

IZMJENA REGULACIONOG PLANA ZA STAMBENO-POSLOVNU ZONU "CENTAR" U SAPNI



BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
Općina Sapna

IZMJENA REGULACIONOG PLANA ZA STAMBENO-POSLOVNU ZONU "CENTAR" U SAPNI

Istočno Sarajevo, juni 2022. godine



BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
Općina Sapna

IZMJENA REGULACIONOG PLANA ZA STAMBENO-POSLOVNU ZONU "CENTAR" U SAPNI

Nosilac pripreme: _____ **(M.P.)**

TUZLANSKI KANTON/OPĆINA SAPNA

SLUŽBA ZA URBANIZAM, STAMBENO-KOMUNALNE, IMOVINSKO-PRAVNE I GEODETSKE POSLOVE

Načelnik: _____

Nosilac izrade: _____ **(M.P.)**

RADIS d.o.o. Istočno Sarajevo

Direktor: _____

Istočno Sarajevo, juni, 2022. godine

Nosilac pripreme

Nosilac izrade

Služba za urbanizam, stambeno-komunalne, imovinsko-pravne i geodetske poslove prostorno planiranje i komunalne poslove	Radis d.o.o. Istočno Sarajevo
Načelnik	
A:Ul. Viteške brigade b.b., 75411 Sapna	A: Jovana Dučića 16, 71123 Istočno Sarajevo T:057 343 136 E: doo.radis@gmail.com

UČESNICI U IZRADI:

JOVANA PRŽULJ, master inž.arh.
ELMIR HRVIĆ, master inž.urb. i reg.raz.
DRAGAN LALOVIĆ, dipl.inž.el
ZLATIBOR KURUČIĆ, dipl.inž.građ
NEMANJA BUHA, dipl.inž.saob.
DANA CEROVAC, dipl.inž.građ.

BROJ:

RP – 145 – 04/22

IZMJENA REGULACIONOG PLANA ZA STAMBENO-POSLOVNU ZONU "CENTAR" U SAPNI

DIO 1.	Opći dio
DIO 2.	Tekstualni dio
DIO 3.	Grafički dio
DIO 4.	Prilozi

DIO 1.

OPĆI DIO

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
ФЕДЕРАЦИЈА БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ФЕДЕРАЛНО МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА

BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERAL MINISTRY OF PHYSICAL PLANNING

Broj: UPI-02-19-1-132/20 F.Š.
Sarajevo, 04.08.2020. godine

Federalno ministarstvo prostornog uređenja Sarajevo rješavajući zahtjev poduzeća **RADIS d.o.o; Istočno Sarajevo**, za produženje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na osnovu člana 3.i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/98 i 48/99), Federalno ministarstvo prostornog uređenja donosi

R J E Š E N J E

1. Daje se ovlaštenje poduzeću **RADIS d.o.o; ul. Jovana Dučića br.16, Istočno Sarajevo**, sa rokom od pet godina od dana izdavanja istog, za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata:
 - a) **Prostornih i urbanističkih planova,**
 - b) **Detaljnih planskih dokumenata (zoning plan, regulacioni plan i urbanistički projekt).**
2. RADIS d.o.o. je dužan da u roku od 15 dana od dana nastale promjene, zatražiti izmjenu ovlaštenja ako se naknadno promijene podaci na temelju kojih je ovlaštenje dato,
3. RADIS d.o.o. može podnijeti zahtjev za produženje ovlaštenja najranije godinu dana a najkasnije dva mjeseca prije isteka roka važenja ovlaštenja.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 11.06.2020. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zaprimilo zahtjev poduzeća RADIS d.o.o. Istočno Sarajevo, za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Dana 19.06.2020. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zatražilo dopunu podneska – zahtjeva sa rokom od 30 dana, u skladu sa članom 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08).

Dana 22.07.2020. podnosilac zahtjeva je dopunio podnesak-zahtjev na način da je dostavio uvjerenja o evidenciji u jedinstvenom sistemu registracije kontrole i naplate doprinosa, od nadležne poreske uprave, za uposlena stručna lica : Mirsad Brajlović dipl.ing.ele. (rođen 1951.), Senad Tanović dipl.ing.građ. (rođen 1952.), Nenad Kostić dipl.ing.građ. (rođen 1952.).

Rješavajući zahtjev poduzeća RADIS d.o.o. Istočno Sarajevo, za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, Federalno ministarstvo prostornog uređenja je izvršilo uvid u zahtjev podnosioca te kompletan spis predmeta sa priloženim dokazima te nakon ocjene svakog dokaza pojedinačno i svih dokaza u međusobnoj uslovljenosti i povezanosti, utvrdilo da poduzeće RADIS d.o.o. Istočno Sarajevo, ispunjava uslove za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata. Naime odredbom člana 3. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade

planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08), propisano je da ovlaštenje za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na zahtjev privrednog ili drugog pravnog lica izdaje Federalno ministarstvo prostornog uređenja, ako isti ispunjava uslove u članu 3. Uredbe a koje se odnose na broj uposlenog kadra po strukama, na staž ostvaren u struci, položen stručni ispit te tehničku opremu i računarske programe kojim podnosilac zahtjeva raspolaže.

Kako je podnosilac zahtjeva dostavio ovom Federalnom ministarstvu ovjerenu dokumentaciju o broju uposlenih, ovjerene kopije diploma, ovjerene kopije radnih knjižica, ovjerene kopije uvjerenja o položenom stručnom ispitu, te ostale dokaze propisane članom 4. Uredbe, to je donesena odluka da se zahtjevu podnosioca udovolji i izda rješenje kojim se daje ovlaštenje za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Na temelju utvrđenog činjeničnog stanja, a u skladu sa članom 26. stav 3. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/06 i 72/07, 32/08 i 4/10), članom 3. Uredbe o posebnim uslovima koje moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08), i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/98 i 48/99) doneseno je rješenje kao u dispozitivu.

Taksa u iznosu 7,00 KM pada na teret podnosioca zahtjeva u smislu člana 3. i tarifnog broja 55. Zakona o Federalnim upravnim pristojbama i tarifi Federalnih upravnih pristojbi („Službene novine Federacije BiH“, broj 6/98 i 8/00).

Naknada za izdavanje ovlaštenja u iznosu 600, 00 KM pada na teret podnosioca zahtjeva u skladu sa rješenjem Federalnog ministra za prostorno uređenje broj 02-14-3-341/09 od 08.05.2014. godine.

UPUTSTVO O PRAVNOM LIJEKU

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega nije dozvoljena žalba ali se može pokrenuti upravni spor, podnošenjem tužbe nadležnom sudu u roku od 30 dana od njegovog prijema.



Dostaviti :

1. RADIS d.o.o. ul. Jovana Dučića br.16,
71 123 Istočno Sarajevo
2. Evidenciji,
3. Arhivi x 2.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Općina Sapna
Općinsko vijeće
Broj: 02-02-188-2/22
Sapna, 04.03.2022.godine

Općinsko vijeće Općine Sapna na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave ("Službene novine FBiH", broj 49/06. i 51/09.), člana 41. i 49. stav (1) Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Službene novine TK", broj: 6/11.,4/13., 15/13., 3/15., 2/16. i 4/17.) i člana 22. Statuta općine Sapna („Službeni glasnik Općine Sapna“, broj 6/07, 8/09 i 3/12), na sjednici održanoj dana 24.02.2022. godine donijelo je

O D L U K U
o pristupanju izmjeni Regulacionog plana
za Stambeno-poslovnu zonu "Centar" u Sapni

Član 1.

(Pristupanje izmjeni planskog dokumenta)

Ovom odlukom se utvrđuje potreba pristupanju izmjeni Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu "Centar" u Sapni ("Službeni glasnik Općine Sapna" broj: 4/16), (u daljem tekstu: Izmjena Regulacionog plana), u cilju stvaranja planskih preduoslova za dalji razvoj i uređenje prostora Stambeno-poslovne zone „Centar“ u općini Sapna.

Član 2.

(Obuhvat)

Obuhvat izmjene Regulacionog plana odnosi se na četiri lokacije koje se nalaze u okviru obuhvata Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu "Centar" u Sapni i iste su predstavljene na grafičkom prikazu u prilogu ove odluke.

Član 3.

(Vremenski period na koji se donosi izmjena Regulacionog plana)

Izmjena Regulacionog plana se donosi na vremenski period važenja Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu "Centar" u Sapni.

Član 4.

(Smjernice za izradu izmjene Regulacionog plana)

Izvršiti analizu zaprimljene inicijative za izmjenu Regulacionog plana, te u skladu sa prostornim mogućnostima, pravilima struke i važećim propisima, pristupiti izradi izmjene Regulacionog plana.

Član 5.

(Optimalni rok za izradu izmjene Regulacionog plana)

Optimalni rok za izradu izmjene Regulacionog plana je šest mjeseci od stupanja na snagu ove odluke.

Član 6.

(Nosilac pripreme i Nosilac izrade izmjene Regulacionog plana)

(1) Nosilac pripreme izmjene Regulacionog plana je Služba za urbanizam, stambeno-komunalne imovinsko-pravne i geodetske poslove općine Sapna (u daljem tekstu: Nosilac pripreme).

(2) Nosioca izrade izmjene Regulacionog plana odredit će Investitor Number 1 d.o.o. Travnik a koji mora ispunjavati uslove iz člana 44. stav (1) Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Službene novine TK", broj: 6/11., 4/13., 15/13., 3/15., 2/16. i 4/17.).

Član 7.

(Obaveze Nosioca pripreme i Nosioca izrade)

(1) Nosilac pripreme izrade izmjene Regulacionog plana će u toku izrade izmjene osigurati učešće javnosti i organizovat će jednu raspravu u Sali općinskog vijeća općine Sapna u skladu sa odredbama Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine FBiH“, broj 63/04, 50/07 i 84/10) i Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine TK“, broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17).

(2) Nosilac izrade izmjene Regulacionog plana je dužan dostaviti Nosiocu pripreme prijedlog izmjene Regulacionog plana, koji se vrši po skraćenom postupku, obzirom da se bitno ne mijenja osnovni koncept važećeg planskog dokumenta.

(3) Prijedlog iz stava (1) ovog člana sadrži tekstualno obrazloženje sa grafičkim prikazom na odgovarajućem broju tematskih karata iz planskog dokumenta za koji je predložena izmjena.

(4) Nakon provedene procedure i usvajanja izmjena od strane Općinskog vijeća, iste se objavljuju u službenom glasniku općine i ugrađuju u planski dokument.

Član 8.

(Sadržaj izmjene Regulacionog plana)

U postupku izmjene Regulacionog plana, Nosilac izrade je dužan uraditi planski dokument u skladu sa Zakonom o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj: 2/06, 72/07, 32/08 i 4/10), Zakonom o prostornom uređenju i građenju („Službene novine TK“, broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17) i Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine FBiH“, broj 63/04, 50/07 i 84/10).

Član 9.

(Finansiranje izrade Regulacionog plana)

Finansijska sredstva potrebna za izradu izmjene Regulacionog plana bit će osigurana od strane investitora Number 1 d.o.o. Travnik.

Član 10.

(Grafički prikazi-situacije)

Sastavni dio ove Odluke je grafički prikaz – ortofoto snimak, sa naznačenim položajem i obuhvatom prostora koji je predmet izmjene.

