali i u tekstualnom dijelu Odluke, date su smjernice za sve elemente i oblasti koje mogu imati uticaja na planiranje intervencija u prostoru.

Uvidom u Odluku o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla - Izvod iz Odluke o provođenju je prezentiran na grafičkom prilogu br. 1, konstatovali smo da je za prostornu cjelinu Mlake utvrđen režim građenja I stepena što podrazumijeva obaveznu izradu detaljne urbanističke dokumentacije (regulacionog plana, urbanističkog projekta).

2. POSTOJEĆE STANJE PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Odnos prostorne cjeline i šireg područja

Prostorna cjelina (lokacija) Mlake nalazi se u jugozapadnom dijelu Grada Tuzla i zauzima prostor površine P_{cca} 11.10 ha.

U globalnom okruženju lokacija se nalazi na prostoru ograničenom, sa sjevera pojas zaštitnog zelenila i proizvodna zona Šići, sa zapada komunalno-skladišna i proizvodna zona Bosanska poljana, sa istoka gradska industrijska zona i sa juga željezničkom prugom Brčko-Tuzla-Banovići.

U mikro okruženju lokacija je definisana, sa jugozapada magistralnim putem Tuzla-Sarajevo (M-18), sa sjeverozapada regulisanim koritom rijeke Jale, sa sjeveroistoka i jugoistoka kolosjekom željezničke pruge Brčko-Tuzla-Banovići.

Lokacija je udaljena od centra grada cca 9 km. Saobraćajna povezanost sa gradom je dobra i ostvarena je dionicom magistralnog puta Orašje-Tuzla-Sarajevo (M-1.8 i M-18) preko petlje u Šićkom Brodu, gdje se ukršta sa magistralnim putem Doboj-Tuzla-Zvornik (M-4), čime su stvoreni uslovi saobraćajnog povezivanja i u ostalim putnim pravcima. Zahvaljujući dobrim vezama sa gradom i okolinom, ova prostorna cjelina pruža povoljne uslove za izgradnju objekata proizvodne i uslužne namjene

2.2. Prirodni uslovi

2.2.1. Inženjerskogeološke karakteristike terena

Na osnovu dobijenih rezultata detaljne analize postojeće geološke dokumentacije koja je vezana za predmetno područje i izvedene inženjerskogeološke prospekcije terena utvrđena su inženjerskogeološka svojstva terena i određen je stepen opšte pogodnosti lokacije za predviđenu namjenu prostora. Na osnovu dobijenih rezultata provedenih analiza urađena je inženjerskogeološka karta predmetne lokacije u R 1 : 1000 i prikazana na grafičkom prilogu br.4.

2.2.2. Geomorfološke karakteristike terena

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

Pomenuti oblik predstavljen je moćnim riječnim nanosom koji je uticao na formiranje veoma prostranog zaravnjenog platoa, tako da se predmetna lokacija karakteriše veoma blagim nagibom koji se kreće oko 1 % i taj nagib usmjeren je ka koritu rijeke.

Na trenutni izgled reljefa indirektan uticaj imala je i antropogena aktivnost, kada su, pri izgradnji dijela pruge Brčko - Banovići i magistralnog puta M-18, formirane linijske antiforme pri nasipanju materijala, tako da se predmetna lokacija nalazi u jednoj vrsti pliće depresije kada se posmatra šire, jer je aluvialni plato na predmetnoj lokaciji omeđen i njegove su kote više za oko 1,5 m. Sjevernu granicu parcele čini regulisano korito rijeke Jale koje je ispravljeno u odnosu na prirodno korito, a naročito u sjeveroistočnom dijelu predmetne lokacije.

2.2.3. Litostratigrafske i tektonske karakteristike terena

Prema OGK list Tuzla 1:100000 (1990.godine) predmetna lokacija izgrađena je od neogenih i kvartarnih-holocenskih sedimenata (Q_2). Od neogenih tvorevina zastupljene su donjopliocenske tvorevine (donji i gornji pont).

Donji Pont (Pl^1_1)

Ovaj podkat na predmetnoj lokaciji predstavljen je djelimično i to kvarcnim pijeskovima koji čine podinu glavnom ugljenom sloju.

Gornji Pont (Pl^2_1)

Kod ovog podkata razlikuju se 4 horizonta od čega su dva zastupljena na predmetnoj lokaciji. Prvi horizont ($^1Pl^2_1$) predstavljen je glavnim ugljenim slojem te njegovim povlatnim glinama i kvarcnim pijeskom koji čini podinu prvom krovnom ugljenom sloju. Drugi horizont ($^2Pl^1_1$) predstavljen je prvim krovnim ugljenim slojem koji se nalazi izvan istočne granice obuhvata (u neposrednoj blizini istočne granice), a dalje se zastupljene povlatne gline. Generalno posmatrano slojevi uglja i njegovi prateći sedimenti orjentisani su prema istoku pod uglom od oko 18° , što odgovara strukturno-tektonskim karakteristikama šire zone terena..

Kvartarni-holocenski sedimenti (Q_2)

Od kvartarnih sedimenata na predmetnom području zastupljeni su aluvialni sedimenti rijeke Jale koji leže na pliocenskim tvorevinama. Aluvion pripada subrecentnom tipu tako da u njegovoj građi učestvuje šljunak, pijesak i glina heterogenog granulometrijskog sastava. Prognozna debljina aluviona kreće se u intervalu od 5-8 m (donji dio toka).

2.2.4. Inženjerskogeološki sastav i svojstva terena

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

Geološki substrat (osnovna podloga)

Kroz predmetnu lokaciju prolaze trase dva ugljena sloja i to: Glavni, i Prvi krovni ugljeni sloj, sa svojim pratećim sedimentima, tako da se pored ugljenih slojeva mogu izdvojiti sljedeći litološki tipovi (LT):

Litološki tip: Pijesak (I)

Pijesak u superpozicionom smislu predstavlja neposrednu podinu ugljenim slojevima, a s obzirom da kroz lokaciju prolaze dva ugljena sloja, tako postoje i 2 sloja pijeskova. Ovi pijeskovi pripadaju grupi kvarcnih sitnozrnih pijeskova čija je boja siva do žuta. Kod pijeskova Krekanskog ugljenog basena postoji određena zakonomjernost u pogledu granulometrijskog sastava, tako da dio pijeska koji se nalazi u blizini tj. u kontaktu sa ugljenim slojem, je obično krupnozrn, a što se više udaljavamo od ugljenog sloja pijesak je sve sitnozrniji i sve je veći sadržaj prašinate i glinovite komponente, dok pijesak postepeno ne pređe u čistu glinu.

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

U hidrogeološkom smislu pijeskovi imaju kolektorska svojstva, tako da se u njima formira izdan tzv. duboke podzemne vode koje zbog specifičnih strukturno-tektonskih karakteristika na ovoj lokaciji imaju slobodni nivo za razliku od ostalih dijelova krekanskog basena gdje imaju arterski karakter. Na ovom području imamo dvije izolovane izdani duboke podzemne vode.

Litološki tip : Laporovita glina-Lapor (II)

Laporovite gline koje su izdvojene kao geološki substrat, nalaze se u povlati (krovini) ugljenih slojeva i to su obično tamnosive do sive laporovite gline. U dubljim dijelovima pojavljuju se klasični lapori. Laporovite gline koje su vezane za ugljene slojeve predstavljaju prirodno dobro konsolidovane materijale, tako da su kompaktne i imaju tvrdnu konsistenciju i zadovoljavajuće opšte geotehničke karakteristike.

Zbog veće dubine zalijeganja (više od 5,0 m) krovinske gline najvjerovatnije neće biti sredina za fundiranje planiranih objekata.

U hidrogeološkom smislu ove gline imaju izolatorska svojstva, a prema GN-200 pripadaju III i dijelom IV kategoriji.

Pokrivači

Od pokrivača na predmetnom području generalno se može izdvojiti jedan litološki kompleks (LC), koji u genetskom smislu pripada aluvionu (al).

Aluvion (al)

Aluvion rijeke Jale na ovom području je tipično subrecentnog tipa tako da se u njemu mogu u vertikalnom profilu izdvojiti dvije facije koje se razlikuju po svom litološkom i granulometrijskom sastavu i to: facija korita (a) i povodanjska facija (ap).

U donjem dijelu profila aluviona izdvaja se facija korita koja direktno leži preko sedimenata geološkog substrata (pijesak-ugalj-laporovita glina).

U litološkoj građi facije korita učestvuju sitnozrni do srednjozrni zaglinjeni šljunkovi i pijeskovi. Šljunak rijeke Jale obično je izgrađen od pješčara, krečnjaka, roznaca, dijabaza i dr. stijena.

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

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

U gornjem dijelu aluviona javljaju se smeđe povodanjske gline, koje direktno leže preko facije korita. To su obično srednje tvrdi (plastični) do mekani materijali. U donjem dijelu korita rijeke Jale obično je veća moćnost povodanjskih gline u odnosu na moćnost facije korita. Prognozna moćnost facije korita kreće se oko 4,0 m do 6,0 m.

U subrecentnom tipu aluviona pogotovo u donjem toku rijeke vrlo česte su pojave muljevitih proslojaka koji imaju izrazito loša geotehnička svojstva. Takođe zbog uticaja podzemne vode povodanjske gline mogu imati promjenljivu konsistenciju (razmekšani i tvrdi nivoi).

