

**IZMJENE  
REGULACIONOG PLANA  
POSLOVNO-PROIZVODNE ZONE  
„POLJANA“ U TUZLI**

**ODLUKA O PROVOĐENJU  
IZMJENA REGULACIONOG PLANA  
POSLOVNO-PROIZVODNE ZONE  
„POLJANA“ U TUZLI**

Na osnovu člana 27. i člana 29. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/06,72/07, 32/08,4/10, 13/10,45/10 ), člana 28. i člana 38. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine TK-a“, br.6/11) i člana 26. Statuta Grada Tuzla („Sl.glasnik općine Tuzla“, broj 2/99, 9/00, 2/08, 12/09), Gradsko vijeće Tuzla, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_godine, donosi

## **ODLUKA O PROVOĐENJU IZMJENA REGULACIONOG PLANA POSLOVNO – PROIZVODNE ZONE „POLJANA“ U TUZLI**

### **I Opšte odredbe“**

#### Član 1.

Ovom Odlukom se utvrđuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i dobara na prostornoj cjelini tretiranoj Izmjenama Regulacionog plana poslovno – proizvodne zone "Poljana" (u daljem tekstu Izmjena Regulacionog plana).

#### Član 2.

Ova Odluka se donosi u svrhu definisanja uslova za izgradnju poslovno-proizvodnih objekata sa integracijom zatečenog stanja, zatim izgradnju saobraćajne, komunalne i energetske infrastrukture.

Izmjenama postojećeg Regulacionog plana se definiše izgradnja novih sadržaja i objekata a želi se postići transparentnije vrednovanje postojećeg stanja zemljišta. Izmjenama Regulacionog plana su definisane namjene površina, te propisani uslovi projektovanja i izgradnje novih objekata.

#### Član 3.

Prostor na koji se odnosi Izmjena Regulacionog plana nalazi se u jugozapadnom dijelu Grada Tuzla, u okviru gradske industrijske zone i zauzima površinu od cca P=10,75 ha (107.500 m<sup>2</sup>), i podijeljen je na dvije lokacije na zapadnom dijelu obuhvata Regulacionog plana, između naseljske saobraćajnice i regulisanog korita rijeke Jale, u površini od cca P=5,48 ha (54.800 m<sup>2</sup>) i na sjeveroistočnom dijelu obuhvata Regulacionog plana, neposredno uz magistralnu cestu „M-18“ Orašje –Tuzla-Sarajevo i korito rijeke Jale u površini od cca 5,27 ha (52.700 m<sup>2</sup>).

#### Član 4.

Izmjene Regulacionog plana sadrže:

1. Tekstualni dio koji se sastoji od:
  - Izvoda iz Urbanističke osnove Plana
  - Projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline
2. Grafički dio (10 priloga)
3. Odluka o provođenju Izmjena Regulacionog plana

### **II Odredbe o provođenju Regulacionog plana**

**A/ Namjena površina i objekata**

## Član 5.

Na području obuhvaćenom Izmjenama Regulacionog plana definisane su površine sljedećih namjena:

1. Površine pod objektima
2. Saobraćajne površine
3. Uređene zelene površine
4. Vodne površine

Ukupna površina planirane izgradnje prikazana je u sljedećoj tabeli:

Red br.	Površina prema namjeni	Površina m2	Struktura %
1.	Površina pod objektima	<b>33.441,44</b>	27,94
a/	Postojeći objekti koji se zadržavaju	21.448,63	
b/	Planirani objekti	11.992.,81	
2.	Saobraćajne površine	<b>60.760,85</b>	50,77
a/	Kolski saobraćaj	4.900,00	4,09
b/	Manipulativni platoi i parkirališta unutar pojedinačnih kompleksa, pješačke površine (trotoari, platoi)	55.860,85	46,68
3.	Uređene zelene površine	<b>25.136,00</b>	21,00
4.	Vodne površine	<b>350,00</b>	0,29
	UKUPNO:		

## Član 6.

Neizgrađene površine klasificirane su po namjeni:

- Površine za kolski saobraćaj u kretanju
- Površine za kolski saobraćaj u mirovanju
- Manipulativni saobraćajni platoi
- Pješačke površine (platoi, staze i trotoari)
- Uređene zelene površine

Navedene površine prikazane su u tekstualnom dijelu tačka 2.2.1. "Namjena površina".

