

**TUZLANSKI KANTON
OPĆINA SAPNA**



**REGULACIONI PLAN ZA
INDUSTRIJSKO-POSLOVNU ZONU 1 U SAPNI**

SARAJEVO, juli 2016. godine

Nosilac pripreme plana: SLUŽBA ZA URBANIZAM, STAMBENO-KOMUNALNE,
IMOVINSKO-PRAVNE I GEODETSKE POSLOVE
Općina Sapna
Ul. Viteške brigade bb
75411 Sapna

Nosilac izrade plana: IPSA INSTITUT d.o.o. SARAJEVO, BIH
Put života bb
71000 Sarajevo

Planska dokumentacija: REGULACIONI PLAN ZA INDUSTRIJSKO-POSLOVNU
ZONU 1 U SAPNI

Radni tim :

Odgovorni planer i koordinatar: mr Lejla Hajro, dipl.ing.arh.

Saradnici : Jasmin Meškić, MA, dipl.ing.arh.
Ilma Begović, MA, dipl.ing.arh.
Adna Bećar, MA, dipl.ing.arh.
Elvir Alić, dipl.ing.građ.
Jasmina Marić, MA, dipl.ing.arh.
Selma Prutina, dipl.ing.el.

Direktor IPSA Instituta:

Enko Hubanić, dipl. ing.građ.

Sarajevo, juli 2016. godine

REGULACIONI PLAN ZA INDUSTRIJSKO-POSLOVNU ZONU 1 U SAPNI

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

DIO 1. Opći dio

SADRŽAJ:

- Ovlaštenje Federalnog Ministarstva prostornog uređenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.
- Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni ("Službeni glasnik općine Sapna" broj: 4/11).
- Odluka o izmjeni Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni ("Službeni glasnik općine Sapna" broj: 3/15).

- **Ovlaštenje Federalnog ministarstva prostornog uređenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata**

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-02-23-1-181/08 F.Š.
Sarajevo, 23.08.2013. godine

Federalno ministarstvo prostornog uređenja u Sarajevu rješavajući zahtjev poduzeća IPSA INSTITUT d.o.o. iz Sarajeva, ul. Put života b.b. za izdavanje 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), Federalni ministar za prostorno uređenje donosi

R J E Š E N J E

1. Daje se ovlaštenje poduzeću **IPSA INSTITUT d.o.o. iz Sarajeva, ul. Put života b.b.** 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 planovi, regulacioni planovi i urbanistički projekti).**
2. IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo je dužan da u roku od 15 dana od dana nastale promjene, zatraži izmjenu ovlaštenja ako su se naknadno promijenili podaci na temelju kojih je ovlaštenje dato.
3. IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo 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 04.04.2013. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zaprimilo zahtjev poduzeća IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Dana 15.04.2013. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zatražilo ispravku podneska - zahtjeva 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). U ostavljenom roku podnosilac zahtjeva je priložio tražene dokaze pojedinačno za svakog zaposlenog odnosno dostavio dokaz o uplati administrativne takse i naknade za izdavanje ovlaštenja.

Rješavajući zahtjev poduzeća IPSA INSTITUT d.o.o. 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 savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza pojedinačno i svih dokaza u međusobnoj uslovljenosti i povezanosti, utvrdilo da poduzeće IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo ispunjava uslove za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Naime odredbom 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), 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. i 4. 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 stručnih osoba, ovjerene kopije diploma, ovjerenu dokumentaciju o radnom stažu uposlenih stručnih osoba, te ostale dokaze propisane članom 3. i 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, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10), članom 3. i 4. 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 3000, 00 KM pada na teret podnosioca zahtjeva u skladu sa rješenjem Federalnog ministra za prostorno uređenje broj 05-14-3-341/09 od 04.03.2009. godine.

POUKA 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.


MINISTAR
[Signature]
mr.sc. Đesnica Radivojević

Dostaviti :

1. IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo,
ul. Put života b.b.
2. Evidenciji,
3. Arhivi.

- **Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni** ("Službeni glasnik općine Sapna" broj: 4/11)

1484

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
OPĆINA SAPNA
Općinsko vijeće

Broj : 01-02-589/11
Saspna, 29.06.2011.godine

Općinsko vijeće Sapna na osnovu člana 23. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“, broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10,13/10 i 45/10), člana 41. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj 6/11) i člana 22. Statuta općine Sapna („Službeni glasnik općine Sapna“ broj 6/07 i 9/08), na sjednici održanoj dana 29.06.2011.godine donijelo je

ODLUKU

o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni

Član 1.

Pristupa se izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni.

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tačke 1. koja počinje sa parcelom označenom kao k.č.broj 3602/KO Sapna i nalazi se pored puta Lopare-Karakaj i nastavlja u pravcu sjeveroistoka u dužini od 220 m i nastavlja u pravcu jugoistoka u dužini od 36 m do tačke 3. i prelama se u pravcu jugozapada u dužini od 80 m do tačke 4. Od tačke 4. granica ide u pravcu jugoistok do tačke 5. u dužini od oko 70 m, zatim se prelama u pravcu jugozapada odnosno prema putu Lopare – Karakaj do tačke 6. u dužini od 127 m pa prelazi preko regionalnog puta Lopare- A III 68-Karakaj do rijeke Sapna tj. do tačke 7. u dužini od 66 m .Potom prati liniju uzvodno od rijeke Sapna do tačke 8. u dužini od oko 133 m i nastavlja do tačke broj 1.