Da povodanjska facija ima lošija geotehnička svojstva i veći sadržaj muljevitih proslojaka ukazuje nam činjenica da je petlja Šićki Brod temeljena na šipovima zbog loših svojstava pomenutih materijala. U hidrogeološkom smislu povodanjske gline imaju preovladavajuću ulogu izolatora.

Prognoza debljina kompletnog aluviona kreće se od 5-8 m.

Prema GN-200 aluvialni sedimenti pripadaju II i dijelom III kategoriji.

2.2.5. Inženjerskogeološki uslovi za izgradnju planiranih objekata

Za predmetnu lokaciju, sa inženjerskogeološkog aspekta, mogu se dati slijedeći zaključci i preporuke, koje treba poštovati prilikom izrade koncepcije prostornog uređenja i izgradnje objekata:

- Predmetno područje izgrađeno je od aluvialnih sedimenata rijeke Jale (pjeskovita glina, šljunak i pijesak) čija je prognozna debljina od 5-8 m. Ovaj

riječni nanos direktno leži na sedimentima ugljene serije-geološki substrat čiji se članovi ritmički smjenjuju (pijesak-ugalj-glina). U ovom tipu aluviona (subrecentni) mogući su muljeviti proslojci koji imaju izrazito loša geotehnička svojstva.

- S obzirom na veću moćnost aluviona, sredina fundiranja planiranih objekata bit će vjerovatno povodanjska facija (pjeskovite gline) čija se prognozna moćnost kreće oko 4,0m kao i facija korita (šljunkovito-pjeskoviti dio aluviona) koja zaliježe dublje.
- Zbog lošijih geotehničkih karakteristika tvorevina povodanjske facije na ovom dijelu i prisustva muljevitih proslojaka može se očekivati pojava diferencijalnih slijeganja, tako da planirane objekte treba dilatirati, a njihovo fundiranje obaviti na temeljnoj ploči uz odgovarajuću zamjenu podtemeljnog tla.
- Prije izrade izvedbenih projekata svih planiranih objekata obavezno izvršiti detaljna geomehanička ispitivanja svake mikrolokacije sa ciljem definisanja tačnih fizičko-mehaničkih svojstava pomenutih sedimenata. Tek na osnovu provedenih geomehaničkih ispitivanja može se odrediti tačna dubina i način fundiranja objekata sa geološkog aspekta na svakoj mikrolokaciji posebno.
- 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 $M_s = 40 \text{ MPa}$.
- U sjeveroistočnom dijelu predmetne parcele najvjerovatnije se nalaze ostaci zatrpanog starog riječnog korita gdje je zastupljen mekani materijal jer nasip nije odlagan prema tehničkim normativima (nasipanje i nabijanje u slojevima). U tom dijelu treba predvidjeti značajniju zamjenu materijala.
- 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, tako da se mora voditi računa da se nivo podzemne vode obori ispod kote dna temelja tj. treba ih zaštititi od uzgona podzemne vode.
- Zbijenost i kvalitet podloge budućih pristupnih puteva i parking prostora treba provjeriti terenskim utvrđivanjem nivoa modula stišljivosti i po potrebi izvršiti zamjenu materijala kako bi se dobilo zadovoljavajući modul stišljivosti ($M_s = 80 \text{ MPa}$).
- Sa aspekta seizmičnosti izgradnju planiranih objekata prilagoditi VIII^o MCS skale, vodeći računa o prezentiranim seizmičkim parametrima za projektovanje vezanim za VIII^o b^{nl} podzonu, odnosno za lokalne geološke karakteristike tla.
- Prilikom izvođenja zemljenih radova obavezno obezbjediti geotehnički nadzor.

2.2.6. Seizmičke karakteristike terena

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

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

Seizmički i fizički parametri za projektovanje ove podzone su sljedeći:

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

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

2.2.7. Klimatske karakteristike terena

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

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

1. Temperatura

Srednja godišnja temperatura je 10,1° C. Najhladniji mjesec je januar sa srednjom mjesečnom temperaturom od -0,6°C, a najtopliji je juli sa srednjom mjesečnom temperaturom od 19,4° C pa je kolebanje temperature 20° C što je i odlika umjereno-kontinentalne klime. U periodu od oktobra do aprila 91 dan je sa mrazom.

2. Vazdušni pritisak

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

3. Vlažnost

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

4. Padavine

K i š a

Prosječna godišnja količina padavina u Tuzli iznosi 908,6 l/m². Najviše padavina ima u rano proljeće i ljeto. Pljuskovite padavine u ljetnim mjesecima je jedna od karakteristika umjereno-kontinentalne klime. U prosjeku godišnje ima 158 dana sa padavinama od čega 135 sa kišom. Najviše kišnih dana ima mjesec maj (16), a najmanje januar i februar (7).

S n i j e g

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

G r a d

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

5. Insolacija i magla

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

U prosjeku godišnje se javlja 69 dana pod maglom.

6. Vjetar

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

2.3. Namjena površina prostorne cjeline

Površina prostorne cjeline obuhvaćena Zoning planom privredne zone "Mlake" u Tuzli definisana je Odlukom o provođenju Prostornog plana grada Tuzla za period 2010.-2030.godine i bez zaštitnih pojaseva magistralnog puta Tuzla-Sarajevo (M-18), regulisanog korita rijeke Jale i pruge Brčko-Tuzla-Banovići, iznosi 8,80 ha.

Uvidom u postojeću dokumentaciju, obilaskom terena i detaljnim snimanjem objekata, konstatovano je stvarno stanje izgrađenosti prostorne cjeline i utvrđeno je da na predmetnoj

lokaciji egzistira jedan glavni objekat u krugu manjeg autootpada koji se samo djelomično koristi.

U prizemlju objekta je formiran poslovni prostor namijenjen za skladište autodijelova i automehaničarsku radionicu, koji sada nije u funkciji.

Uz zapadnu fasadu objekta izgrađena su, u nizu, tri pomoćna objekta.

Analizom postojećeg stanja utvrđene su slijedeće površine prema namjeni:

1. Površina pod objektima

a) Glavni objekti

- nekategorisani zemljani put
- Zemljani plato

2. Željeznička pruga Brčko-Tuzla-Banovići-dio dionice koja čini istočnu granicu obuhvata, dužine l_{cca} 530 m

3. Regulisano korito rijeke Jale-dio korita koji čini sjevernu granicu obuhvata, dužine l_{cca} 320

4. Neuređene zelene površine.

Detaljna analiza površina prema namjeni prikazana je u slijedećoj tabeli:

Broj	Površine prema namjeni	m ²	Struktura %
1	Površina pod objektima -----	180,00	0.17
	a) Glavni objekti		
	• poslovni	103,75	
	b) Pomoćni objekti		
	• nadstrešnica	35,00	
	• štala	20,79	
	• ostava	20,46	
2	Saobraćajne površine -----	4.152,22	3.73
	• Magistralni put Tuzla-Sarajevo (M-18)- dio dionice	1.820,00	43.84
	• Nekategorisani zemljani put	2.332,22	56.16
3	Željeznička pruga Brčko-Tuzla- Banovići-dio dionice	4.062,29	3.65
4	Regulisano korito rijeke Jale	4.480,36	4.02
5	Neuređene zelene površine	98.280,13	88.43
	UKUPNO:	111.155,00	100%

Ova analiza ukazuje na to da je kompleks skoro potpuno neizgrađen i da najveći dio površine čine neuređene zelene površine.

2.4. Fizičke strukture prostorne cjeline

2.4.1. Namjena objekata

U obuhvata Zoning plana snimljen je 1 glavni objekat sa namjenom prikazanom u narednoj tabeli:

Glavni objekti	Broj	Struktura %	Površina	Struktura %
Poslovni	1	100	103,75	100
UKUPNO:	1	100 %	103,75	100 %

U prizemlju objekta, prema iskazu zaposlenika, formiran je poslovni prostor namijenjen za skladište polovnih autodijelova i automehaničarsku radionicu, ali nije u funkciji jer je obuhvat u fazi izgradnje.

Osim glavnih objekata u obuhvatu prostorne cjeline izgrađena su 3 (tri) pomoćna objekta (nadstrešnica, štala, ostava).

2.4.2. Spratnost objekata

Spratnost glavnog objekta, na posmatranoj prostornoj cjelini, je prizemlje. Pomoćni objekti su prizemni različite visine.

2.4.3. Stepen očuvanosti objekata i opremljenost instalacijama

U cilju utvrđivanja stanja objekata u obuhvatu Zoning plana izvršeno je snimanje objekata na terenu i utvrdili smo da je objekat u fazi izgradnje, te da se samo djelomično koristi.

Nema podataka o opremljenosti predmetnog objekta infrastrukturom.

Postojeće stanje- prikazan je na grafičkom prilogu br.2 u razmjeri R 1 : 1000.

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

U skladu sa članom 34. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Tuzlanskog kantona" br. 3/05), nosilac pripreme za izradu Zoning 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.

Nakon rasprave na 21.redovnoj sjednici Gradskog vijeća Tuzla na kojoj je donešena Odluka o pristupanju izradi Zoning plana privredne zone Mlake u Tuzli usvojen je zaključak da obrađivač dostavi informaciju o vlasničkoj strukturi odnosno imovinsko-pravnim odnosima u Privrednoj zoni Mlake kako bi Ured za privrednike mogao imati tu informaciju.

Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoline grada Tuzla, kao nosilac pripreme Plana, provela je anketu odnosno uputila je dopise (br.06/2-23-SI.290-2/2018 FI od 30.08.2018.godine i 06/2-23-SI.290-4/2018 FI od 30.08.2018.godine) određenim

posjednicima/vlasnicima nekretnina u prostoru obuhvata Zoning plana privredne zone "Mlake" u Tuzli ,kao zainteresiranim stranama u procesu planiranja, da dostave određene prijedloge i sugestije za planska rješenja koja se tiču postojećih nekretnina,a koja bi se razmotrila u postupku izrade koncepcije navedenog Plana.

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

- Analiza stanja imovinsko-pravnih odnosa od strane Službe za geodetsko i imovinsko pravne poslove grada Tuzla,tj. anketni listovi posjednika, odnosno korisnika katastarskih parcela.
- Kopije dopisa odnosno odgovore od strane.
 - "Rudnika soli Tuzla" dd Tuzla,
 - JP Elektroprivreda BiH dd Sarajevo-Podružnica Termoelektrana "Tuzla",Tuzla,
 - "Vokel" doo Posušje.
- Kopija izdatog Rješenja o urbanističkoj saglasnosti za izgradnju poslovnog objekta trgovinske djelatnosti,sa pripadajućim vanjskim uređenjem na lokaciji "Mlake" naselje Šićki brod kod Tuzle-broj: 06/2-23-5931/2014. od 20.10.2014.godine, a po zahtjevu "VOKEL" doo Posušje.

2.5. Infrastrukturna opremljenost instalacijama

2.5.1. Saobraćaj

Lokalitet tretiran Zoning planom ograničen je sa jugozapada magistralnim putem Sarajevo - Tuzla (M-18), sa sjeverozapada regulisanim koritom rijeke Jale, a sa sjeveroistoka i jugoistoka željezničkom prugom Brčko - Tuzla - Banovići. Lokacija je od centra grada udaljena cca 9 km. Lokacija ima relativno dobru saobraćajnu povezanost sa gradom preko dionice magistralne ceste i postojeće petlje u Šićkom Brodu. Položaj lokacije omogućava takođe dobru saobraćajnu povezanost i sa drugim gradskim centrima Tuzlanskog kantona i šire.

Saobraćajna infrastruktura u području obuhvata nije izgrađena osim zemljanog puta za za prilaz parcelama.

2.5.2. Vodovodna mreža

U okviru tretiranog obuhvata ne postoji izgrađena vodovodna mreža instalacija sanitarne i hidrantske vode.

Snabdijevanje planiranih objekata moguće je ostvariti priključkom na transverzalni cjevovod AC Φ 600mm, čija trasa prolazi sa jugozapadne strane tretiranog obuhvata, a uz saglasnost i prema uslovima koje propisuje nadležno komunalno preduzeće JKP Vodovod i kanalizacija Tuzla.

2.5.3. Fekalna i kišna kanalizaciona mreža

U okviru tretiranog obuhvata ne postoji izgrađena kanalizaciona infrastrukturna mreža. Za planirane sadržaje potrebno je predvidjeti kanalizacionu mrežu po separatnom sistemu sa izgradnjom lokalnih uređaja za prečišćavanje i tretman upotrijebljenih voda, a sa

ispustom prečišćenih voda u regulisano korito rijeke Jale. Kvaliteta prečišćene vode mora da zadovoljava uslove koje propisuju važeći pravilnici

2.5.4. Elektroenergetska i TT mreža

Sjeverozapadnom granicom tretiranog obuhvata prolazi dalekovod 2 x 35 kV TE Tuzla – Modrac – Cementara, dok jugozapadnom granicom obuhvata prolaze trase optičkog i koaksijalnog kabla TT instalacija. Priključak planiranih sadržaja na elektroenergetski sistem i TT mrežu ostvariti uz saglasnost i prema uslovima koje propisuju JP Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo – Elektrodistribucija Tuzla, odnosno BH Telecom d.d. Sarajevo – Direkcija Tuzla.

Sve navedene trase instalacija prikazane su na grafičkom prilogu broj 5, karta postojećih podzemnih i nadzemnih instalacija, situacija, u razmjeri R = 1 : 1000.

2.5.5. Vrelovodna i toplovodna mreža

U obuhvatu plana ne postoje izvedene vrelovodne i toplovodne instalacije. Najbliža instalacija sistema daljinskog grijanja se nalazi sjeverozapadno od obuhvata Plana, uz desnu obalu rijeke Jale i to je vrelovod promjera 500mm kojim se vrši transport tople vode prema općini Lukavac.

2.5.6. Ostale instalacije

U obuhvatu Plana postoje izvedene i instalacije tehnološke vode putem kojih se vrši snabdijevanje privrednih subjekata Termoelektrana i Rudnik soli dd. Ovim cjevovodima promjera 700mm, 800mm i 500mm se vrši transport sirove vode iz jezera Modrac.

2.6. Analiza i vrednovanje stanja prostornog uređenja

2.6.1. Analiza postojeće planske dokumentacije

- Prostorna cjelina "Mlake" definisana je Prostornim planom grada Tuzla za period 2010.-2030.godine kao privredna zona sa utvrđenim režim građenja I stepena, što podrazumijeva izradu detaljnog plana prostornog uređenja, za koji je obaveza izrade utvrđena Odlukom o provođenju Prostornog plana grada Tuzla.
- Odluka o pristupanju izradi Zoning plana privredne zone "Mlake" u Tuzli, broj: 12-23-204-2018, donešena je na 21.sjednici Gradskog vijeća Tuzla 27.062018.godine.
- Do donošenja ove Odluke, u Upravnoj organizaciji Zavod za urbanizam grada Tuzla, za ovu prostornu cjelinu, bio je urađen Regulacioni plan poslovne zone "Mlake" u Tuzli, čiji je Nacrt Regulacionog plana poslovne zone "Mlake" u Tuzli i Nacrt Odluke o provođenju Regulacionog plana poslovne zone "Mlake" u Tuzli, razmatran i usvojen na redovnoj sjednici tadašnjeg Općinskog vijeća Tuzla, dana 30.08.2007.godine sa rokom važenja u periodu od 5 godina.

2.6.2. Analiza stanja imovinsko-pravnih odnosa sa katastarskim podacima

A/ POSJEDOVNO STANJE

Kompleks koji je tretiran Zoning planom privredne zone "Mlake" kod Tuzle po strukturi vlasništva evidentira parcele koje se nalaze u 2 vrste posjedovnog stanja i to:

- 1.PRIVATNO POSJEDOVNO STANJE (FIZIČKA LICA I PRIVREDNI SUBJEKTI)
- 2.DRŽAVNO POSJEDOVNO STANJE

Situacija u razmjeri 1:1000 "Postojeće POSJEDOVNO stanje" je rađena na osnovu Izvoda iz posjedovnih listova koji su uzeti od "Službe za geodetske i imovinsko pravne poslove Grada Tuzla" izdatih 06.09.2018.godine.

1. PRIVATNO POSJEDOVNO STANJE

K.O. Husino-novi premjer

K.O.HUSINO-stari premjer

- | | | |
|----------------|------------------------------|---------------------|
| 1. k.č. 263/1 | FIZIČKO LICE | k.č. 417/9 |
| 2. k.č. 263/2 | | k.č. 417/6 |
| 3. k.č. 263/7 | | k.č. 417/14 |
| 4. k.č. 464/1 | | k.č. 423/1 |
| 5. k.č. 464/3 | | k.č. 423/8 |
| 6. k.č. 467/1 | | k.č. 422/1 |
| 7. k.č. 467/2 | | k.č. 422/2 |
| 8. k.č. 468/1 | | k.č. 492/2 |
| 9. k.č. 469/1 | | k.č. 492/3,496/3 |
| 10. k.č. 469/3 | | k.č. 492/1 |
| 11. k.č. 470 | | k.č. 491/2 |
| 12. k.č. 472/3 | | k.č. 496/3dio |
| 13. k.č. 475 | | k.č. 488/1,496/4dio |
| | | |
| 14. k.č. 264/1 | "VOKEL" DOO VINJANI, POSUŠJE | k.č. 418/1 |
| 15. k.č. 264/2 | | k.č. 418/5 |
| 16. k.č. 264/6 | | k.č. 418/10 |
| 17. k.č. 264/8 | | k.č. 418/13 |
| 18. k.č. 264/9 | | k.č. 418/15 |
| 19. k.č. 272/5 | | k.č. 418/16 |
| 20. k.č. 273/6 | | k.č. 496/47 |
| | | |
| 21. k.č. 269/1 | "K&DATA" DOO HRASNICA | k.č. 419/32 |
| 22. k.č. 269/3 | | k.č. 419/24 |
| 23. k.č. 269/6 | | k.č. 419/5 |
| | | |
| 24. k.č. 467/3 | "AUTOSAOBRAĆAJ" DOO TZ | k.č. 422/3 |
| 25. k.č. 468/2 | | k.č. 492/7 |
| 26. k.č. 469/2 | | k.č. 492/6,492/8 |

27. k.č. 455/1 "FIS" DOO VITEZ	k.č. 428/2dio
28. k.č. 456/1	k.č. 428/2dio,428/1dio,428/1A
29. k.č. 456/3	k.č. 428/10
30. k.č. 457	k.č. 428/4,428/3,428/13
31. k.č. 458	k.č. 428/5,428/6,428/14
32. k.č. 459	k.č. 424/1
33. k.č. 460	k.č. 423/5
34. k.č. 461	k.č. 423/4
35. k.č. 463	k.č. 423/2
36. k.č. 466/1	k.č. 494/1
37. k.č. 466/3	k.č. 494/13
38. k.č. 466/4	k.č. 494/15
39. k.č. 466/5	k.č. 494/16
40. k.č. 471	k.č. 489/1,489/2
41. k.č. 472/1	k.č. 490/1,1883/1dio
42. k.č. 472/2	k.č. 490/2,490/3,496/3dio,1883dio
43. k.č. 473	k.č. 511/1,1883dio,512/1dio
44. k.č. 474	k.č. 512/1dio
45. k.č. 476	k.č. 425/1,425/2,486/1,487/1,1883dio
46. k.č. 477	k.č. 426/1
47. k.č. 462 "FIS" DOO VITEZ I FIZIČ. LICE	k.č. 423/3