## Član 7.

Izmjenama Regulacionog plana utvrđena je opšta namjena objekata i prikazana je na grafičkom prilogu br. 3 - NAMJENA POVRŠINA, NAMJENA I SPRATNOST OBJEKATA SA HORTIKULTURNIM UREĐENJEM u razmjeri R 1 : 3000.

Svi planirani objekti, prema namjeni, utvrđeni su kao:

- Proizvodne hale
- Zatvoreni skladišni prostori
- Administrativni objekti
- Portirnice /kontrola ulaza/izlaza

#### Član 8.

Prostorna cjelina podijeljena je na dvije lokacije prema namjeni sa četiri zone:

Na lokaciji 1 se nalaze dvije zone i to:

a/ Proizvodna zona

U ovoj zoni planiran je da se zadrži postojeći objekat koji je starije gradnje ali je u potpunosti rekonstruisan i sada je u dobrom stanju, i ima proizvodno-skladišnu namjenu. Pored postojećeg objekta planirana je izgradnja još 4 (četiri) nova objekta koji bi takođe imali proizvodno-skladišnu namjenu.

Moguće namjene za objekte u ovoj zoni su:

- Proizvodnja peleta,
- Proizvodnja papirne konfekcije,
- Skladištenje gotovih proizvoda

b/ Zona zoološkog vrta

Na lokaciji 1 je predviđena zona Zoološkog vrta, gdje je planirano 7 glavnih objekata i cca 16 pomoćnih objekata montažnog karaktera.

Zoološki vrt je podjeljen u tri zone:

- Zona zoološkog vrta
- Zona zabave i rekreacije
- Zona edukacije

Na lokaciji dva se nalaze dvije zone i to:

c/ Poslovna zona sa administrativnim i skladišnim objektima

na lokaciji 2 postoji 5 postojećih objekata i predviđena je dogradnja poslovnog objekta P+2 uz postojeći objekat Upravne zgrade.

d/ zona predviđena za izgradnju benzinske stanice sa pratećim sadržajem koja bi činila poseban poslovni kompleks kao posebna poslovna jedinica. Benzinska stanica bi imala pristup sa magistralnog puta Orašje-Sarajevo.

Namjena pojedinih poslovnih kompleksa-objekata u navedenim zonama zavisiće od konkretnih zahtjeva postojećih Investitora, što će se pojedinačno utvrđivati kroz izdavanje urbanističko tehničke dokumentacije i saglasnosti od nadležnih institucija.

Član 10.

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

**B/ Režim građenja i uređenja prostora**

Član 11.

Izgradnja objekata i uređenje prostora vršit će se nakon realizacije primarne mreže infrastrukture, a u skladu sa usvojenim Regulacionim planom, Glavim projektima uređenja terena za pojedinačne mikrokomplekse i Glavnim projektima objekata .

Član 12.

Lokacijskom informacijom, odnosno urbanističkom saglasnošću budućim investitorima usloviti izradu Idejnog projekta objekata na koje Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla i UO Zavod za urbanizam Tuzla daje saglasnost.

Član 13.

Za izdavanje odobrenja za građenje Investitor je dužan priložiti Glavni projekat objekta i Glavni projekat uređenja terena pripadajućeg kompleksa i drugu dokumentaciju na osnovu Zakona o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona.

Glavni projekat uređenja terena uskladiti sa uslovima propisanim ovim Regulacionim planom.

Član 14.

U realizaciji Regulacionog plana obezbijediti min. 15% ukupne površine obuhvata za uređene zelene površine.

U okviru tih površina, u osnovi travnjaka, planirati sadnju stabala (bjelogoričnih i crnogoričnih) i sadnica grmlja.

Član 15.

Zaštitni pojas trase postojećih i projektovanih podzemnih instalacija i zaštitni pojas tretirati kao zaštitno zelenilo. U osnovi travnjaka planirati sadnju stabala i sadnica grmlja u skladu sa trasama postojećih i projektovanih podzemnih instalacija.

Član 16.