Član 3.

Vremenski period za koji se donosi regulacioni plan je 10 godina računajući od dana stupanja na snagu istog.

Član 4.

Smjernice za izradu regulacionog plana su :

1. Usklađivanje planskih rješenja sa novim potrebama razvoja i uređenja ovog dijela urbanog područja

2. Definisane programskih smjernica, planskih odrednica i prostornih rješenja u cilju racionalnog korištenja i uređenja prostora
3. Pronalaženje rješenja za izgradnju novih kapaciteta sa već izgrađenim infrastrukturnim vodovima
4. Definisane odgovarajućih građevinskih i drugih parcela u odnosu na iskazane potrebe
5. Analiza postojećeg stanja i detaljno utvrđivanje planskih uslova i načina korištenja prostora sa aspekta nove namjene.

Član 5.

Rok za izradu regulacionog plana je 6 mjeseci od stupanja na snagu ove Odluke.

Član 6.

Sredstva za izradu regulacionog plana obezbijedit će se u budžetu općine Sapna.

Član 7.

Nosilac pripreme za izradu regulacionog plana je Općinski načelnik a nosilac izrade regulacionog plana biće izabran putem javnog nadmetanja.

Član 8.

Nosilac izrade plana dužan je Plan izraditi u skladu sa Zakonom, propisima donesenim na osnovu zakona i u skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine Federacije BiH“, broj 63/04, 50/07 i 84/10).

Član 9.

Nosilac izrade će na osnovu smjernica iz člana 4. ove Odluke izraditi Koncept Regulacionog plana i dostaviti ga Nosiocu pripreme na razmatranje. Nakon što Nosilac pripreme prihvati Koncept, Nosilac izrade će izraditi prednacrt Regulacionog plana na osnovu kojeg će Nosilac pripreme izraditi Nacrt Regulacionog plana koji će biti dostavljen Općinskom vijeću na razmatranje i stavljanje istog na javnu raspravu.

Član 10.

Nosilac pripreme sklapa ugovor sa nosiocem izrade, kojim se definišu obaveze ugovornih strana.

Nosilac izrade dostavlja nosiocu pripreme, prednacrt dokumenta prostornog uređenja prema jedinstvenom konceptu, odnosno u analognoj formi: tekstualni dio u 3 (tri) primjerka i grafički dio 3 (tri) primjerka, kao i u digitalnoj formi – cjelokupni sadržaj plana (tekstualni i grafički dio) najmanje 1 (jedan) primjerak (na računarskom mediju).

Nosilac izrade može dostaviti nosiocu pripreme veći broj primjeraka, ako je to utvrđeno ugovorom o izradi dokumenta prostornog uređenja.

Nosilac izrade obavezan je pripremiti skraćenu verziju tekstualnog i grafičkog dijela dokumenta prostornog uređenja u odgovarajućoj razmjeri, za potrebe uključivanja javnosti u postupak izrade plana. Skraćena verzija mora biti prezentirana na način da bude razumljiva

svim korisnicima prostora.

Nosilac pripreme zauzima stav u pogledu dostavljenih primjedbi i sugestija, sa obrazloženjem i razlozima zbog kojih pojedine primjedbe i sugestije nisu prihvaćene i dostavlja ga nosiocu izrade plana.

Nosilac izrade plana dužan je i u tekstualnom i grafičkom dijelu prijedloga dokumenta prostornog uređenja izvršiti izmjene u skladu sa prihvaćenim primjedbama na nacrt dokumenta prostornog uređenja.

Član 11.

Sastavni dio ove Odluke je grafički prikaz granice obuhvata R 1:2500

Član 12.

Na zemljištu iz člana 2. ove Odluke utvrđuje se režim zabrane gradnje do donošenja regulacionog plana, a najduže u trajanju od dvije godine od stupanja na snagu ove Odluke.

Član 13.

U skladu sa članom 15. Zakona o eksproprijaciji („Službene novine Federacije BiH“, broj 70/07), za područje za koje je donesen regulacioni plan, javni interes za izgradnju objekta ili izvođenje drugih radova smatra se utvrđen tim planom.

Član 14.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku općine Sapna“.