Član 11.

(Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u "Službenom glasniku Općine Sapna".

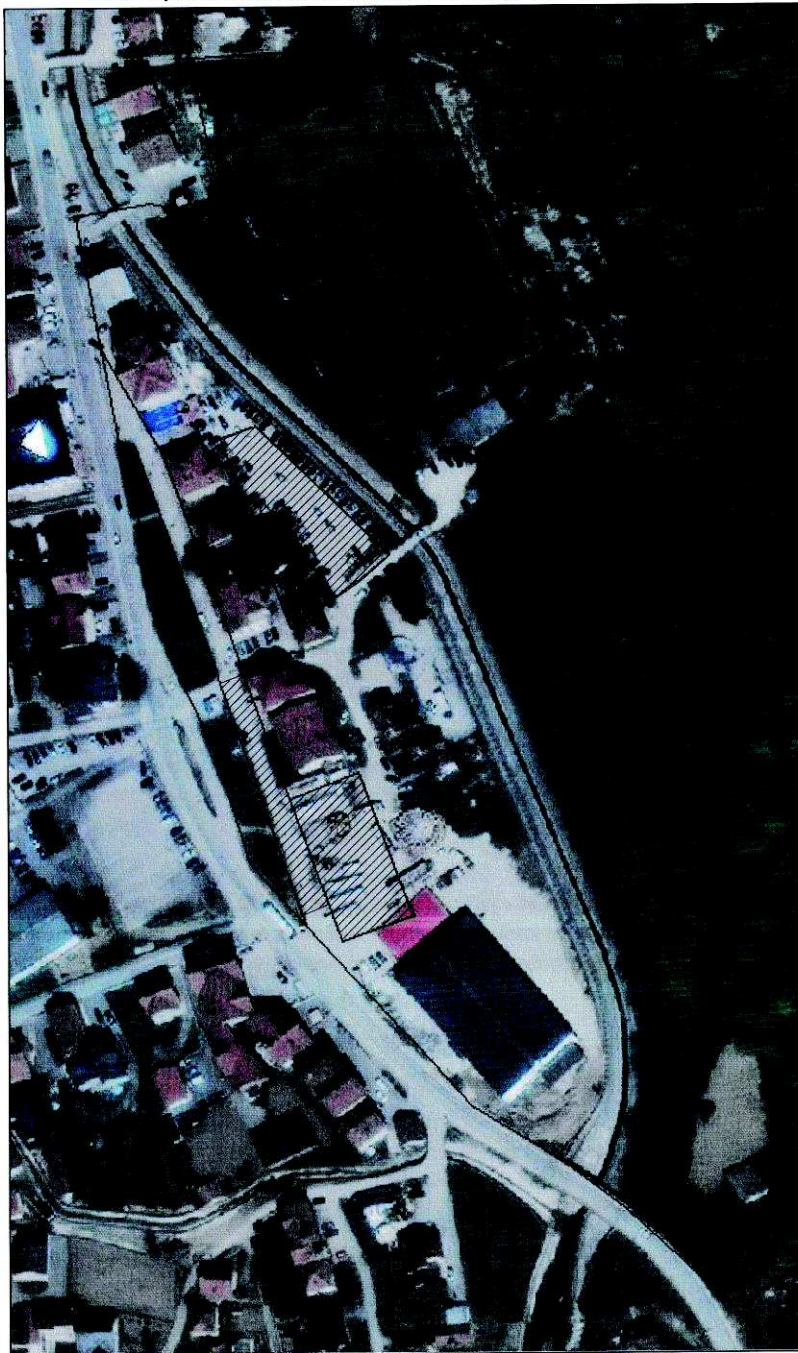
Dostaviti:

1. Općinskom načelniku;
2. Službi za urbanizam....;
3. U 12.RSOV.



Predsjedavajući
Općinskog vijeća
Sabit Brđak

Grafički prikaz-ortofoto snimak prostora koji je predmet izmjene



Odluka o pristupanju izmjeni Regulacionog plana za stambeno-poslovnu zonu "Centar" u Sapni

IZMJENA REGULACIONOG PLANA ZA STAMBENO-POSLOVNU ZONU "CENTAR" U SAPNI

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Općina Sapna
Općinsko vijeće

Broj: 02-02-970-3c/22
Sapna, 20.06.2022.godine

Općinsko vijeće Sapna na osnovu člana 47. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj 6/11., 4/13., 15/13., 3/15., 2/16. i 4/17) i člana 22. Statuta općine Sapna („Službeni glasnik Općine Sapna“, broj 6/07, 8/09 i 3/12), na sjednici održanoj dana 20.06.2022. godine donosi

ODLUKU

o usvajanju Izmjene Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu "Centar" u Sapni

Član 1.

Usvaja se Izmjena Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu „Centar“ u Sapni (u daljem tekstu: Izmjena Regulacionog plana).

Član 2.

Izmjena Regulacionog plana je izrađena u analognom i digitalnom obliku i sadrži:

- a) Tekstualni dio,
- b) Grafički dio i
- c) Odluku o provođenju Izmjene Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu „Centar“ u Sapni.

Sastavni dio originalnog dokumenta Izmjene Regulacionog plana je Odluka o usvajanju Izmjene Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu "Centar" u Sapni.

Član 3.

Originalni dokument Izmjene Regulacionog plana, kojeg je donijelo Općinsko vijeće općine Sapna u analognom i digitalnom obliku, čuva se u arhivi Općinskog vijeća općine Sapna i arhivi organa uprave. Jedan primjerak Izmjene Regulacionog plana, u analognom i digitalnom obliku, nalazi se na stalnom javnom uvidu u Službi za urbanizam, stambeno-komunalne imovinsko-pravne i geodetske poslove općine Sapna.

Član 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u "Službenom glasniku Općine Sapna".

Dostaviti:

1. Općinskom načelniku;
2. Služba za urbanizam, stambeno – komunalne imovinsko – pravne g i eodetske poslove;
3. U 14.RSOV.



Sabit Brđak
Predsjedavajući
Općinskog vijeća
Sabit Brđak

DIO 2. TEKSTUALNI DIO

SADRŽAJ

DIO 1. Opći dio	5
DIO 2. Tekstualni dio	12
1. UVOD	14
Pravni osnov	14
Vremenski period za koji se Plan donosi	14
Nosilac pripreme i nosilac izrade.....	14
Razlozi donošenja Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana	14
Sredstva za izradu Plana	14
Priprema i proces izrade Plana	14
Postupak izrade Izmjene Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu „Centar u Sapni	15
2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA	16
I. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE REGULACIONOG PLANA (Regulacioni plan stambeno-poslovne zone „centar“ u sapni)	17
1. Opći podaci o prostornoj cjelini	17
1.1. Granice i položaj u širem području.....	17
2. Osnovni podaci o stanju u prostoru	18
2.1. Klima	18
2.2. Hidrografske , hidrogeološke i geološke karakteristike	18
2.3. Inženjersko-geološke karakteristike	18
3. Stvoreni uslovi	18
3.1. Namjena površina.....	18
3.1.1. Stambeno – poslovna zona	18
3.1.2. Zona sporta i rekreacije 2	19
3.1.3. Zona regulisanog korita vodotoka	19
3.1.4. Zona zelenila	19
3.2. Katastarske čestice i vlasnički podaci	19
3.3. Fizičke strukture prostorne cjeline	19
3.3.1. Stanovanje	20
3.3.2. Javno-društveni objekti	21
3.3.3. Prirodno i kulturno-historijsko naslijeđe	21

4.	Infrastruktura	21
4.1.	Saobraćajna infrastruktura.....	21
4.2.	Elektrotehnička infrastruktura	22
4.3.	Hidrotehnička infrastruktura.....	23
5.	Bilans postojećih površina i urbanističko-tehnički parametri	24
5.1.	Odnos izgrađenih objekata prema postojećoj planskoj dokumentaciji i katastarskim podlogama.....	25
5.2.	Analiza i ocjena stanja prirodnih i stvorenih uslova, te organizacije prostora.....	25
	II - PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE	26
	1. Plan organizacije, uređenja i korištenja prostora	27
1.1.	Plan organizacije prostora.....	27
1.2.	Zone pretežne namjene površina.....	28
1.3.	Građevinski fond	29
2.	Planirana infrastruktura	30
2.1.	Planirana saobraćajna infrastruktura.....	30
2.2.	Planirana komunalna i energetska infrastruktura.....	32
3.	Zaštita životne sredine	33
3.1.	Zaštita zraka.....	33
3.2.	Zaštita vode	33
3.3.	Upravljanje otpadom.....	33
4.	Plan parcelacije, građevinske i regulacione linije.....	34
5.	Sistem zelenih površina.....	34
6.	Prirodno i kulturno-historijsko nasljeđe.....	34
7.	Planirani bilansi i urbanističko-tehnički parametri.....	35
8.	Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata.....	36
8.1.	Parcelacija, građevinske i regulacione linije.....	38
9.	Orientacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta.....	38

1. UVOD

PRAVNI OSNOV

Zakonski osnov za donošenje Odluke o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu „Centar“ u Sapni (u daljem tekstu: Plan), sadržan je u članu 41. stav 2. Zakona o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona („Službene novine TK“, broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17).

Općinsko vijeće Sapna je 04.03.2022. godine donijelo Odluku (br. 02-02-188-2/22) o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana za Stambeno – poslovnu zonu „Centar“ u Sapni. Ovom odlukom, pored ostalog, utvrđen je obuhvat Plana, date su Smjernice za izradu Plana, te je utvrđen vremenski period važenja Plana koji je identičan periodu važenja Regulacionog plana.

VREMENSKI PERIOD ZA KOJI SE PLAN DONOSI

Izmjena Plana se donosi na vremenski period važenja Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu „Centar“ u Sapni.

NOSILAC PRIPREME I NOSILAC IZRADE

Nosilac pripreme izmjene i dopune Plana je Služba za urbanizam, stambeno-komunalne, imovinsko-pravne i geodetske poslove Općine Sapna, a Nosilac izrade izmjene i dopune Plana je Radis d.o.o iz Istočno Sarajeva.

RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE O PRISTUPANJU IZRADI REGULACIONOG PLANA

Nosilac izrade je pristupio izradi ovog Plana, na osnovu Ugovora, koji je sklopljen između Nosioca pripreme Plana i Nosioca izrade Plana, a ima za cilj rješavanje prostornih odnosa i načina korištenja istog, na provodiv i kvalitetan način.

Razlozi za pristupanje izradi Izmjene i dopune Plana, kao detaljnog prostorno planskog dokumenta, sadržani su u Odluci o pristupanju izradi, koja je sastavni dio ovog dokumenta.

SREDSTVA ZA IZRADU PLANA

Sredstva za pripremu, izradu i praćenje provođenja Izmjene i dopune Plana će obezbijediti pravno lice, preduzeće „Number 1“ d.o.o. Travnik.

PRIPREMA I PROCES IZRADE PLANA

Izmjena i dopuna Plana se radi po skraćenom postupku, a odnose se na objekte samo ako se tom izmjenom i dopunom bitno ne mijenja osnovni koncept planskog dokumenta, te se postupa prema pojedinačnim zahtjevima fizičkih i pravnih lica. Kroz smjernice koje su suma valorizacije prostornih odnosa od strane Nosioca pripreme, tj. stručnih službi, stvaraju se preduslovi za planiranje stanja u prostoru, što će biti i svrha ovog dokumenta.