Prije izrade Glavnih projekta na lokaciji 1 proizvodno-skladišna zona i zona zoološkg vrta potrebno je izvršiti detaljna geomehantička ispitivanja svake pojedinačne mikrolokacije, za potrebe utvrđivanja egzaktnih geotehničkih karakteristika podtemelnog tla (aluvijalni nanos – glina, pijesak, šljunak sa muljevitim proslojcima), te definisanja tačne dubine i načina fundiranja planiranih objekata, koji trebaju biti prilagođeni definisanim lokalnim geološko-geomehantičkim uslovima.

Član 17.

U donjem dijelu moćnog aluvialnog nanosa, odnosno u šljunkovito-pjeskovitom dijelu aluviona, zastupljena je izdan podzemne vode koja ima subarterska svojstva uz činjenicu da je navedena izdan u hidrauličkoj vezi sa rijekom Jalom kao i tzv. dubokim podzemnim vodama (podzemna voda iz kvarcnih pijeskova koji se nalazi u podini ugljenih slojeva), tako da se prilikom izvođenja dubljih iskopa mogu očekivati problemi sa podzemnom vodom.

#### Član 18.

Veći dio slobodne površine prirodnog terena nalazi se u depresionom odnosu prema izvednim objektima kao i izvednim saobraćajnicama, tako da će se u toku izgradnje planiranih objekata sa njihovim pratećim uređenjem, uglavnom izvesti nasipanje terena koje treba prilagoditi lokalnim nivelacionim karakteristikama okolnog terena. Prije nasipanja obavezno je uklanjanje humusnog sloja, a za nasip koristiti materijal dobrih geotehničkih karakteristika, uz nasipanje u slojevima i nabijanje sa dobijanjem zahtjevanog modula stišljivosti u zavisnosti od namjene objekata i uslova datih u Elaboratu o geomehaničkim ispitivanjima.

#### Član 19.

Sa aspekta seizmičnosti, konstrukciju planiranih objekata treba prilagoditi VIII stepenu MCS skale, odnosno seizmičkim parametrima za projektovanje vezanih za VIII<sup>b</sup> podzonu, koji su definisani pri mikroseizmičkoj reonizaciji terena općine Tuzla, kada su analizirane i lokalne geološke karakteristike tla.

#### Član 20.

Preduslovi za izgradnju objekata u obuhvatu Izmjena Regulacionog plana poslovno – proizvodne zone „Poljana“ su :

Izgradnja primarnih prilaznih i servisnih saobraćajnica (ulica) unutar područja obuhvata kompleksa.

Saobraćajni priključak benzinske stanice sa magistralnim putem M-18. Tuzla-Sarajevo izvesti sa isključivo desnim skretanjem, ulaz iz pravca Orašja a izlaz prema Sarajevu, a svemu prema uslovima, smjernicama iz saglasnosti J.P. CESTE FEDERACIJE BIH, koju je neophodno pribaviti za potrebe izrade tehničke dokumentacije na nivou Glavnog projekta.

#### Član 21.

Pristup na lokaciju 2 sa sabirne saobraćajnice iz pravca jugoistoka je proširen sa bst=6,00 m na bst=12,0 m. . Iz pravca jugozapada su planirana dva ulaza od kojih je jedan zadržan iz prethodnog regulacionog a predviđen je još jedan ulaz za bst=12,00m

Niveletu planiranih saobraćajnica(ulica) projektovati u nagibu prema sabirnoj ulici i u skladu sa nivelacionim planom i regulisanom koritu rijeke Jale.

Sve saobraćajnice projektovati za dvosmjerni kolski saobraćaj sa završnom obradom od asfalt betona, oivičenim betonskim kolovoznim ivičnjacima vel. 18/24 cm.

Za nesmetano i bezbjedno kretanja pješaka sa obje strane kolovoza planiranih saobraćajnica(ulica) predvidjeti i izvesti trotoare minimalne širine  $b_f = 2,00$

(1,50)m, a oko planiranih proizvodno – poslovnih objekata unutar svakog pojedinačnog kompleksa, u skladu sa prostornim mogućnostima, projektovati odgovarajuće pješačke platoe i trgove.