Dostaviti:

1. Općinskom načelniku;
2. Općinskoj službi za PUGIPPIF;
3. U 23.RSOV.



Predsjedavajući Općinskog vijeća
Džemal Ahmetović

REGULACIONI PLAN ZA POSLOVNU ZONU
 TUZLANSKOG KANTONA 2005-2025
**PROJEKCIJA PROSTORNOG RAZVOJA
 SINTEZNI PRIKAZ KORISTENJA PROSTORA**

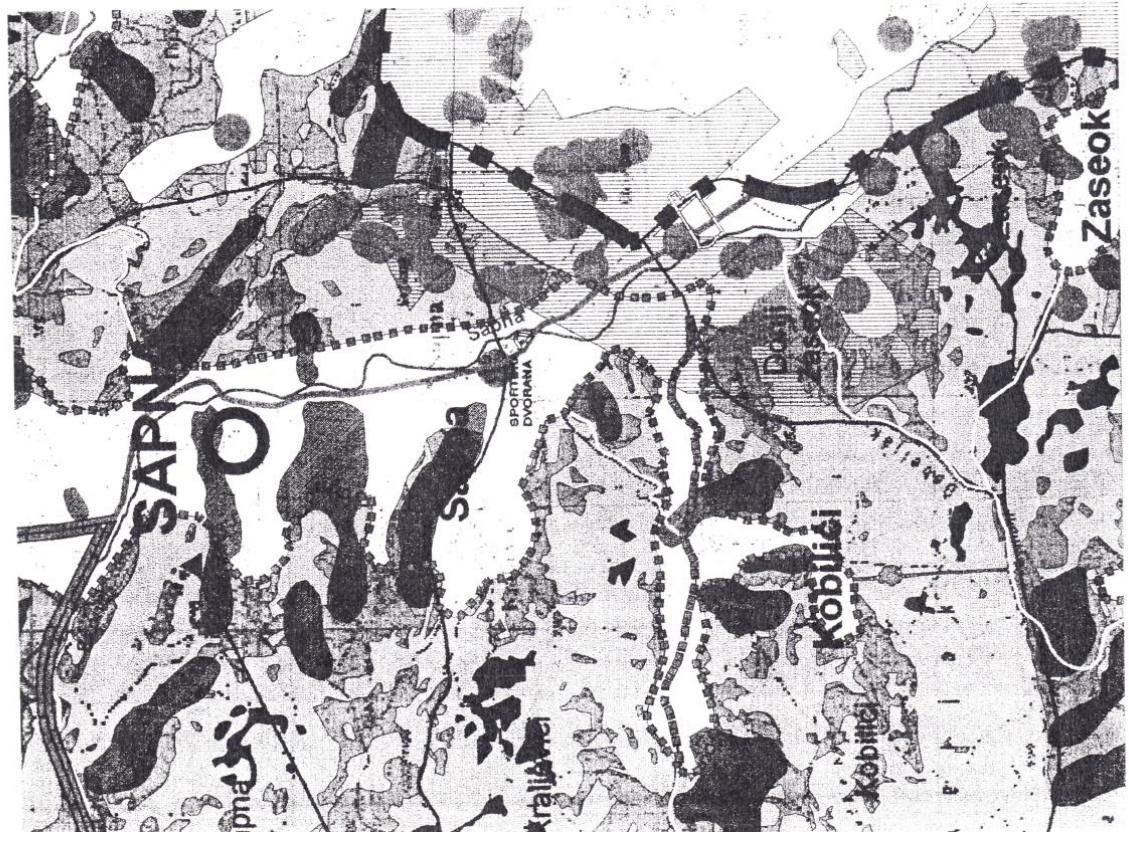
IZVOD R 1 : 25 000

Predmetna lokacija-općina SAPNA
 Obuhvat Regulacionog plana
 Industrijsko - poslovne zone 1

Legenda :

- Granica kantona
- Granica općine
- Granice naselja
- Granica urbanih područja
- Šume
- Poljoprivredno zemljište - agrozona 1
- Poljoprivredno zemljište - agrozona 2
- Poljoprivredno zemljište - agrozona 3
- Građevinsko zemljište
- Privredne zone
- Privremeno neupotrebljivo zemljište (mine)
- Sumnjive površine
- Klizišta
- Magistralni putevi planirani
- Regionalni putevi planirani
- Magistralni put
- Regionalni put
- Lokalni put
- Željeznička pruga
- Dalekovod 400kV
- Dalekovod 220 kV
- Dalekovod 110kV
- Vodotoci

MINISTARSTVO PROSTORNOG UREDJENJA
 I ZAŠTITE OKOLICE TUZLANSKOG KANTONA





- **Odluka o izmjeni Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana Industrijsko-poslovna zona 1 u Sapni** ("Službeni glasnik općine Sapna" broj: 3/15)

980

Bosna i Hercegovina
 Federacija Bosne i Hercegovine
 Tuzlanski kanton
 OPĆINA SAPNA
 Općinsko vijeće

Broj : 02-02-699-5/14
 Sapna, 08.04.2015.godine

Općinsko vijeće Sapna na osnovu člana 23. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“, broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10), člana 41. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj 6/11, 4/13 i 15/13) i člana 22. Statuta općine Sapna („Službeni glasnik općine Sapna“ broj 6/07, 9/08 i 3/12), na sjednici održanoj dana 08.04.2015.godine donosi

ODLUKU

o izmjeni Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni

Član 1.