2. DRŽAVNO POSJEDOVNO STANJE

K.O. HUSINO-novi premjer

K.O.HUSINO-stari premjer

1. JUGOSLOVENSKE ŽELJEZNICE

1. k.č. 512/1	k.č. 542/4,366/5,544/3,366/7, 545/4,366/8,545/6,366/9, 482/5,366/10,482/8 dio, 480/3,479/3,478/3,431/4, 475/3,476/3,437/3,435/5, 436/3,436/4,439/2,251/2, 256/5,256/7,256/8,243/3, 244/5,249/2,249/3,249/8, 262/6,264/20,266/1,296/6, 303/5,307/4,309/1,309/2, 357,359/3,364/5,364/3, 365/2,366/1
2. k.č. 516	k.č. 417/5dio,428/8dio,424/2,427/2, 429/4,485/2,484/2,483/2,482/8dio
3. k.č. 517	k.č. 426/2,486/2,487/2,488/3,512/2

2. GRAD TUZLA

1. k.č. 264/10	k.č. 418/17
2. k.č. 272/4	k.č. 418/8

3. DRUŠTVENA SVOJINA VODE

1. k.č. 263/4	k.č. 417/3dio
2. k.č. 264/4	k.č. 418/7
3. k.č. 266	k.č. 418/14
4. k.č. 269/2	k.č. 419/23
5. k.č. 269/4	k.č. 419/30
6. k.č. 269/5	k.č. 419/31
7. k.č. 271	k.č. 418/4
8. k.č. 272/3	k.č. 418/12
9. k.č. 527/2	k.č. 183/1dio, k.č. 614/29dio (KO BISTARAC)

4. PUTEVI

1. k.č. 270/1	k.č. 496/8
2. k.č. 270/2	k.č. 496/14
3. k.č. 270/3	k.č. 496/15
4. k.č. 273/1	k.č. 496/8dio
5. k.č. 273/3	k.č. 496/1dio
6. k.č. 273/4	k.č. 496/38
7. k.č. 273/5	k.č. 496/46
8. k.č. 465/1	k.č. 496/3dio
9. k.č. 522	k.č. 1891dio

5. JP EP BIH DD SARAJEVO POD. TE "TUZLA"

1. k.č. 263/3	k.č. 417/10
2. k.č. 263/5	k.č. 417/12
3. k.č. 263/6	k.č. 417/13
4. k.č. 264/3	k.č. 1887/3dio,(418/1A)?
5. k.č. 264/5	k.č. 1887/3dio,(418/1A)?
6. k.č. 264/7	k.č. 1887/3dio,(418/1A)?
7. k.č. 272/2	k.č. 1887/3dio,(418/1A)?
8. k.č. 273/2	k.č. 496/1dio
9. k.č. 455/2	k.č. 428/12dio
10. k.č. 456/2	k.č. 428/9
11. k.č. 456/4	k.č. 428/1dio
12. k.č. 464/2	k.č. 423/7
13. k.č. 465/2	k.č. 496/10
14. k.č. 465/3	k.č. 496/14
15. k.č. 466/2	k.č. 494/4?
16. k.č. 466/6	k.č. 494/17
17. k.č. 466/7	k.č. 494/4

K.O. PLANE-novi premjer

K.O.BISTARAC-stari premjer

1. DRUŠTVENA SVOJINA VODE

1. k.č. 521/2	k.č. 1904/3
2. k.č. 565/2	k.č. 614/1?

B/ VLASNIČKO STANJE

Kompleks koji je tretiran Zoning planom privredne zone “Mlake” kod Tuzle po strukturi vlasništva evidentira parcele koje se nalaze u 4 vrste vlasničkog stanja i to:

- 1.PRIVATNO VLASNIČKO STANJE (FIZIČKA LICA I PRIVREDNI SUBJEKTI)
- 2.DRŽAVNO VLASNIČKO STANJE
- 3.VLASNIŠTVO VJERSKIH ZAJEDNICA (IVZ)
- 4.MJEŠOVITO VLASNIČKO STANJE (PRIVATNO, DRŽAVNO I DRUGI)

Situacija u razmjeri 1:1000 “Postojeće VLASNIČKO stanje” je rađena na osnovu Zemljišnoknjižnih izvadaka koji su uzeti od “Općinskog suda u Tuzli-Zemljišnoknjižni ured” izdatih 21.11.2018.godine.

1. PRIVATNO VLASNIČKO STANJE

K.O.HUSINO-stari premjer

48. k.č. 249/2	FIZIČKO LICE
49. k.č. 249/3	
50. k.č. 249/8	
51. k.č. 262/6	
52. k.č. 264/20	
53. k.č. 266/1	
54. k.č. 296/6	
55. k.č. 303/5	
56. k.č. 307/4	
57. k.č. 309/1	
58. k.č. 309/2	
59. k.č. 359/3	
60. k.č. 364/3	
61. k.č. 364/5	
62. k.č. 365/2	
63. k.č. 417/3	
64. k.č. 417/5	
65. k.č. 417/6	
66. k.č. 417/9	
67. k.č. 417/4	
68. k.č. 422/1	
69. k.č. 423/1	
70. k.č. 423/8	
71. k.č. 424/2	
72. k.č. 427/2	
73. k.č. 428/8	
74. k.č. 428/12	
75. k.č. 429/4	
76. k.č. 431/4	
77. k.č. 437/3	
78. k.č. 439/2	
79. k.č. 476/3	
80. k.č. 479/3	
81. k.č. 480/3	
82. k.č. 482/5	
83. k.č. 482/8	

84. k.č. 483/2
85. k.č. 484/2
86. k.č. 485/2
87. k.č. 486/2
88. k.č. 487/2
89. k.č. 488/1
90. k.č. 488/3
91. k.č. 491/2
92. k.č. 492/1
93. k.č. 492/2
94. k.č. 492/3
95. k.č. 494/4
96. k.č. 512/1
97. k.č. 512/2
98. k.č. 542/4
99. k.č. 544/3

100. k.č. 545/4
101. k.č. 545/6

102. k.č. 418/1 "VOKEL" DOO VINJANI, POSUŠJE
103. k.č. 418/5
104. k.č. 418/10
105. k.č. 418/13
106. k.č. 418/15
107. k.č. 418/16
108. k.č. 496/47

109. k.č. 419/24 "POŽEX" DOO TUZLA
110. k.č. 419/32

111. k.č. 492/6 "BINGO" DOO TUZLA
112. k.č. 492/7
113. k.č. 492/8

114. k.č. 496/38 "INA" DD ZAGREB

115. k.č. 423/2 "FIS" DOO VITEZ
116. k.č. 423/4
117. k.č. 423/5
118. k.č. 424/1
119. k.č. 425/1
120. k.č. 425/2
121. k.č. 426/1
122. k.č. 428/1
123. k.č. 428/1A
124. k.č. 428/2
125. k.č. 428/3
126. k.č. 428/4
127. k.č. 428/5
128. k.č. 428/6
129. k.č. 428/10
130. k.č. 428/13

- 131. k.č. 428/14
- 132. k.č. 489/1
- 133. k.č. 489/2
- 134. k.č. 490/1
- 135. k.č. 490/2
- 136. k.č. 490/3
- 137. k.č. 494/1
- 138. k.č. 494/13
- 139. k.č. 494/15
- 140. k.č. 494/16
- 141. k.č. 511/A

- 142. k.č. 423/3 "FIS"DOO VITEZ I FIZIČ. LICE

2. DRŽAVNO VLASNIČKO STANJE

K.O.HUSINO-stari premjer

1.OPŠTENARODNA IMOVINA

- 1. k.č. 243/3
- 2. k.č. 256/5
- 3. k.č. 256/7
- 4. k.č. 256/8

2. GRAD TUZLA

- 2. k.č. 418/8
- 3. k.č. 418/17

3. DRUŠTVENA SVOJINA-JAVNO DOBRO

- 10. k.č. 183/1
- 11. k.č. 418/7
- 12. k.č. 418/12
- 13. k.č. 418/14
- 14. k.č. 419/23
- 15. k.č. 419/30
- 16. k.č. 419/31
- 17. k.č. 496/8

4. JP EP BIH DD SARAJEVO POD. TE "TUZLA"

- 18. k.č. 366/1
- 19. k.č. 366/5
- 20. k.č. 366/8
- 21. k.č. 366/9
- 22. k.č. 417/10
- 23. k.č. 417/12
- 24. k.č. 417/13

- 25. k.č. 423/7
- 26. k.č. 428/9
- 27. k.č. 494/17

K.O.BISTARAC-stari premjer

1. DRUŠTVENA SVOJINA-JAVNO DOBRO

- 3. k.č. 614/1? (KO BISTARAC)
- 4. k.č. 614/29dio (KO BISTARAC)

3. VLASNIČKO VJERSKIH ZAJEDNICA

- 1. k.č. 475/3

4. MJEŠOVITO VLASNIČKO STANJE (PRIVATNO,DRŽAVNO I DRUGI)

K.O.HUSINO-stari premjer

- 1. k.č. 542/4,366/5,544/3,366/7,545/4,366/8,545/6,366/9,
482/5,366/10,482/8 dio,480/3,479/3,478/3,431/4,
475/3,476/3,437/3,435/5,436/3,436/4,439/2,251/2,
256/5,256/7,256/8,243/3,244/5,249/2,249/3,249/8,262/6,
264/20,266/1,296/6,303/5,307/4,309/1,309/2,357,359/3,364/5,364/3
- 2. k.č. 365/2,366/1

2.6.3. Vrednovanje stanja prostornog uređenja

Direktnim uvidom na terenu, analizom fizičkih struktura prostorne cjeline i analizom postojeće dokumentacije, došlo se do slijedećih zaključaka o stanju prostornog uređenja ovog područja.