#### Član 22.

Parkiranje putničkih automobila riješiti izgradnjom parkinga u nivou uređenog terena ukupnog potrebnog kapaciteta za pretpostavljeni broj zaposlenih i posjetilaca, odnosno na 1000 m<sup>2</sup> poslovnog prostora 12 parking mjesta, a ako se poslovni prostori izvode kao manje pojedinačne jedinice na jedan poslovni prostor predvidjeti jedno parking mjesto.

#### Član 23.

Vanjsku vodovodnu i hidrantsku mrežu od mjesta priključka na postojeći čelični cjevovod Ø 200 mm izvesti od D.L.C cijevi potrebnog prečnika definisanim prema prethodno provedenom hidrauličkom proračunu koji je obavezan za izradu dokumentacije na nivou Glavnog projekta.

Trase svih planiranih vodovoda polagati bankinom ili ispod trotoara planiranih saobraćajnica. Takođe je potrebno voditi računa da ne dođe do kolizije sa drugim projektovanim i postojećim instalacijama.

Hidrauličkim proračunom potrebno je izvršiti provjeru potrebnih količina vode za sve predviđene objekte, a izgradnjom alternativnog priključka vodovodne mreže preko budućeg AB mosta na r.Jali iz područja obuhvata RP "ŠIĆI" zadovoljiti će se sve planske potrebe za pitkom vodom.

Sva mjesta cjevovoda izložena posebnim opterećenjima i naprezanjima kod prolaska ispod saobraćajnica potrebno je posebno zaštititi odgovarajućom zaštitom čeličnom cijevi, odnosno prema uslovima koje propisuje nadležno komunalno preduzeće JKP Vodovod i kanalizacija Tuzla.

#### Član 24.

Zaštitu objekata od požara koji se gasi vodom, na vanjskoj vodovodnoj mreži predvidjeti izradom nadzemnih ili eventualno podzemnih hidranata Ø80 mm na propisanoj međusobnoj udaljenosti ne većoj od 80 m i udaljenosti od objekata koji se štite ne manjoj od 5 m.

Vanjsku hidrantsku mrežu izvan pojedinačnih kompleksa izvoditi obavezno od D.L.C. cijevi, dok za unutar kompleksa materijal za cijevi može biti po izboru koji će kavalitetom zadovoljiti tehničke propise i standarde tražene namjene.

#### Član 25.

Fekalnu kanalizaciju izvesti kao separatnu po granatom sistemu od nekoliko zasebnih sabirnih priključnih kolektora koji se izvode od betonskih i od PE – rebrastih kanalizacionih cijevi, sa izlivom putem glavnog gradskog kolektorau do centralnog gradskog uređaja za prečišćavanje i tretman otpadnih fekalnih voda i prelivom prečišćenih voda u regulisano korito rijeke Jale.

Kvalitet prečišćene vode mora da zadovoljava karakteristike definisane Pravilnikom o graničnim vrijednostima opasnih i štetnih materija i vodnim uslovima koje propisuje Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede TK.

Za slučaj da u poslovnim objektima može doći do nastanka zauljenih voda (naftom i naftnim derivatima ili drugim opasnim i štetnim materijama) i tehnološke vode koje se moraju tretirati u skladu sa Pravilnikom o graničnim vrijednostima opasnih i štetnih materija za tehnološke vode iste će se prikupiti i odvesti na adekvatan način do odgovarajućeg separatora ulja i masti sa taložnikom (na kome će se prečistiti do potrebnog kvaliteta), a potom ispustiti u recipijent-prijemnik (primarni kolektor u okviru obuhvata). Ne smije se dozvoliti izlivanje ovih voda na okolni teren i time zagađenje površinskih i podzemnih voda.

#### Član 26.

Kišnu kanalizaciju izvesti po separatnom sistemu, takođe od od betonskih i PE rebrastih kanalizacionih cijevi, dispoziciono razmještenim, tako da se putem uličnih slivnika omogući optimalno prikupljanje kišnice sa svih kolskih, pješačkih i drugih uređenih površina oko kompleksa objekata. Izliv oborinskih nezauljenih voda planirati direktno u regulisano korito rijeke Jale.

#### Član 27.

Vanjsku elektroenergetsku i TT mrežu izvesti prema uslovima koje propisuju nadležna preduzeća JP Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo – Elektrodistribucija Tuzla, odnosno BH Telecom d.d. Sarajevo – Direkcija Tuzla, a javnu rasvjetu oko objekata u skladu sa projektima uređenja okolnog terena. Kod izgradnje elektroenergetske mreže i javne rasvjete oko objekata pridržavati se Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova.