Član 2. Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni („Službeni glasnik općine Sapna“ broj 4/11) mjenja se i glasi:

„Granica obuhvata industrijsko-poslovne zone 1 u Sapni polazi od tromede parcela označenih sa k.č.br.3527/1, 3527/3 i 3791/1 odnosno od tačke 1 koja je predstavljena na grafičkoj podlozi, od tačke 1 granica se pruža do tačke 2 u dužini od 53,00 m u pravcu sjevera odnosno do Regionalnog puta Lopare-Karakaj, dalje nastavlja granicom pomenutog puta prema jugo-istoku u dužini od 57,00 m odnosno do tačke 3, od tačke 3 granica se naglo lomi u pravcu sjevero-istoka u dužini od 10,00 m do tačke 4 dalje granica se produžava istim pravcem u dužini od 150,00 m do tačke 5 gdje se ponovo lomi prema jugo-istoku u dužini od 42,00 m i dolazi do tačke 6, od tačke 6 granica se lomi u pravcu jugo-zapada u dužini od 15,00 m do tačke 7, na tački 7 granica se lomi u pravcu jugo-istoka u dužini od 69,50 m i dolazi do tačke 8 gdje se ponovo lomi u pravcu zapada u dužini od 128,00 m i dolazi do tačke 9 koja je ujedno i granica Regionalnog puta Lopare-Karakaj, kojeg presjeca u istom pravcu u dužini od 11,50 m i ide do tačke 10, dalje granica produžava istim pravcem u dužini od 55,00 do tačke 11 koja čini tromedu parcela označenih kao k.č.br.3606, 3610 i 3791/1 granica na tački 11 mjenja pravac i ide uzvodno Rjekom Saponom u dužini od 76,00 m do tačke 12, dalje granica produžava istim pravcem u dužini od 59,00 m do tačke 1 gdje se i završava“.

Član 2.

U ostalom dijelu, Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni („Službeni glasnik općine Sapna“ broj 4/11), ostaje nepromjenjena.

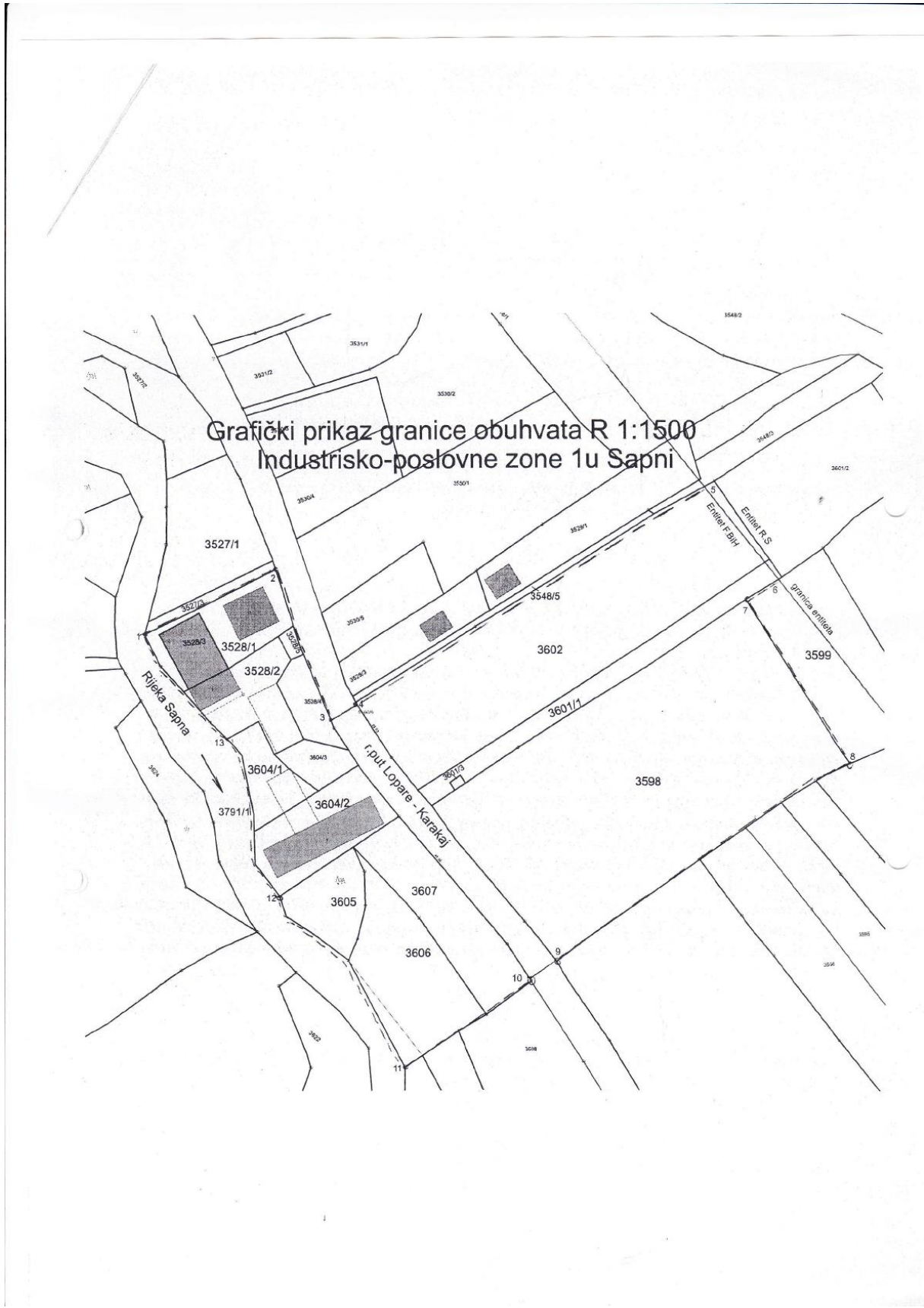
Član 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom glasniku općine Sapna“.