- Prostor obuhvaćen Zoning planom privredne zone "Mlake" u Tuzli nalazi se u jugozapadnom dijelu općine Tuzla i zauzima površinu P_{cca} 11,10 ha.
- Prema Odluci o provođenju Prostornog plana grada Tuzla za period 2010.-2030.godine ovaj kompleks se nalazi u granicama privredne zone, sa utvrđenim režimom građenja I stepena.
- Analiza posjedovnog stanja na tretiranom prostoru pokazala je da se 83.043,62 m², odnosno 74,71 % zemljišta nalazi u privatnom posjedu, a 25,29 %, odnosno 28.111,80 m² nalazi u državnom posjedu.
- Izgrađenost prostora je zanemarljiva i iznosi 0,17 % ili 180,00 m².
- Anketom provedenom na terenu utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji formiran manji autootpad u čijem obuhvatu su izgrađeni 1 (jedan) glavni objekat poslovne namjene (objekat broj 1) i 3 (tri) pomoćna objekta (objekti broj: 2, 3 i 4).

- Analizom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoline grada Tuzla nije izdala nikakav dokument na osnovu koga bi se stvorili uslovi za izgradnju ovih objekata.
 - Takođe ne postoji ni odobrenje Federalne direkcije cesta za priključak na magistralni put M-18.

 - Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoline grada Tuzla izdala je Rješenja o urbanističkoj saglasnosti za izgradnju poslovnog objekta trgovinske djelatnosti, sa pripadajućim vanjskim uređenjem na lokaciji "Mlake" naselje Šićki brod kod Tuzle-broj: 06/2-23-5931/2014. od 20.10.2014.godine, a po zahtjevu "VOKEL" doo Posušje.
- Prije izrade izvedbenih projekata svih planiranih objekata obavezno izvršiti detaljna geomehnička ispitivanja svake mikrolokacije sa ciljem definisanja tačnih fizičko-mehaničkih svojstava zastupljenih sedimenata, na osnovu čega će se utvrditi tačna dubina i način fundiranja planiranih objekata sa geološkog aspekta.
 - Lokacija je udaljena od centra grada cca 9 km. Saobraćajna povezanost sa gradom je dobra i ostvarena je dionicom magistralnog puta Orašje-Tuzla-Sarajevo (M-1.8 i M-18) preko petlje u Šićkom Brodu, gdje se ukršta sa magistralnim putem Doboj-Tuzla-Zvornik (M-4), čime su stvoreni uslovi saobraćajnog povezivanja i u ostalim putnim pravcima. Zahvaljujući dobrim vezama sa gradom i okolinom, ova prostorna cjelina pruža povoljne uslove za izgradnju objekata proizvodne i uslužne namjene
 - Saobraćajna infrastruktura na prostoru obuhvaćenom Zoning planom nije izgrađena. Evidentiran je zemljani put koji služi posjednicima i korisnicima za prilaz katastarskim parcelama.
 - Na tretiranom obuhvatu Plana ne postoji izgrađena vodovodna mreža instalacija sanitarne i hidrantske vode. Postoji mogućnost priključka na transverzalni cjevovod Ø 600 uz saglasnost i uslove JKP "Vodovod i kanalizacija" Tuzla.
 - U obuhvatu Plana ne postoji izgrađena kanalizaciona mreža.
 - Sjeverozapadnom granicom tretiranog obuhvata prolazi dalekovod DV 2x35 kV TE Tuzla-Modrac-Cementara, a jugoistočnom granicom obuhvata prolaze trase optičkog i koaksijalnog kabla TT instalacija.
 - Lokacija je opterećena instalacijama tehnoške vode za snabdijevanje Termoelektrane Tuzla i Rudnika soli d.d.. Kod realizacije Plana posebnu pažnju treba obratiti u svrhu zaštite ovih cjevovoda.

3. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

3.1. Programski elementi

Programskim elementima definiše se namjena prostorne cjeline, namjena i uslovi izgradnje objekata i potrebne prateće infrastrukture, što se u principu definira smjernicama i Planom i programom aktivnosti za izradu Zoning plana.

Odluka o pristupanju izradi Zoning plana privredne zone "Mlake" donešena je na osnovu Prostornog plana grada Tuzla i predstavljala je osnovni akt na osnovu kojeg smo pristupili izradi Zoning plana. Ovom Odlukom definirana je osnovna namjena prostorne cjeline, područje za koje se Zoning plan donosi, određen je nosilac pripreme i obaveze koje u skladu sa Zakonom preuzima, te za nosioca izrade postavlja uslov da se Zoning plan uradi u skladu sa važećim Zakonskim odredbama.

U proteklom periodu za lokaciju unutar tretiranog obuhvata izdato je Rješenja o urbanističkoj saglasnosti za izgradnju poslovnog objekta trgovinske djelatnosti, sa pripadajućim vanjskim uređenjem na lokaciji "Mlake" naselje Šićki brod kod Tuzle-broj: 06/2-23-5931/2014. od 20.10.2014.godine, a po zahtjevu "VOKEL" doo Posušje, što je bio jedan od osnovnih elemenata po kojem je prvobitna namjena ove prostorne cjeline umjesto isključivo proizvodne određena kao privredna zona. U fazi pripreme Plana prikupljeni su svi podaci i elementi koji mogu utjecati na projekciju izgradnje i uređenja ove prostorne cjeline. Položaj zaštitnog koridora industrijskog cjevovoda je onemogućio korištenje šire zone uz regulisano korito rijeke Jale kao građevinsko zemljište. To je bio razlog zbog čega se osnovna namjena ove zone u konačnici definirala kao zona proizvodnih i uslužnih djelatnosti. Ovu promjenu smatramo prihvatljivom s obzirom da se tretirana prostorna cjelina Mlake nalazi uz magistralni putni pravac, na prilazu gradu i da u neposrednom okruženju već egzistiraju prostorne cjeline sa proizvodnom, odnosno poslovnom namjenom. Uslužne djelatnost kao namjena, s obzirom da podrazumijeva mogućnost izgradnje različitih poslovnih centara, je vrlo prihvatljiva s obzirom na atraktivnost tretirane lokacije.

3.2. Obrazloženje projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline

Lokalitet tretiran ovim Zoning planom se nalazi u zapadnom dijelu područja grada, koji je Prostornim planom grada Tuzla definisan kao privredna zona sa režimom građenja I stepena, što podrazumijeva obaveznu izradu regulacionog ili urbanističkog plana. U globalnom okruženju lokacija se nalazi na prostoru čija je namjena, sa sjevera pojas zaštitnog zelenila i proizvodna zona Šići, sa zapada komunalno-skladišna i proizvodna zona Bosanska poljana, sa istoka gradska industrijska zona.

U užoj sredini lokacija je definisana, sa jugozapada magistralnim putem Tuzla-Sarajevo (M-18), sa sjeverozapada regulisanim koritom rijeke Jale, sa sjeveroistoka i jugoistoka kolosjekom željezničke pruge Brčko-Tuzla-Banovići.

Granice obuhvata čine osovina regulisanog korita rijeke Jale na sjeverozapadnoj strani, osovina magistralnog puta (M-18) na jugozapadnoj strani te osovina željezničkog kolosjeka na sjeveroistočnoj i jugoistočnoj strani. Površina tretiranog obuhvata je 11,11 ha.

Ova prostorna cjelina predstavlja gotovo u potpunosti neizgrađen prostor, koji je svojim položajem između pruge, riječnog korita te magistralnog puta, godinama zanemaran i služio je pojedinim vlasnicima parcela za uzgoj poljoprivrednih proizvoda. Nakon

regulisanja riječnog korita, i izgradnjom pruge i magistralnog puta, prirodni meandar ostao je „zarobljen“ pogotovo u jugoistočnom dijelu lokacije.

Pristup prostornoj cjelini planiran je sa jugozapadne strane sa magistralnog puta (M-18) na mjestu gdje je već postoji skretanje za proizvodno-poslovnu zonu Bosanska poljana, te se odvaja u dva kraka ka sjevernoj strani preko korita rijeke Jale do susjedne prostorne cjeline, a drugi krak ide istočno paralelno sa pojasom zaštićenim za podzemne instalacije i skreće prema jugu gdje se završava „slijepo“, na novoformiranoj parceli.

Projekcija izgradnje i uređenja privredne zone "Mlake", radjena je na osnovu Odluke o pristupanju izradi Zoning plana. Prilikom izrade Projekcije izgradnje i uređenja ove prostorne cjeline, zadržana su opredjeljenja data Prostornim planom grada Tuzla, te su korištena iskustva stečena prilikom izrade provedbene dokumentacije za poslovno-privredno-proizvodne zone u samom okruženju.