POSTUPAK IZRADA IZMJENE REGULACIONOG PLANA ZA STAMBENO-POSLOVNU ZONU
„CENTAR U SAPNI

Postupak izrade ovog Plana određuje se u svemu prema Zakonu o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH („Sl. novine Federacije BiH“, broj: 2/06, 72/07, 32/08 i 4/10), Zakona o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona („Službene novine TK“, broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17), i Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Sl. novine Federacije BiH“, broj: 63/04, 20/07, 84/10).

Kod izrade Plana, korištena je geodetska podloga i snimanja iz Plana usvojenog 2016.godine, kao i ažurna katastarska podloga.

Prijedlog Plana je izrađen tako da tekstualno i grafički obuhvati dijelove Plana i parcele na kojima su se desile izmjene i služit će kao prilog već usvojenom Regulacionog plana za Stambeno – poslovnu zonu „Centar“ u Sapni („Sl. glasnik Općine Sapna“. Broj 4/16).

Prijedlog Plana je načinjen na osnovu Regulacionog plana za Stambeno – poslovnu zonu „Centar“ u Sapni, te na osnovu zahtjeva korisnika prostora koje je Nosilac pripreme prikupio i dostavio prije početka i u toku izrade Plana. Podaci su analizirani i valorizirani, te su za iste data obrazloženja, a u svemu prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata, te prema prostornim mogućnostima, urbanističko-tehničkim parametrima, pravilima struke i smjernicama Nosioca pripreme Plana.

2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Za urbano područje Sapne, u sklopu kojeg se nalazi predmetni obuhvat, urađen je Urbanistički plan za period 1997 – 2007. godine¹. Obzirom da je u međuvremenu usvojen plan višeg reda, Prostorni plan Tuzlanskog kantona 2005 - 2025. godine, na osnovu kojeg je bilo potrebno izvršiti usklađivanje Urbanističkog plana, isto je izostalo. Zajedno sa usvajanjem Regulacionog plana iz 2016. godine, Općina Sapna je usvojila Prostorni plan općine za period 2013-2033 godine. Shodno navedenom, planom višeg reda za predmetni regulacioni plan se smatra Prostorni plan Općine Sapna ("Službene novine Općine Sapna" broj: 04/16).

Uvidom u važeći plan višeg reda, Prostorni plan Općine Sapna ("Službene novine Općine Sapna" broj: 04/16), područje obuhvata predmetnog Regulacionog plana nalazi se u centralnom dijelu općine Sapna, odnosno u samom središtu urbanog područja Sapna, istočno od regionalnog putnog pravca R-456 Priboj - Goduša - Sapna - Zvornik (Lopare - Karakaj), na prostoru na kojem je utvrđeno građevinsko zemljište. Za tretirano područje utvrđen je režim građenja I stepena, što podrazumijeva da se izgradnja i uređenje istog vrši na osnovu detaljnog dokumenta prostornog uređenja, a što je Općina Sapna uradila kroz izradu Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu „Centar“ u Sapni, a koji je sada predmet Izmjene Plana. Nadalje, predmetni obuhvat ima karakter urbanog centra, te je i kao takav definisan.

Centralnim dijelom ubuhvata, u pravcu sjever – jug prolazi rijeka Sapna. Obuhvat na zapadnoj strani tangira regionalna saobraćajnica R-456 Sapna - Priboj (dionica od granice entiteta u Sapni do skretanja za Vitinicu). Na predmetnom obuhvatu nisu evidentirana nikakva prirodna ograničenja, niti su planirani veći infrastrukturni zahvati koji bi predstavljali ograničavajući faktor u razvoju naselja.

Govoreći o društvenoj infrastrukturi, a prema opredjeljenjima Plana višeg reda, na području općine potrebno je:

- U djelatnosti kulture povećati broj i vrste ustanove i organizacije u oblasti kulture, kako bi se obezbijedila prostorna disperzija i decentralizacija ovih funkcija. U sjedištu općine planirati prostor za izgradnju nedostajućih objekata u kojima će se obavljati djelatnosti iz oblasti kulture.
- U oblasti fizičke kulture neophodno je postojeće sportske objekte (otvorene i zatvorene) kvalitetno renovirati i zaštititi, te planirati prostor za izgradnju sportskih dvorana i većih površina u urbanim sredinama za polivalentne sportske sadržaje (pješačke i biciklističke-rolerske staze, trim staze, parkove itd.).

¹ Urbanistički zavod BiH. (1998). Urbanistički plan Sapna 1997-2007. godina.

I. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE REGULACIONOG PLANA (REGULACIONI PLAN STAMBENO-POSLOVNE ZONE „CENTAR“ U SAPNI)

Za potrebe Izmjene Regulacionog plana Stambeno-poslovne zone „Centar“ u Sapni, djelomično je preuzeta Urbanistička osnova Regulacionog plana Stambeno-poslovne zone „Centar“ u Sapni iz 2016. godine, jer je Regulacioni plan iz 2016. godine na adekvatan i sveobuhvatan način analizirao i valorizirao prostorni obuhvat, čime je postavljen dobar temelj i kao osnova za izradu Izmjene Plana. Unutar obuhvata Plana simultano se javljaju funkcije stanovanja, poslovanja, kulturno-obrazovnih i sportskih aktivnosti, što upućuje na mješovit karakter prostornog okruženja. Dio površina je izgrađen i priveden konačnoj namjeni te je zadatak ove Izmjene Plana razmotriti podnesene zahtjeve i u skladu sa prostornim mogućnostima, urbanističko-tehničkim parametrima i pravilima struke, izmijeniti Plan kako bi se omogućila njegova i ostvarila eventualna poboljšanja u postojećem okruženju.

1. OPĆI PODACI O PROSTORNOJ CJELINI

1.1. GRANICE I POLOŽAJ U ŠIREM PODRUČJU

Regulacionim planom posmatra se, valorizuje, te u konačnici i planira za budući razvoj područje od P=4,7 5ha, koje je smješteno u centralnom urbanom području Općine Sapna. Opis granica koje obuhvataju razmatrano područje, a u skladu sa Odlukom o pristupanju izradi Plana je sljedeći:

Granica obuhvata polazi od tačke 1. koja se nalazi oko 55 m jugoistočno od mosta u naselju Kraljevići pored putu Lopare - Karakaj, te se proteže sjeverozapadno do tačke 2. koja se nalazi na udaljenosti oko 100 m od tačke 1. i blago se lomi do tačke broj 3. te nastavlja uz put Lopare - Karakaj sjeverno do tačke 4. koja je na dužini od 65 m od tačke 3. a nalazi se uz samu ivicu puta Lopare - Karakaj, zatim ide u pravcu sjevera do tačke 5. koja se nalazi kod mosta na rijeci Sapna (kod pošte) u dužini od 140m. Zatim se lomi u pravcu sjeveroistoka preko rijeke Sapna do tačke 6. u dužini od 25 m, nakon čega se linija lomi u pravcu istoka do tačke 7. i nastavlja u pravcu sjevera do tačke 8. koja se nalazi na udaljenosti od 50 m od tačke 7. Zatim se lomi u pravcu istoka do tačke broj 9. u dužini od 100 m i nastavlja paralelno sa sjeveroistočnom stranom stadiona u Sapni. Na udaljenosti 35 m od bočne strane stadiona u dužini od 105 m od tačke 8. nalazi se tačka 10. odakle se linija lomi u pravcu juga u dužini od 100 m do tačke 11. odakle nastavlja u pravcu juga u dužini od 100 m od tačke 11. i lomi se u pravcu jugoistoka, paralelno sa rijekom Sapna do tačke 12. koja je udaljena 95 m od tačke 11. Ovdje se linija blago lomi i ide u pravcu riječnog korita odnosno paralelno sa riječnim koritom do tačke 13. koja se nalazi na udaljenosti od 75 m od tačke 12. i od tačke 13. nastavlja do tačke 1.

Izmjene Plana su predstavljene granicama, i definisanim lomnim tačkama. Obzirom da se ne mijenja Plan parcelacije koji je usvojen planom iz 2016. godine, Izmjene plana su urađene na građevinskim parcelama koje su planirane, čime se ne mijenja koncept prethodno usvojenog planiranog rješenja.

2. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

2.1. KLIMA

Mikrolokacijska obilježja klime za područje obuhvata predmetnog plana nisu poznata, ali klimatske prilike Općine Sapna su u ovom slučaju relevantne i mogu se aplicirati na predmetnu lokaciju, te smatrati karakterističnim. Na području Općine Sapna vlada umjereno – kontinentalna klima sa jasno izražena četiri godišnja doba. Prosječna godišnja temperatura je oko 12 ° C, maksimalna oko 40° C, a minimalana od - 15 do - 20° C.

Godišnji termički režim je saglasan Cfb klimatu (umjereno topla klima sa toplim ljetima). Prosječna godišnja količina padavina iznosi oko 964 mm vodenog taloga , a najveća količina se bilježi u periodu april – maj. U ovoj oblasti dominiraju vjetrovi iz pravca sjeverozapada.²

2.2. HIDROGRAFSKE , HIDROGEOLOŠKE I GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Mikrolokacijska obilježja iz predmetnih oblasti nisu poznata, te je potrebno izvršiti detaljnija istraživanja. Prema dostupnim podacima, u pogledu površinskih vodenih tokova, važno je pomenuti rijeku Sapnu, koja protiče kroz područje obuhvata, a ujedno predstavlja i najveći vodotok na području Općine. Na dionici rijeke Sapne koja prolazi kroz obuhvat Plana izvršena je regulacija korita.

2.3. INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Prema seizmološkoj karti, područje općine Sapna, a time i obuhvat Regulacionog plana, svrstani su u VI MCS oblast mogućeg intenziteta potresa. Samim time, i sve lokacije koje su predmet Izmjene Plana su svrstani u navedenu oblast mogućeg intenziteta postresa.

Prema ažurnom geodetskom snimku i uvidom stanja na terenu može se zaključiti da je teren na lokacijama Izmjene Plana je relativno ravan teren sa blagim padom od sjevernog prema južnom dijelu sa neznatnom visinskom razlikom.

3. STVORENI USLOVI

3.1. NAMJENA POVRŠINA

Namjena zemljišta unutar obuhvata je utvrđena Planom iz 2016. godine, pri čemu je urađeno zoniranje obuhvata ukupne površine od 4,75 ha građevinskog zemljišta, gdje su izdvojene sljedeće zone pretežne namjene:

3.1.1. STAMBENO – POSLOVNA ZONA

Dio površina u ovoj zoni je privedena konačnoj namjeni. Predmet Izmjene Plana u stambeno-poslovnoj zoni su dvije lokacije. Planom iz 2016. godine planirana je izgradnja javnog objekta – doma kulture

² Općina Sapna (2009). Strategija razvoja Općine Sapna 2009-2014. str 17.

nepravilnog tlocrtnog oblika maksimalnih gabarita 45,00 x 36,00 m i spratnosti Po+P+1 (podrum, prizemlje i sprat). Druga lokacija se odnosi na izgradnju stambeno-poslovnog objekta maksimalnih gabarita 18,00 x 15,00 + 22,00 x 15,00 m, spratnosti Po+P+4 (podrum, prizemlje, 4 sprata). Obje lokacije su trenutku izrade Izmjene Plana neizgrađene.