Dostaviti:
 1. Službi za urbanizam....
 2. U 22.RSOV.



Predsjedavajući
 Općinskog vijeća
 Mirnes Ćušić



DIO 2. Tekstualni dio

SADRŽAJ

DIO 1. Opći dio	4
DIO 2. Tekstualni dio.....	14
1. UVOD	16
1.1. Metodologija izrade Plana.....	17
1.2. Korištena literatura	18
2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA	22
I - IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE	24
1. Opći podaci o prostornoj cjelini	24
1.1. Granice i položaj u širem području.....	24
2. Osnovni podaci o stanju u prostoru	24
2.1. Klima	24
2.2. Hidrografske , hidrogeološke i geološke karakteristike	25
2.3. Inženjersko-geološke karakteristike	25
3. Stvoreni uslovi	26
3.1. Namjena površina.....	26
3.2. Katastarske čestice i vlasnički podaci	27
3.3. Fizičke strukture prostorne cjeline	28
3.4. Infrastruktura	30
4. Bilans postojećih površina i urbanističko-tehnički parametri	33
5. Odnos izgrađenih objekata prema postojećoj planskoj dokumentaciji i katastarskim podlogama.....	33
6. Analiza i ocjena stanja prirodnih i stvorenih uslova, te organizacije prostora.....	33
II - PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE.....	35
1. Plan organizacije, uređenja i korištenja prostora.....	35
1.1. Osnovna namjena površina	35
1.2. Plan organizacije prostora	35
1.3. Građevinski fond	37
1.4. Sistem zelenih površina	38
1.5. Prirodno i kulturno – historijsko naslijeđe	39

1.6. Opći urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata	39
1.7. Parcelacija, građevinske i regulacione linije	41
1.8. Infrastruktura	42
1.9. Zaštita životne sredine.....	51
2. Planirani bilansi i urbanističko-tehnički parametri.....	52
3. Orientacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta	54
3.1. Pripremanje građevinskog zemljišta	54
3.2. Opremanje građevinskog zemljišta	56
3.3. Investiciona ulaganja u uređenje građevinskog zemljišta.....	58
3.4. Naknada za uređenje građevinskog zemljišta u odnosu na planirane objekte.....	59
III – ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA ZA INDUSTRIJSKO-POSLOVNU ZONU 1 U SAPNI	60
I – Opće odredbe	60
II – Granice prostorne cjeline	61
III – Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju građevina.....	62
IV – Uređenje i korištenje zemljišta.....	67
V - Prelazne i završne odredbe	74
DIO 3. Grafički dio.....	76
DIO 4. Prilozi	77
1. Identifikacijski kartoni objekata	78
2. Izvještaj Nosioca pripremen i Nosioca izrade plana o primjedbama na Nacrt Plana.....	79
3. Koordinate prelomnih tačaka.....	85

1. UVOD

Općinsko vijeće Sapna 29.6.2011. godine donijelo je Odluku (br. 01-02-589/11) o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni. Ovom Odlukom, pored ostalog, utvrđen je obuhvat Regulacionog plana, date su Smjernice za izradu Regulacionog plana, te je utvrđen vremenski period od 10 godina, računajući od dana stupanja na snagu istog.

Postupak izrade Regulacionog plana započeo je 28.10.2014. godine, potpisivanjem Ugovora o izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni između Nosioca pripreme / Općinskog načelnika i Nosioca izrade / IPSA Institut d.o.o. – Sarajevo.

Nakon potpisivanja Ugovora, pristupilo se izradi Urbanističke osnove na temelju prikupljene dokumentacije, odnosno snimka postojećeg stanja. Informaciono – dokumentaciona osnova je načinjena na osnovu raspoloživih podataka, dokumenata, projekata, planova višeg reda, zahtjeva dospjelih Nosiocu pripreme Plana, te drugih podataka, koji su dobiveni na osnovu snimanja postojećeg stanja na samom terenu.

Prema Planu i programu uključivanja javnosti u proces izrade Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni, uključivanje javnosti je provedeno u tri faze: na početku izrade Plana, zatim nakon izrade Urbanističke osnove i na kraju nakon usvajanja Nacrta Plana.