Projekcijom izgradnje i uređenja ove prostorne cjeline formirano je šest (6) pojedinačnih privrednih kompleksa, čija se površina kreće od 3.360 m² do 37.400 m², s tim da se kompleksi pod brojem 3 i 4, te 5 i 6 u zavisnosti od potreba Investitora, te od konkretne namjene, mogu spajati u cilju povećanja parcele i prostora predviđenog za izgradnju objekta.

Kompleksi za formiranje privrednih kapaciteta su formirani vodeći računa o posjedovnom stanju unutar obuhvata, te u njenim formiranju maksimalno vodilo računa za granice privatnih parcela, kao i parcele u posjedu države. Interni saobraćaj formiran je u najvećoj mjeri, tako da tangira privatne parcele.

Planirani kompleksi su orjentisani na interne saobraćajnice unutar obuhvata. Kako ne raspoložemo podacima o namjenama pojedinih kompleksa, niti o potrebama potencijalnih investitora, formirali smo komplekse na osnovu iskustava stečenih kroz raniju izradu provedbene planske dokumentacije, prvenstveno na lokalitetu Bosanska Poljana, Mlake i Šići, za koje su, u proteklom periodu, urađeni regulacioni planovi za izgradnju i uređenje privrednih zona.

Veličina i oblik planiranih kompleksa rezultat su analiza pristupnih saobraćajnica, posjedovnog stanja, kao i analiza postojećih malih i srednjih privrednih kapaciteta. Projekcijom izgradnje i uređenja ove prostorne cjeline nisu dati horizontalni gabariti planiranih objekata, jer nismo imali podatke o namjeni pojedinih kompleksa. Iz tog razloga, dati su položaj i maksimalan prostor za izgradnju planiranih objekata. Analizom vlasničke strukture, veličina i oblika parcela, a u skladu sa važećom zakonskom regulativom, dati su optimalni položaj i veličina prostora, u skladu sa maksimalno dozvoljenim procentom izgrađenosti. Odlukom o provedenju Prostornog plana definisan je procenat izgrađenosti u privrednim zonama koji iznosi max. 40% ukupne površine građevinske parcele. Istom Odlukom definisana je i maksimalna visina objekata u privrednim zonama, koja iznosi 12 m, izuzev u slučaju da tehnološki proces iziskuje, jednim dijelom, veću visinu objekta.

Imajući u vidu eventualne potrebe za većim građevinskim parcelama, odnosno objektima krupnijih horizontalnih gabarita, pojedini kompleksi se mogu spajati, u cilju povećanja. Oblik i veličina parcela, definisane ovim Zoning planom, mogu se mijenjati samo u smislu spajanja parcela. U okviru pojedinačnih kompleksa, Glavnim projektima za izvođenje objekata i uređenje terena potrebno je definisati sve potrebne površine unutar kompleksa (površine za saobraćaj u kretanju i mirovanju, manipulativne prostore u skladu sa traženom namjenom, zelene površine, ...). Položaj za izgradnju objekata postavljen je tako da zadovoljava osnovne, zakonom propisane protivpožarne uslove, kao i uslove o minimalnoj međusobnoj udaljenosti objekata. Dati su maksimalni horizontalni gabariti sa izgradnju svih sadržaja neophodnih za funkcionisanje objekta u skladu sa traženom namjenom. Odlukom o provođenju Zoning plana privredne zone "Mlake", definisane su dozvoljene namjene objekata.

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

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

Unutar tretiranog obuhvata planiran je saobraćaj u obimu i kapacitetu koji zadovoljava predviđenu namjenu prostora. Saobraćajnim rješenjem je definisan kolski i pješački saobraćaj, unutar obuhvata, bez rješenja pojedinačnih kompleksa. Saobraćajni koridori su predviđeni ukupne širine 12,0 m. Mrežu kolskih saobraćajnica čine interne saobraćajnice predviđene u dvosmjernom režimu odvijanja saobraćaja sa trasama koje su prilagođene urbanističkoj postavci, pješačkim trotoarima i zaštitnim pojasom zelenila, koje ujedno služi i za prolaz infrastrukturnih instalacija za potrebe pojedinačnih kompleksa.

Svi naprijed opisani elementi Projekcije izgradnje i uređenja privredne zone „Mlake“ detaljno su prikazani su na grafičkom prilogu - list broj 6 - Namjena površina sa maksimalnim prostorom za izgradnju planiranih objekata, u razmjeri R 1:1000.

Predloženi koncept urbanističke postavke je najvećim dijelom uvažio podatke o posjedovnom stanju koji su dobiveni iz Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Sa ciljem da se obezbijedi realizacija planiranih sadržaja, posebnu pažnju smo posvetili ovom aspektu na način da se posjednicima zemljišta omogući što jednostavnije rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Ova opredjeljenja data su na grafičkom prilogu br. 7. – Posjedovno stanje sa projekcijom izgradnje prostorne cjeline u razmjeri 1:1000.

3.2.1. Namjena površina

U obuhvatu Zoning plana privredne zone „Mlake“ planirana je formiranje kompleksa i izgradnja objekata proizvodnih i uslužnih kapaciteta, kao i izgradnja saobraćajnih površina za kolski saobraćaj unutar obuhvata ove prostorne cjeline.

Planirane namjene karakterističnih površina prikazane su u sljedećoj tabeli:

Broj	Površine prema namjeni	m ²	Struktura %
1	Pojedinačni privredni kompleksi ----- a) max.površina za izgradnju b) raspoloživi prostor za formiranje neophodnih sadržaja	71.030,00 ----- 25.685,00 45.345,00	63,90 ----- 36,16 63,84
2	-Magistralni put Tuzla-Sarajevo (M-18)-dio dionice -Planirane saobraćajne površine	1.820,00 3.252,00	1,64 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%

Iz prethodne analize površina prostorne cjeline vidljivo je da 63,90 % ukupne površine obuhvata zauzimaju pojedinačni privredni kompleksi, unutar kojih je površina pod objektima zastupljena sa 36,16 %. Interna planirana saobraćajna mreža unutar obuhvata zastupljena je sa 2,92%.

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.

3.2.2. Namjena objekata

Projekcijom izgradnje i uređenja prostora u okviru predmetne prostorne cjeline predviđeno je formiranje šest (6) pojedinačnih kompleksa, unutar kojih je planiran prostor za izgradnju 6 objekata. Unutar predmetne privredne zone, svi objekti su planirani sa namjenom proizvodnih i uslužnih kapaciteta. Dozvoljene namjene su definisane Odlukom o provođenju Zoning plana.

3.3. Plan regulacije

U obuhvatu Zoning plana privredne zone „Mlake“ planirano je formiranje 6 kompleksa, te je definisan maksimalan prostor za izgradnju objekata unutar kompleksa.

Plan regulacije urađen je na geodetskoj podlozi u razmjeri R 1:1000, a definiše položaj i maksimalne horizontalne gabarite prostora za planirane objekte i druge fizičke strukture predviđene Projekcijom izgradnje i uređenja prostorne cjeline.

Maximalni horizontalni gabariti svih planiranih objekata strogo su definisani građevinskim linijama koje obrazuju poligone različitog oblika i veličine. Prostori za izgradnju objekata unutar kompleksa definisani su regulacionim linijama koje su unutar obuhvata postavljene u jedan regulacioni sistem.

Regulacione linije RL 1, RL 2 i RL 3, postavljene u tačkama R1 i R 2 definišu građevinske parcele, položaj i maksimalan gabarit planiranih objekata unutar kompleksa.

Koordinate karakterističnih tačaka R date su u državnom koordinatnom sistemu.

Rastojanja prostora za izgradnju objekata od granica građevinske parcele (6,0 m), kao i koridori za izgradnju saobraćajne infrastrukture (12,0 m) su minimalni i ne mogu se smanjivati.

Maximalni vertikalni gabariti objekata u privrednim zonama definisan Odlukom o provođenju Prostornog plana grada Tuzla za period 2010. -2030. – Nacrt, iznosi 12,0 m, što će se definisati u postupku izdavanja Rješenja o urbanističkoj saglasnosti, vodeći računa o propisanim minimalnim udaljenostima između objekata i protivpožarnim uslovima.

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

3.4. Plan parcelacije

Planom parcelacije utvrđeno je formiranje šest (6) pojedinačnih kompleksa, čije su granice građevinskih parcela definisane regulacionim linijama, te ujedno predstavljaju regulacione linije za definisanje položaja prostora za izgradnju objekata unutar kompleksa.

Regulacione linije RL 1, RL 2 i RL 3, postavljene u tačkama R1 i R 2, definišu građevinske parcele kompleksa.

Koordinate karakterističnih tačaka R date su u državnom koordinatnom sistemu.

Svi podaci potrebni za formiranje građevinskih parcela kompleksa detaljno su prikazani na grafičkom prilogu broj 9 - Plan regulacije, parcelacije i nivelacije u razmjeri R 1 : 1000.

3.5. Plan nivelacije

Planom nivelacije dati su osnovni nivelacioni podaci u tjemenu planiranih saobraćajnica i osnovni nivelacioni podaci za uređenje terena i svih otvorenih pješačkih površina u okviru prostora tretiranog Zoning planom..

Kote poda prizemlja planiranih objekata (nule objekata) ovim Planom nisu date, zato što nisu dati ni gabariti objekata, nego samo maksimalni prostor za izgradnju planiranih objekata. U okvirima planiranih kompleksa date su visinske kote koje je neophodno postići radi izgradnje planirane mreže saobraćaja.