3.1.2. ZONA SPORTA I REKREACIJE 1

U okviru ove zone smješten je objekat sportske dvorane spratnosti P+2, te sam objekat nije predmet Izmjene Plana. Izmjena plana se odnosi na uređenje građevinske parcele, pri čemu se planira izgradnja asfaltnih površina oko postojećeg objekta, kao i planirane dogradnje, sa izlazom na regionalni put. Zastupljenost zelenih površina je ocjenjena kao dovoljna, međutim ove površine nisu njegovane odnosno održavane.

3.1.3. ZONA SPORTA I REKREACIJE 2

U okviru ove zone prethodno je planiran poslovni objekat – Zanatski centar, spratnosti P+2 (prizemlje i dva sprata). a prostor je trenutno neizgrađen.

3.1.4. ZONA REGULISANOG KORITA VODOTOKA

U ovoj zoni nema izmjena.

3.1.5. ZONA ZELENILA

Unutar ove zone nema izmjena.

3.2. KATASTARSKE ČESTICE I VLASNIČKI PODACI

Detaljnim prikazom katastarskih čestica, dobiven je uvid u brojnost, površine, vlasništvo i način korištenja parcela, a koje su predmet Izmjene plana, a prikazane su u grafičkom prilogu ovog Plana.

3.3. FIZIČKE STRUKTURE PROSTORNE CJELINE

Uvidom na terenu, te uz pomoć ažurnog geodetskog snimka postojećeg stanja, utvrđeno je da na lokacijama koje su predmet ove Izmjene Plana, nema promjena u odnosu na stanje na terenu koje se zateklo u toku izrade plana iz 2016. godine.

TABELA 1 – PREGLED POSTOJEĆIH OBJEKATA PO NAMJENI U OBUHVATU IZMJENE PLANA

Fizičke strukture	BGP (m ²)	Procentualno učešće (%)	Tlocrtna površina (m ²)	Procentualno učešće (%)	Broj objekata
Stambeni objekti	357,27	4,96	244,77	7,23	2
Javno-društveni objekti	2129,77	95,04	1614,72	92,77	1
UKUPNO	7.196	100	3.385	100	3

Kategorizacija objekata prema bonitetnim kategorijama je izvršena na osnovu sljedećih kriterija:

- **I - Zgrade van kategorije:** objekti privremenog karaktera, kao i straćare, kuće od pletara, te ostale zgrade čiji je vijek trajanja kratak.
- **II - Zgrade od slabijih materijala:** zgrade od čerpića ili naboja, od čerpića ili opeke sa drvenim kosturom i drvenim stropovima, i zgrade od drvenih elemenata sa drvenim stropovima, i zgrade od drvenih elemenata sa drvenim stropovima i slabijom finalnom obradom.
- **III - Zgrade od mješovitih materijala:** građevine građene jednim dijelom od slabog materijala (nepečena opeka, bondruk, naboj, drvo..), a drugim dijelom od tvrdog materijala (opeka, beton, kamen ...), kao i zgrade od opeke i kamena, zidane blatnim malterom i sa međuspratnom drvenom konstrukcijom.
- **IV - Lake montažne prizemne i jednospratne zgrade:** stalne zgrade izgrađene po montažnim sistemima od drveta, metala i raznih izolacionih ploča sa kvalitetnom finalnom obradom.
- **V - Zgrade zidane od opeke ili kamena, sa drvenim ili sličnim međuspratnim konstrukcijama:** zidane od opeke ili kamena sa međuspratnim konstrukcijama od drveta, ili čeličnih nosača sa svodovima od opeke ili betona.
- **VI - Zidane i skeletne zgrade:** sa savremenim međuspratnim konstrukcijama.

Prema bonitetu, odnosno primjenjenoj kategorizaciji, unutar razrađenog prostora registrovana je slijedeća struktura:

TABELA 2 - EVIDENTIRANI OBJEKTI PREMA BONITETNIM KATEGORIJAMA U OBUHVATU IZMJENE PLANA

Bonitet	I	II	III	IV	V	VI	Ukupno
Broj objekata	1	-	1	-	-	1	3

Pregled bonitetnih kategorija ukazuje na zastupljenost relativno kvalitetnog građevinskog fonda. Detaljnijom analizom može se ocjeniti da je građevinski fond na lokacijama koje su predmet Izmjene plana u pravilu održavan.

3.3.1. STANOVANJE

Broj stanovnika na posmatranom području, a koje su predmet Izmjene Plana utvrđen je procjenom na osnovu sljedećih kriterija:

IZMJENA REGULACIONOG PLANA ZA STAMBENO-POSLOVNU ZONU "CENTAR" U SAPNI

- jedan individualni stambeni objekat u prosjeku sadrži 1,5 stan koji je naseljen porodicom koja broji u prosjeku 3 člana
- broj stanova u kolektivnom stambenom objektu jednak je ukupnom BGP koji se dijeli sa prosječnom veličinom stana od 54 m². Svaki stan je naseljen sa porodicom veličine 3 člana.
- Kod stambeno – poslovnih objekata od procjenjene ukupne BGP odbija se procjenjena BGP poslovnog dijela. Preostali dio BGP sačinjavaju stanovi čija je veličina u prosjeku 54 m², a nastanjeni su porodicom čiju veličinu čine 3 člana.

Na osnovu ovih kriterija procjenjen je ukupan broj stanovnika, što je prikazano u narednoj tabeli.

TABELA 3 - PROCIJENJENI BROJ STANOVNIKA U SKLOPU OBUHVATA IZMJENE PLANA

Stanovanje	Broj stanova	Broj članova porodice	Broj stanovnika
Individulno stanovanje	3	3	9
Ukupno	3		9

Obzirom da se radi o procjeni usvojeni broj stanovnika na području koje je predmet Izmjene Plana iznosi 18.

3.3.2. JAVNO-DRUŠTVENI OBJEKTI

Obzirom da se radi o najužem centru naselja Sapna, koji je je ujedno i općinski centar, na datom prostoru koji je predmet Izmjene Plana, nalaze se objekti društvene infrastrukture i javnog korištenja općinskog nivoa: sportska dvorana. Prostorni kapaciteti ovih sadržaja, zadovoljavaju potrebe Općine.

3.3.3. PRIRODNO I KULTURNO-HISTORIJSKO NASLIJEĐE

U sklopu predmetnog obuhvata nisu evidentirani objekti prirodnog i kulturno – historijskog naslijeđe. U pogledu namjene prostora, tretirani obuhvat ne ulazi u granice zaštićenih područja.

4. INFRASTRUKTURA

4.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Analiza stanja saobraćajne infrastrukture u sklopu predmetnog obuhvata evidentira glavnu longitudinalnu saobraćajnicu koja egzistira kao dio regionalnog pravca R-456 Karakaj - Sapna - Priboj. Ozirom da se radi o regionalnoj saobraćajnici, potrebno je poštovati zaštitni koridor ceste u širini od 10 m obostrano od ruba saobraćajnice.

Ostale saobraćajnice nemaju jasno definisane koridore, te ih je moguće svrstati u rang internih saobraćajnica koje služe isključivo za pristup objektima. Isti je slučaj i sa pješačkim saobraćajem, tj. nema konkretnih povezivanja u jedinstvenu cjelinu.

Stacionarni saobraćaj se organizuje u maniri slobodne, neorganizovane strukture, koje ne zadovoljavaju potrebe.

Analizom postojećeg stanja evidentiran je nedostaka kolskih i pješačkih poveznica između dvije obale i sadržaja u sklopu istih.

4.2. ELEKTROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Elektroenergetsko napajanje - Opis postojećeg stanja

U sklopu tretiranog obuhvata nalazi se jedna trafo stanice. Prema podacima dobijenim od nadležne elektrodistribucije, trafostanica TS 10(20)/0,4 kV Sapna I ima instaliranu snagu 630kVA. Nadležna elektrodistribucija je dala određene podatke i o postojećoj nadzemnoj i podzemnoj SN i NN mreži.

Planiranim rješenjem predviđena je zamjena postojećeg građevinskog fonda, prvenstveno objekata koji se nalaze na trasama planiranih saobraćajnica i u okviru pojasa regulacije rijeke, objekata niže kategorije, te objekata koji se dispoziciono ne uklapaju u planirano rješenje. U skladu sa novim planom, planira se i rekonstrukcija elektro-energetske mreže. Postojeća trafo stanica se treba uskladiti sa novim zahtjevima za snagom.

U tretiranom obuhvatu je dio niskonaponske mreže izveden kao podzemni, ali se obzirom na rekonstrukciju saobraćajnica planira rekonstrukcija i nadogradnja mreže. Mreža se planira kao podzemna jer je kao takva bezbjedna u napajanju potrošača.

U tretiranom obuhvatu je i dio srednjenaponske mreže izveden kao nadzemni, ali se obzirom na rekonstrukciju i nadogradnju objekta na mjestu prelaska podzemne u nadzemnu mrežu planira izmještanje iste.

Prema podacima dobijenim od nadležne elektrodistribucije, na području tretiranog obuhvata Regulacionog plana izdata je prethodna elektroenergetska saglasnost za malu fotonaponsku elektranu mFE. Kako je ista planirana na krovu sportske dvorane u ovom dokumentu se planira povezivanje ove mFE u mrežu.

Potrebno je planirati ishodovanje saglasnosti od nadležne elektrodistributivne kompanije, na osnovu okvirnog planskog dimenzioniranja buduće elektroenergetske mreže.

Kroz predmetni Regulacioni plan obrađeno je elektroenergetsko napajanje, vanjska rasvjeta i telekomunikaciona mreža tretiranog obuhvata. Elaboratom je potrebno obraditi sljedeće:

- Omogućiti normalno i sigurno snabdijevanje električnom energijom svih potrošača
- Poštovati propisane kvalitete za isporučenu električnu energiju, odnosno dozvoljene padove napona

- Dati prognozu budućeg opterećenja po različitim kategorijama potrošača kao što su: stambene zgrade, poslovni objekti, javna rasvjeta i slično
- Na osnovu procjene vršnog opterećenja, a imajući u vidu postojeću energetska mrežu, izvršiti dogradnju i rekonstrukciju postojeće elektroenergetske mreže obuhvata
- Planirati razvojnu elektrodistributivnu mrežu uzimajući u obzir geografske, tehničke i ekonomske aspekte
- Za cijeli obuhvat planirati javnu rasvjetu sa odgovarajućim nivoom osvjetljenosti
- Za cijeli obuhvat planirati telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju.

Kao podloge za izradu Plana služile su:

- Prostorno planska dokumentacija višeg reda
- Postojeće stanje elektroenergetske mreže, vanjske rasvjete i telekomunikacione mreže
- Podaci dobijeni od planera ostalih faza planskog dokumenta
- Tehnički uslovi i tehničke preporuke za izradu Idejnog rješenja elektroenergetike i javne rasvjete, te usvojeni standardni presjeci SN 10(20) kV kablova i TS 10(20)/0.4 kV od JP Elektroprivrede BiH.