U prvoj fazi procesa izrade Plana, Služba za urbanizam, stambeno-komunalne poslove, movinsko-pravne i geodetske poslove općine Sapna izvršila je uključivanja javnosti na način da je vlasnicima odnosno posjednicima zemljišta koja su obuhvaćena Planom dostavila obavještenje o pokrenutom procesu izrade Plana, te da u vezi s tim isti dostave svoja mišljenja, sugestije, zahtjeve i prijedloge u pogledu korištenja njihove imovine, koja je Nosioc izrade Plana uzeo u razmatranje prilikom izrade Plana.

Dana 19.1.2015. godine dostavljena je Urbanistička osnova Nosiocu pripreme, koji je nakon razmatranja, a zbog neslaganja sa predloženim konceptom, istu vratio Nosiocu izrade na doradu. U periodu izrade ove faze – Urbanističke osnove, Općinsko vijeće Sapna 8.4.2015. godine donijelo je Odluku (br. 02-02-699-5/14) o izmjeni Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni, kojom se mijenja obuhvat Regulacionog plana.

Nakon formiranja Urbanističke osnove, ista je dostavljena Nosiocu pripreme na dalji postupak. Nakon razmatranja, prva faza – Urbanistička osnova je i usvojena od strane Nosioca pripreme 27.11.2015. godine (Zaključak br. 03-23-154-55-1/15).

Druga faza uključivanja javnosti predstavljala je uključivanje i obavještanje vlasnika/posjednika zemljišta i javnih institucija obuhvaćenih Planom o izradi Urbanističke osnove putem sredstava informisanja. Uvid u Urbanističku osnovu bio je omogućen u prostorijama Službe. Nakon završene druge faze, sva zaprimljena mišljenja, sugestije kao i zahtjevi i prijedlozi na Urbanističku osnovu dostavljeni su Nosiocu izrade na razmatranje.

Po usvajanju Urbanističke osnove, pristupilo se izradi Prednacrta Plana. Pristigle primjedbe, zahtjevi i sugestije koje su smatrane opravdanim su uvrštene u Prednacrt Plana. Ostale primjedbe, zahtjevi i sugestije su obrađene i data su obrazloženja. Prednacrt Plana upućen je Nosiocu pripreme na razmatranje 15.12.2015. godine. Prednacrt je razmatran i usvojen od strane Nosioca pripreme 7.1.2016. godine (Zaključak br. 03-23-154-58-1/15).

Na osnovu dostavljenih primjedbi i sugestija na Prednacrt plana izrađen je Nacrt plana. Nacrt plana je dostavljen Nosiocu pripreme 19.1.2016. godine, koji je isti uputio na usvajanje Općinskom vijeću. Općinsko vijeće Sapna je dana 24.2.2016. godine, na redovnoj sjednici razmatralo i usvojilo Nacrt Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni.

Nakon usvajanja, faza Nacrta Plana je izložena na javni uvid u trajanju od 30 dana do 24.3.2016. godine, kada je održana Javna rasprava u zgradi Općine Sapna, što ujedno i predstavlja treću i završnu fazu uključivanja javnosti u proces izrade Plana. U periodu trajanja Javnog uvida i na Javnoj raspravi iznesen je određen broj pitanja, zahtjeva, sugestija i primjedbi, koje su sumirane i na koje su Nosilac izrade i Nosilac pripreme iznijeli svoje stavove.

Nakon usvajanja Nacrta, Nosioc pripreme je uputio zahtjev Ministarstvu prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona za dobivanje saglasnosti shodno Zakonu o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona ("Službene novine Tuzlanskog kantona" broj:6/11, 4/13, 15/13 i 2/16). Nakon razmatranja Nacrta plana, dana 28.3.2016. godine Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK, dostavilo je obavijest kojom se ne može dati saglasnost na Nacrt Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni. U obavijesti su navedene primjedbe, koje je Nosilac izrade Plana usvojio i ugradio u dokument, te ponovo dostavio fazu Nacrta plana na dalji postupak.

Na Nacrt Plana Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona je dalo saglasnost (akt br.12/05-23-8536-1/16, dana 29.06.2016. godine), što je bio preduslov za završnu fazu Prijedloga Plana.

1.1. Metodologija izrade Plana

Metodologija izrade ovog Plana određuje se u svemu prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

Vodeći se Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata Regulacioni plan, realizirat će se u dvije faze:

- a. Priprema i izrada Urbanističke osnove,
- b. Izrada prednacrt, nacrt i prijedloga Regulacionog plana.

Urbanistička osnova sadrži:

1. Izvod iz plana šireg područja (prostornih planova i/ili urbanističkog plana), koji je osnov za izradu regulacionog plana,
2. Prikaz postojećeg stanja, njegovu analizu i vrednovanje i ocjenu mogućnosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline u granicama utvrđenim Odlukom o pristupanju izradi regulacionog plana,
3. Osnovnu koncepciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline, urađenu na osnovu smjernica iz Odluke o pristupanju izradi Plana.