#### Član 28.

Obuhvat Regulacionog plana se nalazi u djelu Grada Tuzla koji je predviđen da se priključi na sistem daljinskog grijanja općina Lukavca i Tuzle. Sa desne strane rijeke Jale već je izvedena vrelovodna mreža nazivnog promjera DN350, magistralni vrelovod sistema daljinskog grijanja.

#### Član 29.

Na trasi izvedene vrelovodne mreže sistema daljinskog grijanja u obuhvatu ovog Regulacionog plana predviđeno je jedno priključno mjesto za Šići i za Bosansku poljanu. Isti koristiti prilikom planiranja i projektovanja vrelovodne mreže za obuhvat Izmjena Regulacionog plana. Ovo je jedino priključno mjesto za snabdijevanje toplinskom energijom objekata u obuhvatu ovog Regulacionog plana.

#### Član 30.

U cilju priključenja planiranih novih objekata na sistem daljinskog grijanja Grada Tuzle u obuhvatu ovog Regulacionog plana predvidjeti novu vrelovodnu mrežu, vrelovodne ogranke i vrelovodne priključke.

#### Član 31.



Vrelovodna mreža se radi u izvedbi NP 25. Projektovani temperaturni režim vrelovodne mreže je 145/75° C a za toplovodnu mrežu je 90/70° C. Trasom vrelovoda pored cijevi povrata obavezno je polagati 2x2" PDH cijevi.

#### Član 32.

Za svaki objekat predvidjeti vrelovodni priključak sa parom zapornih organa. Zaporni organi na vrelovodnoj mreži su kuglaste slavine odgovarajućeg temperaturnog režima i nazivnog pritiska. Za nazivne promjere NO 150 i više zaporni organi moraju imati prenos za smanjenje potrebne sile zatvaranja. Za nazivne promjere NO 150 i više zaporni organi koji se ugrađuju na priključke na magistralnom vrelovodu ugraditi elektro motorne pogone.

#### Član 33.

Prilikom projektovanja vrelovodne mreže predvidjeti dovoljan broj betonskih komora za priključenje planiranih objekata. Komore na trasi vrelovoda moraju biti dimenzija da omogućavaju manipulaciju armaturom koja je montirana. Poklopac komore mora biti dimenzija 700x700 mm izrađen od lijevanog željeza za potrebno opterećenje zavisno od lokacije i mjesta postavljanja. Svaka komora mora imati odvodnju spojenu na kanalizacijsku mrežu. Izuzetno ako to nije moguće distributer može odobriti odvodnju na neki drugi način.

#### Član 34.

Prilikom projektovanja i izvođenja vrelovodne mreže voditi računa o postojećoj trasi vrelovodne mreže, kao i drugim podzemnim instalacijama.

#### Član 35.

S obzirom na trenutno stanje sistema daljinskog grijanja i raspoloživih kapaciteta, posebnu pažnju obratiti na potrebnu količinu toplinske energije za planirane objekte u obuhvatu ovih Izmjena Regulacionog plana. Na osnovu bruto površine planiranih objekata i raspoložive količine toplinske energije u djelu magistralnog vrelovoda sa kojeg će se objekti snadijevati toplinskom energijom, preporuka je da maksimalno specifično opterećenje objekata ne treba da pređe 80 W/m<sup>2</sup>.

#### Član 36.

Kod izrade projektne dokumentacije vrelovodne mreže, vrelovodnih ogranaka i vrelovodnih priključaka predvidjeti predizolirane čelične cijevi za polaganje u zemljani rov odgovarajućih karakteristika.

#### Član 37.

Za sistem daljinskog grijanja Grada Tuzle 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. Za pripremu sanitarne tople vode mora se tražiti posebna saglasnost distributera.

Toplinska podstanica se dimenzionira na osnovu toplinskih gubitaka objekta, odnosno Projekta za izvođenje instalacije centralnog grijanja.

U primarnom dijelu toplinske podstanice cirkuliše vrela voda distributera temperaturnog režima 145/75 °C, a u sekundarnom dijelu topla voda potrošača temperaturnog režima 90/70°C.