4.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodosnabdijevanje

Naselje Sapna sa okolnim zaseocima ima rješeno pitanje vodosnabdijevanja koje trenutno zadovoljava taj dio prostora općine. Vodosnabdijevanje je rješavano na različite načine, te različiti upravitelji upravljaju ovim sistemima. Prema podacima iz Strategije razvoja općine Sapna ukupna dužina izgrađene vodovodne mreže iznosi cca 20 km primarne i cca 60 km sekundarne mreže. Potrebno je napomenuti da ove mreže nisu snimljene niti zavedene u katastar podzemnih instalacija.

U obuhvatu regulacionog plana postoji izgrađena vodovodna mreža, manjeg profila Ø3/4". Neposredno u blizini, cca 50 m od obuhvata, nalazi se gradski vodovodni kolektor. Također, su izgrađeni i cjevovodi prečnika Ø2" od zgrade MUPa i Ø3" u parceli školskog dvorišta, u neposrednoj blizini planiranog autobusnog stajališta. Osnovni problem predstavlja činjenica da postojeća vodovodna mreža nije snimljena i uvrštena u katastar podzemnih instalacija. Nakon snimanja vodovodne mreže, potrebno je ustanoviti i analizirati stanje u odnosu na ovaj regulacioni plan, te izmjestiti sve instalacije koje dolaze u koliziju sa drugim instalacijama i planiranim objektima. Potrebno je istražiti mogućnost rekonstrukcije postojeće mreže i dovođenja većih količina vode, većim prečnikom cjevovoda obzirom na protivpožarne zahtjeve.

Sakupljanje i odvodnja otpadnih i oborinskih voda

Na području općine Sapna postoje prema projektnoj dokumentaciji urađene tri dionice kolektora, kao i izgrađena mreža od PVC ili PE cijevi na pojedinim dijelovima općine koja prikuplja otpadnu vodu i koja se ispušta na više mjesta u rijeku Sapni. Ova mreža prolazi kroz područje obuhvata. Izgrađeni kolektor je betonski DN500.

Glavnim projektom urađenim od strane projektanta „Spreča“ d.o.o. Tuzla, projektovan je separatan sistem odvodnje otpadnih i oborinskih voda, te je predviđeno da se oborinske vode najkraćim putem odvedu do rijeke Sapne koja je u ovom slučaju prirodni recipijent. Predmet glavnog projekta je bio samo kolektor odvodnje otpadnih voda. Glavni kolektor, zbog dužine i fazne izgradnje je podijeljen na pet dionica. Predmet obuhvata ovog regulacionog plana se u odnosu na glavni projekat odvodnje otpadnih voda nalazi u obuhvatu treće dionice.

Postojeći kolektor je kako je već prethodno navedeno izgrađen od betonskih cijevi DN500 i položen kroz centar općine. Pored otpadnih voda iz objekata u centru, kolektor prikupa vode iz naselja Potkojnica i Svrake. Ukupna dužina iznosi 744,94 m'.

Kada je riječ o prikupljanju i ispuštanju oborinskih voda, nema izgrađena mreža za prikupljanje, tretman i odvodnju oborinskih voda. Oborinske vode sa krovova, saobraćanica i ostalih površina se slijevaju na okolni teren.

5. BILANS POSTOJEĆIH POVRŠINA I URBANISTIČKO-TEHNIČKI PARAMETRI

Postojeće stanje Izmjene Plana karakterišu sljedeći urbanističko – tehnički pokazatelji:

- Ukupna površina predmetnog obuhvata 0.85ha (8.496,81 m²)
- Ukupna BGP objekata 7.599,6 m²
- Ukupna tlocrtna površina objekata 2.117.15 m²
- Prosječna spratnost objekata P+2
- Koeficijent izgrađenosti Ki = 0,90

$$Ki = \frac{BGP}{Pu} = 0,90$$

- Procenat izgrađenosti Pi = 24,92%

$$Pi = \frac{Ptl}{Pu} \times 100 = 7,4 \%$$

- Procjenjeni broj stanovnika 9
- Gustina naseljenosti 0.1 st/ha
- Ukupan broj stanova 3

5.1. ODNOS IZGRAĐENIH OBJEKATA PREMA POSTOJEĆOJ PLANSKOJ DOKUMENTACIJI I KATASTARSKIM PODLOGAMA

Uvidom u stanje na terenu, stanje očuvanosti, bonitetnu kategorizaciju objekata te imajući u vidu planirane zahvate i prostorna opredjeljenja ka poboljšanju uslova i kvaliteta života unutar područja predmetnih Izmjena Plana, za rušenje su predviđena 2 objekta, uglavnom slabe bonitetne kategorije, kao što je to predviđeno i Planom iz 2016. godine.

5.2. ANALIZA I OCJENA STANJA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA, TE ORGANIZACIJE PROSTORA

Unutar obuhvata Izmjene Regulacionog plana za stambeno-poslovnu zonu „Centar“ nalaze se 3 izgrađena objekta na lokacijama koje su predmet Izmjene Plana, u koje se uglavnom smještaju stambeni, poslovni i sportski sadržaji, što i odgovara karakteru gradske jezgre, pri čemu su dva (2) objekta predviđena za rušenje.

Generalno, racionalnost korištenja građevinskog zemljišta nije adekvatna nivou centraliteta kakav je centar Sapna, što pokazuje i koeficijent izgrađenosti koji iznosi 0,14 (preuzeto iz matičnog plana) za čitav obuhvat Plana, dok je koeficijent izgrađenosti na lokacijama Izmjene Plana iznosi 0,90.

Uređene zelene površine zastupljene su u malom procentu, te se u narednom periodu trebaju obezbjediti odgovarajuće površine za urbano zelenilo.

U pogledu saobraćaja, najveći problem predstavlja regionalna cesta R-456 Sapna - Priboj, koja je trenutno i u funkciji gradske saobraćajnice. Rješenje problema prisustva tranzitnog saobraćaja moguće je jedino izmještanjem regionalne ceste van urbanog područja, što je zadatak planske dokumentacije višeg reda, a što nije predmet ove Izmjene Plana.

II - PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

Regulacioni plan za Stambeno-poslovnu zonu „Centar“ u Sapni iz 2016. godine je na adekvatan i sveobuhvatan način analizirao i valorizirao prostorni obuhvat, čime je postavljen dobar temelj i kao osnova za izradu ovog Plana. Unutar obuhvata Plana simultano se javljaju funkcije stanovanja, poslovanja, kulturno-obrazovnih i sportskih aktivnosti, što upućuje na mješovit karakter prostornog okruženja.

Obilaskom terena te analizom postojećeg Plana iz 2016. godine utvrđene su pozitivne i negativne tendencije u prostoru. Pozitivne tendencije su urbana prošlost koja je rezultat i kontinuiteta u izradi planske dokumentacije, dok se negativne tendencije odnose na neorganizovani saobraća u mirovanju i neprimjerenim arhitektonsko-građevinskim oblikovanjem. Pozitivne tendencije uticale su da je unutar obuhvata Plana već formirana urbana matrica. Velika površina je izgrađena i privedena konačnoj namjeni te je zadatak ovog Plana razmotriti podnesene zahtjeve i u skladu sa prostornim mogućnostima, urbanističko-tehničkim parametrima i pravilima struke, dovršiti nedorečenosti koje postoje u prostoru te na taj način omogućiti provedbu odredbi postojeće planske dokumentacije i ostvariti eventualna poboljšanja u postojećem okruženju.

Obzirom da se Izmjene Plana rade prema pojedinačnim zahtjevima korisnika prostora, nije moguća provedba integralnog planerskog pristupa kojim bi se definisali svi elementi neophodni za usaglašen i balansiran razvoj.

Prema tome, osnovna koncepcija zasniva se na unapređenju naslijeđenog koncepta razvoja koji je prikazan u postojećem dokumentu iz 2016. godine, te uvođenju novih smjernica koje su rezultat iskazanih potreba korisnika prostora.

U toku pripreme za izradu ovih Izmjena i dopuna Plana, zainteresirani subjekti dostavljali su svoje zahtjeve i interesovanja u svrhu rješavanja problema u prostoru, a koji su vezani za razvoj predmetnog obuhvata. Dostavljanje zahtjeva je zapravo, još jedan vid uključivanja javnosti u proces izrade Plana, što je, po mišljenju Nosioca pripreme i Nosioca izrade, dobar pristup izradi prostorno planske dokumentacije, sa kojim bi se ovaj dokument mogao kvalitetno i pravilno donijeti.

Prema tome, izrada novih Izmjena i dopuna je koncipirana tako da su razmatrani pristigli zahtjevi, a odnose se na rješavanje prostornih problema u granicama obuhvata.

Korištena je sljedeća raspoloživa dokumentacija:

- Regulacioni plan Stambeno-poslovne zone “Centar” u Sapni iz 2016. godine;
- Prostorni plan Općine Sapna 2013-2033;
- Izmjena i dopuna Prostornog plana Tuzlanskog kantona 2013-2033. godina;
- Pristigli zahtjevi građana, pravnih i fizičkih lica, koje je dostavio Nosioc pripreme Plana prije i nakon izrade Nacrta Plana.

Izradom ovog Plana, zahtjevi pojedinih vlasnika parcela, uvaženi su mjeri u kojoj se ne narušavaju osnovne postavke postojećih planova. U slučaju sukoba privatnog i javnog interesa, prednost se daje javnom interesu. Pri tome se posebna pažnja pridaje održivosti infrastrukturnih pojasa. Ispunjenje zahtjeva korisnika privatnih parcela je planirano u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i

tumačenjima. Građevinske površine su regulisane u skladu sa uslovima u neposrednom okruženju i u svrhu postizanja prihvatljivih arhitektonskih formi.

1. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

Polazište za planiranje prostorne organizacije čini zatečeni stepen izgrađenosti prostora, stepen razvijenosti infrastrukturnih sistema, prvenstveno saobraćajne mreže, te način korištenja površina na dijelovima Plana za koje je Općina preuzela određene obaveze ili procjenjuje da je moguće za pojedine lokacije obezbjediti investicije od javnog/društvenog interesa. Obzirom da je prostor unutar obuhvata Plana skoro u potpunosti izgrađen, intervencije u prostoru su usmjerene na:

- interpolaciju pojedinačnih objekata na slobodnim lokacijama
- zamjenu građevinskog fonda
- redizajn, nadogradnju i dogradnju postojećih objekata.

Obzirom da se radi o prostoru koji je dio administrativnog centra, neophodno je locirati i odgovarajuće deficitarne kapacitete za pojedine funkcije. Planirani su prostorni kapaciteti za sadržaje kulture, komercijalni sadržaji u prizemlju stambeno – poslovnih objekata.

Iz navedenog se može zaključiti da formiranje novog koncepta prostorne organizacije koji je već zacrtan i zaživio u prostoru ne bi bilo racionalno, obzirom da je interes Općine da dijelom proširi područje posmatranja, da usaglasi novoizgrađene objekte sa prostornim elementima utvrđenim u predmetnom Planu, razriješi pitanje minimalnog opremanja područja saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, ostvari mogućnost što većeg prostora za parkiranje privatnih vozila, te eventualno uvede nove sadržaje za koje se javila potreba.