Prednacrt, Nacrt i Prijedlog plana se sastoje od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio se formira tako da se sastoji od sljedećih dijelova:

1. Izvod iz urbanističke osnove
2. Projekciju izgradnje uređenja prostorne cjeline
3. Odluku o provođenju Regulacionog plana

Grafički dio prezentira se na odgovarajućem broju tematskih karata, u svemu prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

Informaciono – dokumentaciona osnova je načinjena na osnovu raspoloživih podataka, dokumenata, planova višeg reda, regulacionih planova, urbanističkih projekata, zahtjeva dospjelih Nosiocu pripreme Plana, te drugih podataka, koji su dobiveni na osnovu snimanja postojećeg stanja na samom terenu. Podaci su analizirani, valorizovani, što je obrađeno u poglavlju Izvod iz urbanističke osnove, a u svemu prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

1.2. Korištena literatura

Kao dokumentacionu osnovu za potrebe izrade Prostorne osnove, ali i daljih faza, Nosiocel pripreme je Nosiocu izrade stavio na raspolaganje sljedeće:

- Granica obuhvata Plana
- Ažurna geodetska podloga sa vertikalnom projekcijom
- Popis parcela koje su obuhvaćene Regulacionim planom za Industrijsko – poslovnu zonu 1 u Sapni. Služba za urbanizam, stambeno-komunalne, imovinsko-pravne i geodetske poslove, broj 03-30-11-140/15-4 od 17.02.2015. godine.
- GEA Agencija za geodetsko premjeravanje. Geodetski elaborat komunalnog uređaja – realizacija optičkog spojnog puta na dionici TS 35/10 kV Sapna – PJD Sapna. Banovići. 2013.
- ANGST GEOPREMJER d.o.o. Geodetski elaborat snimanja komunalnih uređaja – trasa dalekovoda 10(20) kV „Sapna“. Banja Luka. 2014.
- Deling d.o.o. Tehnički izvještaj o geodetskom snimanju transformatorske stanice KSF6 10(20)/0,4 kV Sapna Pijaca Nova i trase srednjenaponskog kabla 10(20)/0,4 kV Sapna Pijaca Nova. Tuzla. 2012.
- Situacija regionalnog puta R 306
- Postojeće instalacije u granicama obuhvata Plana
- Javno preduzeće za vodoprivrednu djelatnost "Spreča" d.d. Tuzla. Glavni projekat primarnog kanizacionog kolektora sanitarno-fekalnih otpadnih voda za centralni dio Općine Sapna. 2009.
- Rudarsko-geološko-građevinski fakultet u Tuzli. Elaborat o izdvojenim klizištima i nestabilnim zonama na području općine Sapna. Tuzla. 2015.
- Idejni projekat „Poslovni objekat: Benzinska pumpa sa nadstrešnicom – Poslovni prostor sa autopraonicom“. Sapna. 2014.

- **Saglasnost na Nacrt Regulacionog Plana od strane Ministarstva prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona**

BOSNA I HERCEGOVINA
БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ФЕДЕРАЦИЈА БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ



BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA

TUZLANSKI KANTON
ТУЗЛАНСКИ КАНТОН
MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I ZAŠTITE OKOLICE
МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ОКОЛИЦЕ

TUZLA CANTON
MINISTRY OF PHYSICAL PLANNING
AND ENVIRONMENT PROTECTION

Broj: 12/05 -23-8536-1/16
Tuzla, 29.06.2016.godine

TUZLANSKI KANTON
OPĆINA SAPNA

*Služba za urbanizam, stambeno-komunalne,
Imovinsko-pravne i geodetske poslove*

Predmet: Saglasnost na Nacrt Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni

Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona, rješavajući po zahtjevu općine Sapna – Službe za urbanizam, stambeno - komunalne, imovinsko - pravne i geodetske poslove broj: 03-23-154-62-1/16 od 25.05.2016. godine za davanje saglasnosti na Nacrt Regulacionog plana za Industrijsko - poslovnu zonu 1 u Sapni, a u skladu sa članom 46. stav 10. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“ broj: 6/11, 4/13, 15/13 i 2/16), izdaje

SAGLASNOST

kojom se potvrđuje da je **Nacrt Regulacionog plana za Industrijsko - poslovnu zonu 1 u Sapni**, usklađen sa važećim planskim dokumentom šireg područja - **Prostornim planom za područje Tuzlanskog kantona 2005-2025. godine**, te da je isti urađen u skladu sa **Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata**.

Obrazloženje

Zahtjevom broj: 03-23-154-62-1/16 od 25.05.2016. godine općina Sapna – Služba za urbanizam, stambeno - komunalne, imovinsko - pravne i geodetske poslove zatražila je od Ministarstva prostornog uređenja i zaštite okolice „shodno članu 46. stav 10. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“ broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15 i 2/16), a imajući u vidu činjenicu da za općinu Sapna nije donesen Prostorni plan općine, saglasnost na **Nacrt Regulacionog plana za Industrijsko - poslovnu zonu 1 u Sapni**“.