#### Član 38.

Sve aktivnosti oko projektovanja i izvođenja instalacije sistema daljinskog grijanja raditi u 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.

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

#### Član 39.

Za svaki kompleks pojedinačno u okviru projekata vanjskog uređenja projektovati sve podzemne instalacije i uređaje koje se priključuju na planiranu infrastrukturnu mrežu položenu trasom prilaznih saobraćajnica, odnosno drugim javnim površinama.

#### Član 40.

Planska rješenja pojedinih zaštitnih mjera za spašavanje ljudi, prirodnih i materijalnih dobara podrazumijevaju sljedeće aktivnosti:

- sklanjanje ljudi,
- zaštita od rušenja i spašavanje iz ruševina,
- zaštita od poplava,
- zaštita od požara.

#### Član 41.

Za sklanjanje ljudi, u slučaju prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa, kao i neposredne ratne opasnosti, planirati zaštitne objekte koji moraju zadovoljiti sljedeće:

- Kod planiranja i gradnje javnih, komunalnih i sličnih građevina, dio kapaciteta prilagoditi zahtjevima sklanjanja ljudi, ukoliko u zoni takve građevine sklanjanje nije osigurano na drugi način.
- Skloništa obavezno projektovati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća i drugim propisima.
- Položaj skloništa planirati tako da je omogućen pristup i u uvjetima rušenja objekta.

#### Član 42.

Sve planirane poslovne i administrativne objekte, kao i pristupe planiranim objektima projektovati i izgraditi na način koji trajno osigurava nesmetan pristup i kretanje licima sa smanjenim tjelesnim sposobnostima, tako da se, tokom njihovog korištenja, izbjegnu mogućnosti ozljeda korisnika objekata, u skladu sa odredbama

Uredbe o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uslovima i normativima za sprečavanje stvaranja svih barijera za lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima.

### C/ Uslovi izgradnje i uređenja prostora i objekata

#### Član 43.

Izgradnja objekata i uređenje prostora tretiranog Izmjenama Regulacionog plana realizovat će se etapno, tako da uvijek budu u cjelini realizovani planirani objekti sa pripadajućim pratećim površinama (površine za kolski saobraćaj, pješačke površine i uređene zelene površine), u skladu sa odredbama Plana.

Mogućnost izgradnje i uređenja tretiranog obuhvata ilustrativno je prikazana na grafičkom prilogu broj 3; 3.1.; 3.2.; i 3.3. - NAMJENA POVRŠINA, NAMJENA I SPRATNOST OBJEKATA SA HORTIKULTURNIM UREĐENJEM, u razmjeri R 1 : 1500 i R 1:1000.

#### Član 44.

Prvu etapu u realizaciji Regulacionog plana predstavlja priprema lokacije, odnosno izvršenje sljedećih aktivnosti:

- Izgradnja mreže pristupnih saobraćajnica
- Izgradnja mreže primarne infrastrukture
- Uklanjanje postojećih objekata u skladu sa Projekcijom Plana
- Inkorporacija postojećih mikrokompleksa u novu infrastrukturnu mrežu
- Formiranje i izgradnja novih pojedinačnih mikrokompleksa u zavisnosti od interesa budućih korisnika.

Drugu etapu realizacije Izmjena Regulacionog plana predstavlja izgradnja planiranih mikrokompleksa do potpune realizacije poslovno - proizvodne zone.

#### Član 45.

Na prostoru obuhvaćenom Izmjenama Regulacionog plana ne dozvoljava se izgradnja i postavljanje privremenih objekata u smislu Zakona o prostornom uređenju i građenju, a uklanjanje postojećih objekata vršit će se u skladu sa realizacijom Izmjena Regulacionog plana.

#### Član 46.

Projekcijom Izmjena Regulacionog plana **planirana je izgradnja** 13 (trinaest) glavnih novih poslovnih objekata, i 16 (šesnaest) pomoćnih objekata.

Realizacija planiranih objekata vršit će se u skladu sa etapama realizacije Izmjena Regulacionog plana.

#### Član 47.

Projekcijom Izmjena Regulacionog plana **zadržava se** 8 (osam) postojećih pomoćnih objekata, na lokaciji 1 za potrebe zoološkog vrta označenih sa : P2,P3,P4,P5,P6,P7,P8 i P9.