Prednje konstatacije su uslovile da se planirana organizacija i zoniranje prostora u potpunosti potvrđuju već postojeće zoniranje u okviru evidentiranog postojećeg stanja predmetnog Plana. Eventualno manje korekcije uslovljene su predviđenim proširenjem sadržaja koje obuhvataju razmatrani prostor, uvažavanje postojećih vlasničkih odnosa i neophodnih korekcija trasa pojedinih saobraćajnica.

1.1. PLAN ORGANIZACIJE PROSTORA

Konceptualno, prostor Centar, Sapna treba da se razvija na četiri „tačke“ u prostoru, longitudinalno pozicionirane duž regulisanog korita vodotoka koji se prostorno nalazi duž centralnog dijela obuhvata. Planirani koncept uspostavlja zasebni stambeno-poslovni centar u kojem se nadopunjuje nedostajući broj poslovnih, ali i javnih sadržaja, te dva značajna sportsko-rekreaciona centra koja povezuje i upotpunjava zona spomen parka u padinskom dijelu obuhvata. Obzirom na stanje u prostoru, te potrebama Općine Sapne, Izmjenom Plana se ne mijenja prethodno postavljeni koncept organizacije prostora, obzirom da je isti adekvatan.

1.2. ZONE PRETEŽNE NAMJENE POVRŠINA

Zoniranje površina unutar obuhvata Plana daje mogućnost pregleda osnovnih namjena, a što je i još važnije, govori o načinu „upravljanja“ i namjenama prostora, koje se mogu naći u određenoj cjelini – zoni. Na osnovu predloženog zoniranja može se pristupiti uređenju prostora, s tim da je izgradnja arhitektonskih i drugih objekata usmjerena u skladu sa mogućnostima i karakteristikama prostora u pojedinim zonama. Navedeno je rezultiralo da prostornu organizaciju predmetnog obuhvata karakteriše pet planiranih zona pretežne namjene:

- stambeno-poslovna zona
- zona sporta i rekreacije 1
- zona sporta i rekreacije 2
- zona regulisanog korita vodotoka
- zona spomen parka.

TABELA 4 - POSTOJEĆE POVRŠINE/ZONE PRETEŽNE NAMJENE

Namjena	Površina (ha)	Izmjena (ha)
Stambeno – poslovna zona	1,45 ha	0.38 ha
Zona sporta i rekreacije 1	0,44 ha	0.37 ha
Zona sporta i rekreacije 2	1,10 ha	0.11 ha
Zona regulisanog korita vodotoka	0,42 ha	0,00 ha
ZONA ZELENILA	1,32 ha	0,00 ha
UKUPNO:	4,57 ha	0,89 ha

Prethodno navedene planirane zone pretežne namjene adekvatno se opremaju infrastrukturnim sistemima, na način da obezbijede nesmetano funkcionisanje i korištenje svih sadržaja. Bitan akcent u prostornog organizaciji je stavljen na planiranje i organizovanje pješačkih, stacionarnih i kolskih kretnji, kao i sveukupnog parternog uređenja. Planiraju se dodatne veze u cilju međusobnog korespondiranja i olakšanog korištenja sadržaja na dvije obale rijeke, kao i generalno povezivanje predmetnog obuhvata sa ostalim dijelovima gradskog tkiva.

Tako postavljenim principom tretiranja prostora Centra, cjelokupno gradsko područje Sapne može imati veoma kvalitetan ambijent stanovanja, poslovanja, rekreacije i sl., tj. svega onoga što čovjek u toku jednog dana potrebuje.

1.3. GRAĐEVINSKI FOND

U odnosu na Plan iz 2016. godine, novim planskim rješenjem je došlo do promjene u planiranom građevinskom fondu.

Na datom prostoru planirano je ukupno 22.602,50 m² bruto građevinske površine namjenjene stanovanju, poslovnim i javno-društvenim sadržajima prema Planu iz 2016. godine, te je Izmjenom Plana planirane bruto građevinske površine namjenjene stanovanju, poslovnim i javno-društvenim sadržajima iznose 25.716,53 m². Postojeći kapaciteti su ostali nepromejenjeni. U narednoj tabeli dat je prikaz planiranih i postojećih kapaciteta, te usporedba sa istim uzimajući u obzir pretrpljene Izmjene Plana.

TABELA 5 - POSTOJEĆI I PLANIRANI GRAĐEVINSKI FOND

REGULACIONI PLAN IZ 2016. GODINE							IZMJENA PLANA		
Postojeći objekti koji se zadržavaju									
Namjena objekata	Postojeće stanje		Intervencija		Ukupno		Ukupno		
	Ptl (m ²)	BGP (m ²)	Dogradnja (m ²)	Nadogradnja (m ²)	Ptl (m ²)	BGP (m ²)	Ptl (m ²)	BGP (m ²)	
Stambeno-poslovni objekti	1.131,2	4.333,1	-	563,6	1.131,2	4.896,7	1.131,2	4.896,7	
Poslovni objekti	75,0	75,0	-	75,0	75,0	150,0	75,0	150,0	
Javno-društveni objekti	1.614,70	2.129,7	241,0	-	1.855,7	2.370,7	1.855,7	2.370,7	
					Σ	3.061,9	7.417,4	3.061,9	7.417,4
Postojeći objekti koji se ruše									
Stambeni objekti					527,9	1.224,4	527,9	1.224,4	
Poslovni objekti					234,95	315,3	234,95	315,3	
					Σ	763,0	1.539,7	763,0	1.539,7
Planirani objekti									
Stambeno-poslovni objekti					2.199,8	11.350,8	2417,46	15.207,53	
Poslovni objekti					472,5	945,0	472,5	945,0	
Javno-društveni objekti					1.352,4	2.889,3	876,9	2.146,6	
					Σ	4.024,7	15.185,1	3.549,2	18.299,13
Postojeći objekti koji se zadržavaju + planirani objekti									
Stambeno-poslovni objekti					3.331,0	16.247,5	3548,66	20.104,23	
Poslovni objekti					547,5	1.095,0	547,5	1.095,0	
Javno-društveni objekti					3.208,1	5.260,0	2.731,7	4.517,3	
					Σ	7.086,6	22.602,5	6.827,86	25.716,53

Prethodnim planiranim rješenjem, odnosno Planom iz 2016. godine, predviđena je zamjena postojećeg građevinskog fonda, prvenstveno objekata koji se nalaze na trasama planiranih saobraćajnica i u okviru pojasa regulacije rijeke, objekata niže kategorije, te objekata koji se dispoziciono ne uklapaju u

planirano rješenje. Uklanjanjem cca 760 m² BGP omogućena je nova izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i objekata javno-društvene namjene ukupne BGP 15.185,1 m², dok su ovom Izmjenom Plana, planirani objekti poslovnih, stambeno-poslovnih i objekata javno-društvene namjene ukupne BGP 18.299,13 m².

Predloženim urbanističkim konceptom zadržana je mogućnost intervencija na postojećim objektima u vidu dogradnje, nadogradnje sprata, redizajna vanjskog izgleda objekta, kao i zamjene kompleknog građevinskog fonda, obzirom da navedeno nije bilo predmet Izmjene Plana, a sve u skladu sa Odlukom o provođenju Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu "Centar" u Sapni.

Promjena namjene prostora u prizemljima objekata iz stambene u poslovnu, moguća je ukoliko nova djelatnost ne utiče na kvalitet boravka u istim i susjednim objektima i ne ugrožava prirodnu sredinu i čovjekovu okolinu. Na postojećim objektima predviđenim za uklanjanje mogu se odobriti samo radovi tekućeg održavanja do uklanjanja istog.

Ovom Izmjenom Plana, smanjen je objekat Doma kulture, čime se smanjila planirana površina Javno-društvenih objekata. Također, povećana je površina stambeno-poslovnih objekata novoplaniranim stambeno-poslovnim objektom, a što je vidljivo iz tabele 5.

2. PLANIRANA INFRASTRUKTURA

2.1. PLANIRANA SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Osnovni cilj prilikom planiranja saobraćajne mreže, obuhvaćene ovim planom, jeste postizanje adekvatne klasifikacije saobraćajnica, povećanje bezbjednosti saobraćaja i pješaka u zoni saobraćajnica, te obezbjeđivanje pristupa planiranim objektima, uz poštovanje zatečenog stanja i prirodnih ograničenja.

Planom je predviđeno regulisanje postojeće Regionalne saobraćajnice i ulice Viteške brigade, unutar obuhvaćene zone, kako bi se osigurali uslovi propisani *Zakonom o osnovama sigurnosti saobraćaja u Bosni i Hercegovini*, kao i *Smjernicama za projektovanje, građenje, održavanje i nadzor na putevima*, u pogledu širine saobraćajne trake za oba smjera.

U okviru Plana predviđene su sljedeće kategorije saobraćajnica:

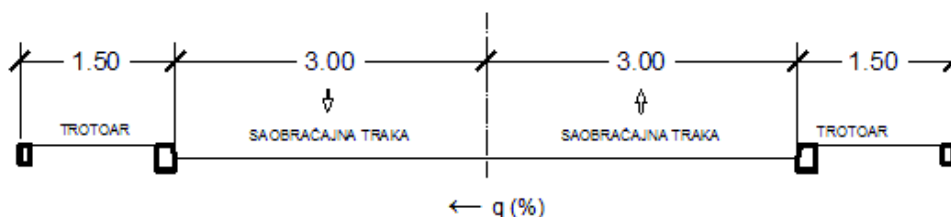
- Regionalna cesta (izvan obuhvata, ali bitna iz razloga što tangira obuhvat, potrebno je poštovati zaštitni koridor ceste u širini od 10 m obostrano od ruba saobraćajnice)
- Sabirne saobraćajnice unutar naselja
- Pristupne saobraćajnice.

Detaljni poprečni profili saobraćajnica predstavljeni su na pripadajućem grafičkom prilogu, karta 13. Plan saobraćaja i nivelacije.

Sabirne saobraćajnice unutar naselja

Unutar posmatranog prostora, predviđena je izgradnja nove sabirne saobraćajnice širine 6,0m i proširenje postojećih raskrsnica. Planirana sabirna saobraćajnica je spojena na regionalni put na dva mjesta, formirajući dvije trokrake raskrsnice.

Iznad rijeke Sapne predviđena je izgradnja novog mosta na trasi pomenute saobraćajnice.



- Saobraćajne trake 2x3,00m'
- Pješačke staze obostrano u širini od 1,50m'
- Predstavljaju vezu između zona unutar obuhvata Plana, kao i priključak na regionalnu cestu.

Pristupne saobraćajnice



- Saobraćajne trake 2x2,50 (3,0)m'
- Pješačke staze obostrano u širini od 1,50m'
- Omogućuju pojedinačni pristup objektima unutar obuhvata.

Svi regulaciono - nivelacioni elementi saobraćajnica dati su na grafičkom prilogu 11. Plan saobraćaja i nivelacije.

Pješački saobraćaj

Pješački saobraćaj na prostoru naselja odvija se planiranim pješačkim stazama uz kolovoz čiji gabariti bi trebali biti najmanje 1,50 m, odnosno ovisno o prostornim mogućnostima. U pogledu pješačkog

IZMJENA REGULACIONOG PLANA ZA STAMBENO-POSLOVNU ZONU "CENTAR" U SAPNI

saobraćaja, zadržano je postojeće stanja u dijelu ulice Viteške brigade od MUP-a do Pošte, gdje je planirano formiranje pješačke šetnice, bez kolskog saobraćaja i saobraćaja u mirovanju, izuzev za prolazak interventnih vozila i stanara stambenih objekata koji su pozicionirani uz šetnicu, i to na način i u vremenskim periodima koje nadležna služba Općine Sapna odredi. Pored postojeće pješačke šetnice, kroz Izmjenu Plana je dodana nova pješačka šetnica od zgrade MUP-a, do novoplaniranog stambeno-poslovnog objekta.