Definitivne kote poda prizemlja etaža planiranih objekata utvrdiće se izradom detaljnije Urbanističko-tehničke dokumentacije nakon izrade Glavnih projekata objekata, poštujući određena usmjerenja vezana za uređenje okolnog terena u skladu sa prirodnim uslovima.

Kod utvrđivanja niveleta ulica korišten je princip odvodnje površinskih voda poprečnim padovima od 0,5-2,0 % od planiranih objekata ka slivnicima.

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

3.6. Obrazloženje rješenja infrastrukture

Ovom dokumentacijom su data idejna rješenja saobraćaja, vodovodne i hidrantske mreže, fekalne i kišne kanalizacione mreže, elektroenergetske i TT mreže. Mašinske instalacije nisu rješavane kroz ovaj Plan. Obzirom na nivo obrade (idejno rješenje) dopuštene su manje izmjene planiranih rješenja uz uslove i saglasnosti nadležnih institucija.

3.6.1. Idejno rješenje saobraćaja

Lokalitet tretiran Zoning planom ograničen je sa jugozapada magistralnim putem Sarajevo - Tuzla (M-18), sa sjeverozapada regulisanim koritom rijeke Jale, a sa sjeveroistoka i jugoistoka željezničkom prugom Brčko-Tuzla - Banovići. Lokacija je od centra grada udaljena cca 9 km. Lokacija ima relativno dobru saobraćajnu povezanost sa gradom preko dionice magistralnog puta M-18 Sarajevo - Tuzla preko postojeće petlje u Šićkom Brodu i izlaskom na magistralni put M-4 Doboj – Tuzla – Zvornik. Položaj lokacije omogućava takođe dobru saobraćajnu povezanost i sa drugim gradskim centrima Tuzlanskog kantona i šire. Kolski saobraćaj unutar planiranog kompleksa rješavan je u skladu sa granicama planiranog

obuhvata, topografskim karakteristikama terena i predloženim urbanističkim konceptom razmještaja pojedinačnih objekata i njihovom namjenom.

Prilaz lokalitetu na kome se planira izgradnja proizvodno – poslovnih objekata omogućen 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).

Saobraćajna infrastruktura u području obuhvata nije izgrađena osim zemljanog puta za potrebe lokalnog stanovništva za prilaz parcelama, te treba razviti potpuno nov sistem.

Unutar obuhvata je predviđena primarna mreža kolskih saobraćajnica za dvosmjerni saobraćaj kojima je omogućen prilaz prema svim građevinskim parcelama. Dodatno je planirana saobraćajna veza preko regulisanog korita rijeke Jale izgradnjom kolskog mosta.

Saobraćaj u mirovanju riješiti u sklopu 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.

Stvarno obezbijeđeni broj parking mjesta je uslov za odobravanje veličine i namjene objekata u procesu ishodovanja urbanističke saglasnosti, odobrenja za građenje i odobrenja za upotrebu svih objekata.

Debljinu nosećih slojeva gornjeg stroja kolovozne konstrukcije dimenzionirati za "srednje teški saobraćaj" ili "teški saobraćaj", a ona iskustveno iznosi :

- Asfalt beton (AB)	... d = 4 cm
- Bitonosivi sloj (BNS)	... d = 8 cm
- Tamponski sloj	... d = 40 – 50 cm

U k u p n o :	d = 52 – 62 cm

a debljine nosećih slojeva trotoara iznose :

- Asfalt beton (AB)	... = 3 cm
- Bitonosivi sloj (BNS)	... = 4 cm
- Tamponski sloj	... = 25 cm

U k u p n o :	32 cm

Kolovoz svih planiranih saobraćajnica obostrano je oivičen betonskim ivičnjacima vel. 18/24 cm, kojima su istovremeno zaštićeni kolovozi i odijeljeni trotoari za slobodno i neometano kretanje pješaka širine kako je to dato na normalnim poprečnim profilima. U odnosu na bankine, trotoari su zaštićeni betonskim ivičnjakom vel. 10/18 cm.

Minimalni poprečni nagib kolovoza i trotoara iznosi $p_{min.} = 2\%$ u pravcu, a u krivinama ovisno od veličine radijusa horizontalne krivine.

Odvodnja kišnice sa kolovoza i trotoara rješava se poprečnim i uzdužnim nagibima usmjerenim ka uličnim slivnicima i rigolima kišne kanalizacije, a odvodnja podzemnih i

procjednih voda iz tamponskog sloja rješava se drenažama od B.D.C. Ø 150 mm, a u svemu kako je to prikazano na detaljima normalnih poprečnih profila saobraćajnica.

Vertikalnom i horizontalnom saobraćajnom signalizacijom uz odgovarajuće i pravilno odabrane znakove, obezbjediti potpunu sigurnost i bezbjednost učesnika saobraćaja u novonastalim uslovima.

3.6.2. Idejno rješenje vodovodne i hidrantske mreže

Lokacija buduće poslovne zone „Mlake“ je u neposrednoj blizini magistralnog cjevovoda pitke vode ACC Ø 600 koji prolazi zapadnom stranom magistralnog puta M-18, te se planira priključenje budućih korisnika na ovaj cjevovod. Budući da se priključenje ovih objekata planira izvršiti na dijelu distributivne mreže, to se priključenje navedenih objekata planira izvršiti sa cjevovodom koji će zadovoljiti kako maksimalne satne porebe budućeg konzuma tako i požarne potrebe. Hidrauličkim proračunom treba dokazati da se sa usvojenim karakteristikama cjevovoda obezbjeđuje perspektivni transport potrebnih količina vode u vrijeme maksimalne satne potrošnje vode.

Vanjska vodovodna i hidrantska mreža je predviđena u izradi od daktil cijevi promjera 100-150 mm sa radnim pritiskom od 10 bara. Sve radove predvidjeti u skladu sa opštim tehničkim uslovima uz poštovanje tehničkih, sanitarnih, klimatskih i ekoloških uslova. Sva mjesta cjevovoda izložena posebnim opterećenjima i napreznanjima potrebno je posebno zaštititi odgovarajućom zaštitom cijevi. Zaštita od požara koji se gasi vodom je predviđena izradom nadzemnih i eventualno podzemnih hidranata Φ 80 mm na propisanoj međusobnoj udaljenosti (ne većoj od 80 m) i udaljenosti od objekata koji se štite (ne manjoj od 5 m).

Situaciono, trasa postojećeg cjevovoda se vodi najkraćim putem između mjesta priključka na glavni gradski spojni cjevovod i mjesta priključka na vodomjernom šahtu kod potrošača. Od mjesta izvođenja novog priključnog šahta na spojnom cjevovodu pa do vodomjernog šahta, trasa je položena u bankine, trotoare i u travnjak duž projektom predviđenih saobraćajnica (pojasom rezervisanim za infrastrukturne objekte: prilazne saobraćajnice i podzemne instalacije). Kako se radi o izgradnji novih objekata predviđena su i usaglašena ukrštanja sa novoprojektovanim infrastrukturnim instalacijama kako po visini i prioritetu tako i po prostoru kako nebi došlo do kolizije u trasama pojedinih instalacija. Posebno je potrebno voditi računa o eventualnom konfliktu sa postojećim industrijskim cjevovodima velikog promjera i posebnog značaja za rad TE „Tuzla“ i drugih industrijskih subjekata. U tom smislu neophodno je posebno rješenje konfliktnih tačaka, a prema tehničkim uslovima i prema saglasnosti vlasnika pomenutih instalacija.

Cjevovod se polaže u rov, na minimalnoj dubini od 110 cm, odnosno sa minimalnim nadslojem zemlje iznad cijevi od 80 cm zbog uslova smrzavanja, a stvarni nadsloj zemlje je definisan na osnovu uslova na terenu i potrebe izvođenja objekta cjevovoda i pratećih objekata tako da se izbjegnu sučeljavanja sa postojećim infrastrukturnim instalacijama i objektima. Položaj instalacija vodovoda dat je na normalnom poprečnom profilu saobraćajnica.

3.6.3. Idejno rješenje fekalne i kišne kanalizacione mreže

- Fekalna kanalizaciona mreža

U planiranim kompleksima objekata u okviru obuhvata nastaju zagađene i nezagađene vode, koje je potrebno prikupiti, prečistiti i ispustiti. U pitanju su sljedeće vode:

- sanitarne vode iz administrativnih prostora,
- sanitarno-fekalne vode iz mokrih čvorova,
- sanitarno-fekalne vode iz restorana i kuhinja,

Prihvat i tretman sanitarno - fekalnih (zagađenih) voda je potrebno vršiti lokalno, za svaki pojedinačni objekat odnosno kompleks. Obzirom da u obuhvatu 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 na biološkim uređajima, pri čemu je za svaki pojedinačni kompleks predviđen po jedan uređaj. Kanalizacioni cjevovodi fekalne kanalizacije su predviđeni u izvedbi od PE cijevi sa brtvama za vodonepropusno spajanje. PE cijevi. U situacionom smislu, kolektorom se upotrijebljene vode iz predmetnih objekata transportuju do uređaja za prečišćavanje, a zatim dalje do regulisanog korita rijeke Jale. Trasa cjevovoda je položena pojasom rezervisanim za infrastrukturne objekte: prilazne saobraćajnice i podzemne instalacije, tako da se najkraćim putem i sa što manje lomova obezbijedi ravnomjeran pad terena a time i nivelete cjevovoda. U tom smislu trasa glavnog kolektora prati postojeću putnu mrežu. Orjentacioni hidraulički proračun kanalizacionog sistema izvršen je uz korištenje nomograma za hidraulički proračun cijevi sa punim proticajnim profilom. Hidrauličkim proračunom je ustanovljeno da su za odvođenje upotrebljenih voda potrebni profili kanalizacionih PE cijevi od DN 160 mm do DN 315 mm.