Navedeni objekti prikazani su na grafičkom prilogu broj 1 i 1.1 , u razmjeri R 1 : 3000 i R 1:1500.

#### Član 48.

Projekcijom Regulacionog plana predviđen je za uklanjanje 1 (jedan) postojeći pomoćni objekat označen sa P1 na grafičkom prilogu broj 1 i 1.1. u razmjeri R 1:3000 i R 1:1500.

Postojeći pomoćni objekat broj: P1, izgrađeni na parceli k.č.586/1 na zemljištu koje pripada „TUZLA REMONT“d.d., uklanja se zbog dotrajalosti.

Uklanjanje postojećeg objekta vršit će se u skladu sa etapama realizacije Regulacionog plana.

Navedeni objekat prikazan je na grafičkom prilogu broj 1 i 1.1. u razmjeri R 1:3000 i R 1:1500.

#### Član 49.

Projekcijom izgradnje i uređenja prostora, u obuhvatu Izmjena Regulacionog plana poslovno – proizvodne zone "Poljana", formirane su 4 (četiri) nove građevinske parcele, različitog oblika i veličine, kombinacijom i spajanjem postojećih usitnjenih parcela.

Veličine pojedinačnih planiranih parcela su sljedeće:

$P_1 = 38.251 \text{ m}^2$	Proizvodno-skladišna zona
$P_2 = 27.500 \text{ m}^2$	Zona Zoološkog vrta
$P_3 = 45.587 \text{ m}^2$	Skladišno administrativni dio
$P_4 = 3.405 \text{ m}^2$	Zona benzinske stanice

#### Član 50.

U pojasu postojećih i projektovanih podzemnih instalacija, na sjevernoj strani sabirne saobraćajnice formirati isključivo uređenu zelenu površinu.

#### Član 51.

Horizontalni gabariti planiranih objekata su maksimalni i mogu se mijenjati **isključivo u okviru definisanih dimenzija.**

#### Član 52.

Vertikalni gabarit planiranih objekata je P i P+1, P+2 odnosno **visina krovne atike ne može biti viša od 11,0 m u odnosu na kotu uređenog terena ispred objekta.** Spratnost objekata definisana je Izmjenama Regulacionog plana i ne može se mijenjati bez obzira na eventualnu promjenu namjene.

#### Član 53.

Definitivne kote poda prizemlja svih planiranih objekata utvrdiće se Glavnim projektom uređenja terena, nakon izrade Glavnih projekata objekata i provjere na terenu/geodetski snimak terena/.

Član 54.

Vrsta krova, nagib i broj krovnih ravni diktirani su podnebljem, lokacijom, prostornom organizacijom objekata u kompleksu i biće detaljno definisani projektom dokumentacijom.

Član 55.

Urbanističko-tehničkim uslovima, ako se utvrđuju prije izrade Projekata za izvođenje uređenja terena pojedinačnih kompleksa, obezbjediti sljedeće:

- Projektovani objekat, za koji je izdata lokacijska informacija, odnosno urbanistička saglasnost, ne smije ugrožavati susjedne planirane objekte, kako u pogledu namjene, tako i u pogledu korištenja planiranih neizgrađenih površina oko objekta.
- Pristupi objektima i organizacija prostora unutar proizvodno-poslovne zone ne smiju ugrožavati osnovnu namjenu pojedinih cjelina.
- Tretman i obradu fasada planiranih objekata te primjenu građevinskih materijala uskladiti sa namjenom objekata i značajem lokacije.
- Saglasnosti nadležnih institucija za infrastrukturu .

Član 56.

Izradom Projekata za izvođenje uređenja terena pojedinačnih kompleksa, detaljno razriješiti:

- Kolske prilaze svim objektima i parkiralištima.
- Protivpožarne puteve
- Pješačke prilaze do objekata u skladu sa položajem i karakterom objekata.
- Hortikulturno uređenje kompleksa.

### **III Odredbe o načinu izvršenja Regulacionog plana**

Član 57.

Realizacija pojedinačnih kompleksa u okviru 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 Regulacionim planom.

Član 58.

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 terena pripadajućeg kompleksa.

Član 59.