Stacionarni saobraćaj

Stacionarni saobraćaj rješava se u okviru postojećih kapaciteta, tj. na privatnim parcelama objekata i na javnim površinama predviđenim za parkiranje. Planom je obezbjeđeno 158 PM.

TABELA 6 - POTREBE ZA PARKING POVRŠINAMA

Sadržaj	Normativi	Potreban broj PM	Planirani broj PM		Deficit/suficit
			PM	PM invalidi	
Dom kulture	60/m ² BGP	13	-	-	-2
Sportska dvorana	60/m ² BGP	40	31	1	-9
Sportski stadion (750 gledalaca)	15 PM/100 gledalaca	113	12	2	-99
Stanovanje (150 stanova)	1 PM/stan	150	69	8	-73
Poslovanje	60/m ² BGP	74	-	-	-74
Ostale parking površine		-	46	4	+50
		Σ	158	15	-207

Analizirajući potreban broj parking mjesta u skladu sa normativima za svaki od zastupljenih sadržaja u sklopu obuhvata, ustanovljen je značajan deficit parking površina. Da bi se umanjio taj deficit, smanjen je sami Dom kulture, čime su smanjeni i zahtjevi za parking mjestima, također, novoplanirani objekat je planiran sa podzemnom garažom, te je povećan broj parking mjesta oko same Sportske dvorane.

2.2. PLANIRANA KOMUNALNA I ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

U Regulacionom planu iz 2016. godine, komunalna i energetska infrastruktura u svim aspektima prati planirana prostorna rješenja i kao takva nije mijenjana u ovom obzirom da Izmjene Plana ne zahtijevaju izmjene komunalne i energetske infrastrukture.

Također, prilikom projektovanja i izgradnje elektroenergetske, telekomunikacione, vodovodne, kanalizacione i toplifikacione infrastrukture, neophodno je uvažavati prostorne planove višeg reda te planove i preporuke nadležnih preduzeća.

Ovim Planom se ne mijenja ni telekomunikaciona infrastruktura, kao ni hidrotehnička infrastruktura.

3. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

3.1. ZAŠTITA ZRAKA

Jedna od preporuka u toku procesa unaprijeđenja kvalitete zraka, je, prije svega, osiguranje stalnog i adekvatnog monitoringa, na osnovu kojeg će se dobiti relevantni podaci i uspostaviti sistem upravljanja kvalitetom. Ovo se može postići kroz uvođenje stacionarnih ili mobilnih mjernih stanica, koje će pratiti osnovne zagađujuće materije: SO₂, NO₂, CO, O₃, PM_{2,5}. Obzirom da zagađenje zraka dolazi od rada industrijskih i drugih proizvodnih postrojenja, neadekvatnih sistema toplifikacije i saobraćajne infrastrukture, tako se prilikom dimenzioniranja i planiranja ovih struktura, trebaju provoditi mjere zaštite unaprijeđenja, koje su u skladu sa zakonskim propisima i modernim saznanjima o zaštiti kvalitete zraka.

Sadnja zelenila može u velikoj mjeri pomoći u ovoj problematici, a prelazak na ekološki prihvatljivije načine zagrijavanja domaćinstava, dovesti do drastičnih poboljšanja u ovom segmentu.

3.2. ZAŠTITA VODE

U toku provođenja ovog Plana, bit će završen planirani sistem kanalizacije, koji mora na pravilan način odgovoriti zahtjevima za razdvajanje atmosferskih i fekalnih voda, sa pratećim uređajem za prečišćavanje. Također, time će se otvoriti put ka čišćenju i regulacije rijeke Sapne na lokaciji, a za koji je planirana uloga u oplemenjivanju prostora i podizanju kvaliteta života i pasivne rekreacije korisnika. Sva rješenja koja se planiraju ovim dokumentom, moraju biti usklađena sa važećim zakonskim propisima iz predmetne oblasti.

3.3. UPRAVLJANJE OTPADOM

U naselju Sapna, potrebno je unaprijediti sistem prikupljanja otpada, kroz postavljanje dovoljnog broja kontejnera u dijelovima namijenjenim stanovanju i poslovanju, a koji bi bili smješteni na površinama, koje će zadovoljiti sanitarne uslove i propise, a što će biti određeno urbanističko – tehničkim propisima. Također, za javne površine potrebno je postaviti dovoljan broj kanti za otpatke (uz šetnicu, sportsku

dvoranu, trgovu, društvene objekte, saobraćajnicu). U procesu prikupljanja i upravljanja čvrstim otpadom, treba se voditi svim zakonskim mjerama, koje su predviđene u ovoj oblasti.

4. PLAN PARCELACIJE, GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

Prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata, izvršena je parcelacija parcela namijenjenih gradnji, što je prikazano na pripadajućem grafičkom prilogu br. 11 Plan parcelacije.

Unutar Plana, a u najvećoj mjeri poštujući katastarske parcele i vlasničke odnose, definisano je 19 građevinskih parcela sa prijedlogom horizontalnih i vertikalnih gabarita. Prosječna veličina građevinske parcele iznosi $P=800 \text{ m}^2$, što je približno jednako utvrđenoj gradskoj građevinskoj parceli, i ovom Izmjenom plana, Plan parcelacije se nije mijenjao.

Parcele na kojima se planira gradnja poslovnih i stambeno – poslovnih objekata, privatnog su vlasništva, te je ograđivanje parcele dopušteno, prema urbanističko – tehničkim uslovima definisanim u Odluci o provođenju Plana.

Regulacionom linijom su utvrđene pojedinačne građevinske parcele, te je odvojeno zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene.

Građevinskom linijom je definisana granica prema kojoj se gradi, odnosno iskoličava građevina.

Regulacione i građevinske linije su prezentovane na grafičkom prilogu br.12 Građevinske i regulacione linije. Prelomne tačke građevinskih i regulacionih linija su prikazane kao prilozi (Dio 4. Prilozi) i sastavni su dio Plana.

5. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Prema Planu usvojenom 2016. godine, planirano rješenje sistema zelenih površina oslanja se na činjenicu da će Sapna poprimiti potpuno urbani karakter, kao naselje, te će nastaviti sa svojom ulogom primarnog centra, u sistemu naselja općine Sapna. Zbog jedne takve odgovorne uloge u razvoju cjelokupnog prostora, sistem zelenih površina je formiran kao odgovor na urbanu matricu oko koje se razvija. Također, ono je obrađeno adekvatno, te nije potrebno da se obrađuje ovom Izmjenom plana, obzirom da nije bilo značajnih promijena.

6. PRIRODNO I KULTURNO-HISTORIJSKO NASLJEĐE

IZMJENA REGULACIONOG PLANA ZA STAMBENO-POSLOVNU ZONU "CENTAR" U SAPNI

Unutar obuhvata Plana nema spomenika kulture ni arheoloških nalazišta. Obzirom na tu činjenicu, nikakve posebne mjere nije potrebno poduzimati u fazi izgradnje objekata u kontekstu zaštite kulturno – historijskog i arheološkog nasljeđa

7. PLANIRANI BILANSI I URBANISTIČKO-TEHNIČKI PARAMETRI

Unutar granica obuhvata Plana, uz Predložene Izmjene Plana, sa predloženim rješenjem nisu mjenjane zone pretežnih namjena, te su one ostale iste, kao što slijedi:

TABELA 7 - PLANIRANE POVRŠINE/ZONE PRETEŽNE NAMJENE

Namjena	Površina (ha)
Stambeno – poslovna zona	1,456
Zona sporta i rekreacije 1	0,441
Zona sporta i rekreacije 2	1,105
Zona regulisanog korita vodotoka	1,326
Zona spomen parka	0,426

Detaljna pregled zadržanog i planiranog građevinskog fonda u planskom periodu je kako slijedi:

TABELA 8 - POSTOJEĆI I PLANIRANI GRAĐEVINSKI FOND SA IZMJENAMA PLANA

REGULACIONI PLAN IZ 2016. GODINE							IZMJENA PLANA		
Postojeći objekti koji se zadržavaju									
Namjena objekata	Postojeće stanje		Intervencija		Ukupno		Ukupno		
	Ptl (m ²)	BGP (m ²)	Dogradnja (m ²)	Nadogradnja (m ²)	Ptl (m ²)	BGP (m ²)	Ptl (m ²)	BGP (m ²)	
Stambeno-poslovni objekti	1.131,2	4.333,1	-	563,6	1.131,2	4.896,7	1.131,2	4.896,7	
Poslovni objekti	75,0	75,0	-	75,0	75,0	150,0	75,0	150,0	
Javno-društveni objekti	1.614,70	2.129,7	241,0	-	1.855,7	2.370,7	1.855,7	2.370,7	
					Σ	3.061,9	7.417,4	3.061,9	7.417,4
Postojeći objekti koji se ruše									
Stambeni objekti					527,9	1.224,4	527,9	1.224,4	
Poslovni objekti					234,95	315,3	234,95	315,3	
					Σ	763,0	1.539,7	763,0	1.539,7
Planirani objekti									

IZMJENA REGULACIONOG PLANA ZA STAMBENO-POSLOVNU ZONU "CENTAR" U SAPNI

Stambeno-poslovni objekti	2.199,8	11.350,8	2417.46	15.207.53
Poslovni objekti	472,5	945,0	472,5	945,0
Javno-društveni objekti	1.352,4	2.889,3	876,9	2.146,6
Σ	4.024,7	15.185,1	3.549,2	18.299,13
Postojeći objekti koji se zadržavaju + planirani objekti				
Stambeno-poslovni objekti	3.331,0	16.247,5	3548.66	20.104,23
Poslovni objekti	547,5	1.095,0	547,5	1.095,0
Javno-društveni objekti	3.208,1	5.260,0	2.731,7	4.517,3
Σ	7.086,6	22.602,5	6.827,86	25.716.53

Unutar granica obuhvata Plana, uzimajući u obzir Izmjene Plana, predloženim rješenjem dobiveni su sljedeći urbanističko – tehnički pokazatelji:

- Ukupna površina posmatranja 4,75 ha (47.500 m²)
- Ukupna BGP objekata 25.716,53 m² (prije Izmjene: 22.602,50 m²)
- Ukupna tlocrtna površina objekata 6.827.86 m² (prije Izmjene: 7.086,60 m²)
- Prosječna spratnost objekata P+2
- Koeficijent izgrađenosti Ki = 0,54 (prije Izmjene: 0.48)
- Procenat izgrađenosti Pi = 14,4 % (prije Izmjene: 14,9 %)

- *Procjenjeni broj stanovnika* 363 (prije Izmjene: 201 m²)
- *Gustina naseljenosti* 115 st/ha (prije Izmjene: 42 st/ha)
- *Ukupan broj stanova* 121 (prije Izmjene: 67)

8. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Jedna od obaveza regulacije prostora je i definisanje relevantnih urbanističko – tehničkih elemenata za projektovanje i izgradnju objekata u predmetnom obuhvatu. Stoga, tekstualni i grafički prilozi dokumenta su obavezujući za sve subjekte koji učestvuju u realizaciji Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu "Centar" u Sapni.