Posebno je potrebno voditi računa o eventualnom konfliktu sa postojećim industrijskim cjevovodima velikog promjera i posebnog značaja za rad TE „Tuzla“ i drugih industrijskih objekata. U tom smislu neophodno je posebno rješenje konfliktnih tačaka. Ovim rješenjem se vodilo računa o tom problemu u maksimalno mogućoj mjeri što se odražava na cijenu izgradnje.

- Kišna kanalizaciona mreža

Kako je sistem odvodnje upotrebljenih voda sa kanalizacionim cjevovodima zasebno riješen, za analizu mjerodavnih količina oborinskih voda potrebno je uzeti u obzir samo oborinske vode sa asfaltnih površina, travnjaka i krovnih površina sa objekata koje se uključuju na kanalizaciju za oborinsku vodu. Sagledavanjem stanja odvodnje i potreba evakuacije oborinske vode sa prostora planiranih objekata, došlo se do zaključka o potrebi izvođenja više krakova kanalizacione odvodnje. Računajući na male padove ulične kanalizacije (0,5%), usvojeni prečnici ulične kanalizacije za oborinsku vodu, u ovom rješenju, trebali bi da zadovoljavaju evakuaciju potrebnih količina oborinske vode za usvojeni rang zaštite. Ovo je potrebno detaljno obraditi kroz projekte oborinske kanalizacije. Da bi se sa uključenjem oborinskih voda sa dijela krovnih površina i prostora površina oko objekata izbjeglo unošenje suspendovanog i vučenog nanosa sa okolnog terena u kanalizacione kolektora, to se predviđa izvođenje slivnika sa taložnikom prije prihvatanja oborinske vode u kanalizacione kolektora. Betonski ili gotovi PVC slivnici se izvode sa livenoželjeznom rešetkama koja zadržava unošenje u kanalizaciju naplava većih dimenzija a skidanjem poklopca se lako i jednostavno može obaviti čišćenje slivnika od taloga. Na taj način će se spriječiti taloženje materijala a ujedno omogućiti ispiranje kanalizacije i potrebu rjeđeg čišćenja kanalizacionih cijevi od nanosa.

Na cjevovodu kanalizacionog kolektora, na svim mjestima horizontalnih lomova trase cjevovoda, kao i na svim uzdužnim lomovima pada nivelete cjevovoda, te na mjestima predviđenih priključenja novih količina drenažne i oborinske vode, predviđeni su revizionni šahtovi. Predviđeno je da se svi šahtovi rade od betonskih DN 1000 mm. Rješenjem je data mogućnost priključenja i sekundarnih odvoda, sa prostora oko objekata, na kanalizacioni sistem ostavljanjem priključnih i revizionih šahtova. Šahtovi kolektora su dati na odgovarajućem razmaku da bi se mogle prikupiti sve oborinske vode izvođenjem poprečnih sekundarnih priključaka ili kućnih olučnih odvoda.

Predviđeni su klasični ulični slivnici okruglog cjevastog oblika promjera 400 mm sa taložnikom minimalne dubine 1,0 m ili gotovi montažni PVC slivnici. Na slivnicima se postavljaju livenoželjezni rešetkasti poklopci za teško saobraćajno opterećenje od 400 kN.

Predviđeno je da se ispuštavanje vode u korito rijeke Jale riješi sa sa "žabljim" poklopcima na mjestu uliva kanalizacije oborinskih voda u rijeku Jalu. Ovo tehničko rješenje je predviđeno zbog potrebe zaštite cjevovoda i izliva kanalizacije u kosini korita rijeke Jale, kao i sprečavanje prodora vode iz rijeke Jale u kanalizacioni odvod u slučajevima pojave poplavnih talasa i velikih voda.

Za tretman zauljenih voda sa saobraćajnih površina (parkinzi i interne saobraćajnice) potrebno je unutar svakog kompleksa predvidjeti ugradnju separatora ulja i naftnih derivata.

3.6.4. Idejno rješenje elektroenergetske i TT mreže

ELEKTROENERGETSKO SNABDIJEVANJE

Napajanje električnom energijom na lokalitet Mlake tj. do buduće TS 10(20)/0.4 kV Mlake 1 se može ostvariti polaganjem dionice 10/20 kV kabla od TS Šićki – BPS Ina. Između budućih trafostanica Mlake 1 i Mlake 2 je potrebno položiti 10/20 kV podzemni kabl. Objekti se napajaju sa NN strane transformatorskih stanica kablovima tipa XP 00-A 4x150 mm². Priključenje se izvodi na kablovske priključne ormare na fasadama objekata.

VANJSKA RASVJETA

Rasvjetu u obuhvatu Plana treba izvesti svjetiljkama odgovarajućih karakteristika. Napajanje javne rasvjete se izvodi sa izlaza javne rasvjete u novoprojektovanim transformatorskim stanicama kablom tipa XP 00-A 4x35 mm² položenim u kablovskom rovu.

Uz trasu napojnih kablova polaže se traka FeZn 25x4 mm za uzemljenje stubova vanjske rasvjete.

TELEFONSKI KABLOVSKI RAZVOD

Za priključenje objekata u kompleksu na distributivnu telefonsku mrežu predviđeno je polaganje novog telefonskog kabla tip TK 59xdsl 100x2x0,6mm od postojeće kablovske kanalizacije, a prema uslovima nadležne institucije.

Iz šahtova kablovske kanalizacije izvodi se napajanje novoprojektovanih objekata direktno iz šahtova ili preko uvodnog kablovskog okna.

Planom je predviđeno polaganje pored kabla predviđeno polaganje i dvije alkatene cijevi prečnika 50mm za eventualno provlačenje optičkog kabla u budućnosti.

3.7. Hortikulturno uređenje prostorne cjeline

Hortikulturno uređenje prostorne cjeline nije definisano ovim Zoning planom, ali treba biti sastavni dio projekata uređenja terena oko planiranih objekata.

Prema savremenim koncepcijama planiranja hortikulturnih elemenata zelenilo uz saobraćajnice manje se posmatra kao ukrasni element jer ono predstavlja urbanu formu koja više nego ostale forme gradske vegetacije doprinosi poboljšanju mikroklimatskih uslova na određenom lokalitetu. Prevažodno, misli se na sanitarno-higijensku ulogu drveća, odnosno na njegovu funkciju zaštite od vjetrova, buke, jakog osunčanja i drugih klimatskih ekstrema, koja sa drugim meliorativnim mjerama doprinosi sanaciji i poboljšanju uslova života i rada u obuhvatu prostorne cjeline i šire.

Pri izboru sadnica drveća potrebno se opredjeliti za one vrste koje dobro uspijevaju u gradskim uslovima, ostaju trajno zdrave, formiraju pješacima hladovinu a da pri tom ne zasjenjuju susjedne objekte i ne zamračuju ulicu.

Da bi se, u kompozicionom smislu, izbjegla jednoobraznost i monotonija za formiranje drvoreda potrebno je koristiti više biljnih vrsta koje svojim biološkim osobinama djeluju u tom smislu, bilo da se radi o formi habitusa, boji lista, cvijeta i sl.

Zbog specifičnosti ambijenta, drveće na popločanim površinama treba biti posebno odabrano, sa izraženim visokim deblom, velikom krošnjom, i dobrim estetskim i biološkim vrijednostima. Obzirom da je lako podložno mehaničkim oštećenjima predviđena je zaštita željeznim rešetkama oko debla i vertikalnim posebno izrađenim potporama.

3.8. Protivpožarna zaštita i zaštita na radu

Ovom dokumentacijom su riješene osnovne mjere zaštite od požara i zaštite na radu unutar obuhvata Plana.

Potencijalno gašenje požara je predviđeno putem vanjskih hidranata koji se napajaju vodom iz gradske mreže. Razmještaj i broj hidranata je usklađen sa uslovima iz važećih pravilnika. Protipožarni pristupi i putevi su riješeni u skladu sa uslovima iz važećih pravilnika.

Uslovi zaštite na radu ce biti definisani kroz glavne projekte objekata i glavne projekte uređenja terena oko objekata.

3.9. Urbanistički pokazatelji

Osnovni urbanistički pokazatelji kojima se provjeravaju uslovi stanovanja, rada i boravka u okviru tretirane prostorne cjeline, a koje pruža predloženo rješenje, su gustina naseljenosti, koeficijent i procent izgrađenosti.

Kako se radi o privrednoj zoni, odnosno prostornoj cjelini koja je planirana isključivo za formiranje kompleksa manjih i srednjih privrednih kapaciteta, ovim Zoning planom definisane su površine pojedinačnih kompleksa, a unutar njih maksimalan prostor za izgradnju planiranih objekata.

U skladu sa Odlukom o provođenju Prostornog plana grada Tuzla za period 2010. – 2030. godine, definisan je procenat izgrađenosti, koji u privrednim zonama iznosi 30-40%, a maksimalna visina objekata je 12,0 m, izuzev u nekim specifičnim slučajevim, što će se utvrditi u postupku izdavanja Rješenja o urbanističkoj saglasnosti.

Procenat izgrađenosti predstavlja odnos bruto površine predviđene za objekte prema površini prostornog obuhvata.

$$P_i = \frac{26.475,00}{111.155,00} \times 100 = 23,82 \%$$