Investitori su dužni, pored saglasnosti na namjenu planiranog objekta, dostaviti na uvid Službi za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla, dokaze o predviđenim mjerama zaštite od buke, vibracija, prašine i sl., u skladu sa namjenom objekta i važećom zakonskom regulativom.

Član 60.

Realizaciji pojedinačnih kompleksa obavezno prethodi realizacija primarne mreže infrastrukture na osnovu Glavnih projekata urađenih u skladu sa rješenjima datim Regulacionim planom i uslovima nadležnih institucija za infrastrukturu.

Član 61.

Naknadu za uređenje građevinskog zemljišta na području obuhvaćenom Regulacionim planom regulisati u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br.6/11) i Odlukama koje tretiraju ovu oblast, a donesene su od strane Gradskog vijeća Tuzla na osnovu važeće zakonske regulative.

Član 62.

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

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Tuzlanski kanton

**GRAD TUZLA**  
**GRADSKO VIJEĆE**

Broj:  
Tuzla,

**PREDSJEDAVAJUĆI GRADSKOG VIJEĆA**

Jozo Nišandžić

## OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov za donošenje Odluke o provođenju IZMJENA REGULACIONOG PLANA POSLOVNO – PROIZVODNE ZONE „POLJANA“ su odredbe člana 28. i čl. 38. Zakona o prostornom uređenju i građenju («Službene novine TK-a «,br.6/11 ) kojim je regulisano da dokumenti prostornog uređenja moraju osim tekstualnog i grafičkog dijela imati i odredbe za njihovu provedbu, koji se usvajaju na sjednici Općinskog vijeća.

Nacrt Regulacionog plana čiji sastavni dio je Odluka o provođenju IZMJENA REGULACIONOG PLANA POSLOVNO – PROIZVODNE ZONE „POLJANA“ izrađen je u skladu sa Odlukom o pristupanju izradi, te na osnovu Programa rada Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline iz oblasti prostornog uređenja i urbanizma usvojenog na sjednici Općinskog vijeća.

Nakon usvojenog Nacrta provest će se procedura javne rasprave u skladu sa odredbama člana 46. Zakona o prostornom uređenju i građenju («Službene novine TK-a «,br.6/11 ).

Nacrt planskog dokumenta u elektronskoj formi postaviti će se na web stranici Općine Tuzla.

Primjedbe, prijedlozi i sugestije građana i institucija dostaviti će se Službi za prostorno uređenje i zaštitu okoline i proslijediti će se Nosiocu izrade "STIL PROJEKT"d.o.o. Zavidovići. Nakon detaljnog razmatranja, te dodatno provedenih analiza i uslova na terenu Nosilac izrade sačiniti će Izvještaj sa odgovorima na primjedbe.

Ovom Odlukom se utvrđuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i dobara obuhvata IZMJENA REGULACIONOG PLANA POSLOVNO – PROIZVODNE ZONE „POLJANA“u općini Tuzla.

Prostorna cjelina obuhvaćena IZMJENAMA REGULACIONOG PLANA POSLOVNO – PROIZVODNE ZONE „POLJANA“ u općini Tuzla smještena je u jugozapadnom dijelu općine Tuzla.

Prostor na koji se odnosi Izmjena Regulacionog plana poslovno-proizvodne zone „Poljana“ zauzima površinu od cca P=10,75 ha (107.500 m<sup>2</sup>) i tretiran je sa dvije lokacije: na zapadnom dijelu obuhvata Regulacionog plana, između naseljske saobraćajnice i regulisanog korita rijeke Jale, u površini od cca P=5,48 ha (54.800 m<sup>2</sup>) i na sjeveroistočnom dijelu obuhvata Regulacionog plana, neposredno uz magistralnu cestu „M-18“ Orašje-Tuzla-Sarajevo i korito rijeke Jale, u površini od cca P=5,27 ha (52.700 m<sup>2</sup>).

Nacrt Izmjena Regulacionog plana čiji je sastavni dio Odluka o provođenju, urađen je u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i građenju («Službene novine TK-a «,br.6/11) i Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata («Službene novine FBiH«,br.63/04, 50/07, 84/10 ) i drugim zakonima koji tretiraju ovu oblast.

SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE I ZAŠTITU OKOLINE