Prije izrade arhitektonskog projekta objekata koji su Planom predviđeni, potrebno je izraditi detaljan projektni zadatak, koji će se pozivati i dosljedno usvajati sve podatke i zahtjeve koji su predviđeni predmetnim Planom.

- Namjeni objekta
- Horizontalnim i vertikalnim gabaritima
- Prostornom razmještanju fizičkih struktura i namjeni površina
- Orjentacione nivelacione kote
- Uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu
- Maksimalnu izgrađenost i maksimalnu zauzetost parcele

- Uslove arhitektonskog oblikovanja objekta
- Uslove za uređenje slobodnih površina i javnih površina
- Uslove za priključenje objekta na infrastrukturnu mrežu
- Uslove zaštite.

Navedeni podaci se utvrđuju kao lokacijska informacija za svaki objekat pojedinačno ili za svaku prostorno – strukturalnu cjelinu, a sadrže i slijedeće:

1. Namjena objekata sa detaljnim razmještajem funkcionalnih cjelina, te opravdanosti predloženih gabarita objekta.
2. Maksimalne dimenzije horizontalnog gabarita objekta; vertikalni gabarit, koji se mjeri od buduće nivelete terena, sa brojem planiranih etaža.
3. Položaj objekta na građevinskoj parceli, orijentaciju ulaza i prilaza objektu, površinu i oblik osnove prizemlja, te spratova, kojima etaža nije karakteristična i izlazi iz gabarita prizemlja. Ovi podaci se prikazuju na grafičkom prilogu, dok se građevinske i regulacione linije i dodatno, pored grafičkog, označavaju očitanim koordinatama.
4. Niveleta poda prizemlja se određuje kao približna vrijednost, sa tačnošću ± 15 cm. Označava se kao apsolutna kota. Kod nekih objekata će se niveleta morati odrediti precizno.
5. Za određivanje nivelete referentna je nivelacija saobraćajnih površina, okolnog prostora, što je dato i na grafičkom prilogu ovog Plana.
6. Koeficijent izgrađenosti i procenat zauzetosti definisani su Planom za svaki tip građevine, koje se nalaze u obuhvatu Plana.
 - maksimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju stambenih i mješovito stambenih (stambeno-poslovnih) objekata iznosi 45%, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava procenat zauzetosti parcele do 75%
 - maksimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju poslovnih i javno-društvenih objekata iznosi 70%, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava procenat zauzetosti parcele do 90%.
 - koeficijent izgrađenosti parcele za mješovitu, individualno stambenu izgradnju iznosi: minimum 0,50, maksimum 1,60.
 - koeficijent izgrađenosti parcele za mješovitu, kolektivnu stambenu izgradnju iznosi: minimum 1,00, maksimum 4,00.
 - koeficijent izgrađenosti parcele za izgradnju poslovnih i javno-društvenih objekata iznosi: minimum 1,00, maksimum 4,00.
 - koeficijent izgrađenosti parcela za građenje objekata od opšteg interesa i susjednih parcela koje imaju drugu namjenu može biti različit od prethodno navedenih.
7. Arhitektonsko oblikovanje je među najvažnijim projektantskim zadacima i vrlo je bitno za uspješno provođenje Plana. Od projektanta se traži da objekat uklapa i posmatra, prije svega, kao dio šireg prostora i ambijentalne cjeline, te da ne narušava stanje objekata koji su u njegovoj neposrednoj blizini. Materijalizacija objekata treba biti prilagođena klimatskim i drugim uslovima makrolokacije, ali određenih ograničenja u pogledu izbora materijala ne bi trebalo biti, već se taj aspekt prepušta projektantu na izbor.
8. Slobodne površine trebaju biti tretirane na ozbiljnom i projektnom dokumentacijom popraćenom nivou. Tretman, oblikovanje i korištenje slobodnih i javnih površina od izuzetne je važnosti za korištenje i objekata i vanjskog prostora, te se te cjeline trebaju posmatrati,

projektovati i izvoditi, kao sastavni dio objekata, na parceli na kojoj se tretman vanjskih površina vrši. Objekti ne mogu dobiti upotrebnu dozvolu bez izgradnje okolnih površina.

9. Svi objekti moraju biti projektovani na način da odgovaraju savremenim zahtjevima struke za seizmičkom, protupožarnom sigurnosti, te da ni na koji način, u svom korištenju, ne ugrožavaju život i zdravlje korisnika.
10. Dozvoljena je izgradnja podruma, ukoliko to uslovi na terenu dozvoljavaju. Podrumske etaže se ne mogu koristiti za stanovanje.
11. U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu, putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

8.1. PARCELACIJA, GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

Prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih planskih dokumenata, izvršena je parcelacija parcela namijenjenih gradnji, što je prikazano na pripadajućem grafičkom prilogu br. 11 Plan parcelacije.

Unutar Plana, a u najvećoj mjeri poštujući katastarske parcele i vlasničke odnose, definisano je 19 građevinskih parcela sa prijedlogom horizontalnih i vertikalnih gabarita. Prosječna veličina građevinske parcele iznosi $P=800 \text{ m}^2$, što je približno jednako utvrđenoj gradskoj građevinskoj parceli.

Parcele na kojima se planira gradnja poslovnih i stambeno – poslovnih objekata, privatnog su vlasništva, te je ograđivanje parcele dopušteno, prema urbanističko – tehničkim uslovima definisanim u Odluci o provođenju Plana.

Regulacionom linijom su utvrđene pojedinačne građevinske parcele, te je odvojeno zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene.

Građevinskom linijom je definisana granica prema kojoj se gradi, odnosno iskoličava građevina.

Regulacione i građevinske linije su prezentovane na grafičkom prilogu br.12 Građevinske i regulacione linije. Prelomne tačke građevinskih i regulacionih linija su prikazane kao prilozi (Dio 4. Prilozi) i sastavni su dio Plana.

9. ORIJENTACIONI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Predočeni troškovi uređenja predstavljaju orijentacioni podatak, te se tek izradom potrebne dokumentacije nižeg reda može utvrditi stvarna cijena uređenja građevinskog zemljišta. Međutim, potreba za ovim pregledom troškova se iskazuje iz kroz proces planiranja i etapne realizacije projekta.

Također, na osnovu ovih podataka, moguće je napraviti plan finansiranja i modalitete izgradnje, te utvrditi prosječnu naknadu za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m^2 . Obzirom da se Izmjenom Plana nije promijenio značajno koncept uređenje, kao i činjenica da su troškovi uređenja građevinskog zemljišta orijentacionog karaktera, nije potrebno da se obrađuju kroz Izmjenu Plana.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Općina Sapna
Općinsko vijeće

Broj: 02-02-970-3b/22
Sapna, 20.06.2022.godine

Općinsko vijeće Sapna na osnovu člana 38. st. (1) i (2) u vezi sa članom 28. st. (5) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine TK“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17) i člana 22. Statuta općine Sapna („Službeni glasnik Općine Sapna“, broj 6/07, 8/09 i 3/12), na sjednici održanoj dana 20.06.2022. godine donosi

**ODLUKU O PROVOĐENJU
IZMJENE REGULACIONOG PLANA STAMBENO-POSLOVNE ZONE „CENTAR“ U
SAPNI**

Član 1.

Ovom Odlukom se utvrđuje način provođenja Izmjena Regulacionog plana Stambeno-poslovne zone „Centar“ u Sapni (u daljem tekstu: Izmjena Regulacionog plana).

Član 2.

Izmjena Regulacionog plana se vrši po skraćenom postupku.

Izmjena Regulacionog plana se vrše na pojedinačnim lokacijama i parcelama unutar granice obuhvata **Izmjena** Regulacionog plana, a odnose se na objekte koji neće bitno mijenjati osnovni koncept postojećeg planskog dokumenta.

Član 3.

Izmjena Regulacionog plana je izrađena u analognom i digitalnom obliku te sadrži tekstualni i grafički dio Izmjena Regulacionog plana.

Tekstualni i grafički dio Izmjena Regulacionog plana je obradio izmjene koje su se desile na pojedinačnim lokacijama, a sve druge odrednice su definisane u tekstualnom i grafičkom dijelu Regulacionog plana Stambeno-poslovne zone „Centar“ u Sapni iz 2016. godine, koji važe i za ove Izmjene Regulacionog plana obzirom da se osnovni koncept planskog dokumenta nije mijenjao.

Član 4.

Stambeno-poslovni objekti unutar obuhvata Izmjena Regulacionog plana ne smiju biti viši od P+4, osim kod već postojećeg objekta na k.č. 3051 koji ima utvrđenu spratnosti P+4+Pk, kao i objekta planiranog ovom Izmjenom Regulacionog plana koji ima planiranu spratnost Po+P+5+2Pe.

Član 5.

Za utvrđivanje uslova korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora u prostornoj cjelini obuhvata Izmjena Regulacionog plana, koji nisu utvrđeni ovom Odlukom, primjenjivati će se odredbe o provođenju definisane u Odluci o provođenju Regulacionog plana Stambeno-poslovne zone „Centar“ u Sapni, iz 2016. godine („Sl.glasnik općine Sapna“, broj: 04/16).

Član 6.

Služba za urbanizam, stambeno-komunalne imovinsko-pravne i geodetske poslove općine Sapna, zadužena je za tumačenje Izmjena Regulacionog plana u skladu sa svojim ovlaštenjima.

Član 7.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u "Službenom glasniku Općine Sapna".

Dostaviti:

1. Općinskom načelniku;
2. Služba za urbanizam, stambeno – komunalne imovinsko – pravne g i eodetske poslove;
3. U 14.RSOV.



Sabit Brđak
Predsjedavajući
Općinskog vijeća
Sabit Brđak

DIO 3. Grafički dio

1. Geodetska podloga	R 1:1.1000
2.1. Izvod iz plana višeg reda (Izvod iz Prostornog plana TK 2005-2025)	R 1:5.000
2.2. Izvod iz plana višeg reda (Izvod iz Prostornog plana općine Sapna 2013-2033)	R 1:5.000
2.3. Izvod iz plana višeg reda (Izvod iz Regulacionog plana Stambeno-poslovne zone „Centar u Sapni“)	R 1:1.000
3. Postojeće stanje fizičkih struktura - kategorizacija	R 1:1.000
4. Sintezni prikaz korištenja prostora	R 1:1.000
5. Postojeće stanje infrastrukture	R 1:1.000
6. Postojeća namjena površina	R 1:1.000
7. Vlasnička struktura	R 1:1.000
8. Plan uklanjanja	R 1:1.000
9. Planirana namjena površina	R 1:1.000
10. Razmještaj, namjena objekata i spratnost	R 1:1.000
11. Plan parcelacije	R 1:1.000
12. Građevinske i regulacione linije	R 1:1.000
13. Plan saobraćajs i nivelacija	R 1:1.000
14. Komunalna infrastruktura	R 1:1.000
15. Energetska infrastruktura	R 1:1.000
16. Plan hortikulturnog uređenja	R 1:1.000

DIO 4.

PRILOZI

1. Koordinate prelomnih tačaka