U prilogu zahtjeva dostavljeni su:

- Regulacioni plana za Industrijsko - poslovnu zonu 1 u Sapni – Nacrt plana, nosilac izrade: IPSA Institut doo Sarajevo, maj 2016.godine – elaborat sa uvezanim tekstualnim i grafičkim dijelom (16 grafičkih priloga urađenih u razmjeri 1:1000) – analogna forma;

- DVD sa slijedećim sadržajem – Regulacioni plan za Industrijsko - poslovnu zonu 1 u Sapni – Nacrt plana: tekstualni dio u word-u i pdf formatu i grafički dio: 16 karata u dwg. i pdf. formatu, kao i pripadajuća GIS baza podataka.

U postupku izdavanja saglasnosti dostavljeni su i slijedeći akti:

- Saglasnost za pristupanje izradi Regulacionog plana Industrijsko - poslovne zone 1, općina Sapna, izdata od strane Ministarstva prostornog uređenja i zaštite okolice pod brojem: 12/05-23-8038/2011, 16.05.2011. godine;
- Zaključak Općinskog vijeća Sapna, broj: 02-02-387-3/16 od 24.02.2016. godine o usvajanju Nacrta Regulacionog plana Industrijsko - poslovne zone 1 u Sapni za period od 2015. do 2025. godine i upućivanju istog na javnu raspravu u trajanju od 30 dana;
- Zaključak Općinskog vijeća Sapna, broj: 02-02-387-4/16 od 24.02.2016. godine o usvajanju Nacrta Odluke o provođenju Regulacionog plana Industrijsko - poslovne zone 1 u Sapni za period od 2015. do 2025. godine i upućivanju iste na javnu raspravu u trajanju od 30 dana;
- Mišljenje broj: 03-5-79-2/16 izdato od strane JU Direkcija regionalnih cesta Tuzlanskog kantona dana: 07.06.2016. godine na Nacrt Regulacionog plana Industrijsko - poslovne zone 1 u Sapni.

Nosilac pripreme Regulacionog plana za Industrijsko - poslovnu zonu 1 u Sapni je Služba za urbanizam, stambeno-komunalne, imovinsko-pravne i geodetske poslove općine Sapna, a Nosilac izrade je IPSA Institut doo Sarajevo (priloženo rješenje Federalnog ministarstva prostornog uređenja kojim se daje ovlaštenje preduzeću IPSA Institut doo Sarajevo za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata).

Zakonom o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“ broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15 i 2/16) članom 46. stav 10. utvrđeno je da o nacrtu detaljnog planskog dokumenta, ukoliko prostorni plan općine nije donesen, nosilac pripreme pribavlja saglasnost Ministarstva da je plan usklađen sa važećim planskim dokumentima šireg područja, u ovom slučaju sa Prostornim planom za područje Tuzlanskog Kantona 2005-2025.godine („Službene novine Tuzlanskog kantona“ broj: 09/06), te da je urađen u skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ broj: 63/04, 50/07, 84/10).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, te Prostorni plan za područje Tuzlanskog Kantona 2005-2025. godine, kao i važeću zakonsku regulativu, utvrđeno je slijedeće:

- Izradi regulacionog plana pristupilo se na osnovu Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko - poslovnu zonu 1 u Sapni, broj: 01-02-589/11 koju je donijelo Općinsko vijeće Sapna na sjednici održanoj 29.06.2011.godine („Službeni glasnik općine Sapna“ broj: 4/11), te Odluke o izmjeni Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko - poslovnu zonu 1 u Sapni broj: 02-02-699-5/14 koju je takođe donijelo Općinsko vijeće Sapna na sjednici održanoj 08.04.2015.godine („Službeni glasnik općine Sapna“ broj: 3/15), kojom se mijenja obuhvat planskog dokumenta;
- Postupak pripreme i izrade navedenog regulacionog plana proveden je u skladu sa članom 57. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata. Prva faza plana – Urbanistička osnova usvojena je od strane nosioca pripreme 27.11.2015.godine, (Zaključak broj 03-23-154-55-1/15), nakon čega je uslijedila druga faza, izrada prednacrt i nacrt planskog dokumenta. Dakle, postupak pripreme i izrade Regulacionog plana za Industrijsko - poslovnu zonu 1 u Sapni proveden je u skladu sa važećim zakonskim propisima;
- Regulacioni plana za Industrijsko - poslovnu zonu 1 u Sapni obuhvata područje u jugoistočnom dijelu općine Sapna, južno od planiranog urbanog područja Sapna, u naseljenom mjestu Donji Zaseok, odnosno prostor između rijeke Sapna i utvrđene granice

Kantona prema općini Zvornik, kojeg presijeca regionalni putni pravac R-456 Priboj-Goduš-Sapna-Zvornik. Prostornim planom za područje Tuzlanskog kantona za područje općine Sapna nisu definisane zone za izgradnju privrednih objekata, s obzirom da je u ovoj općini predviđena izgradnja hladnjača, zatim pratećih sadržaja koji prate poljoprivrednu proizvodnju i slično, te se nisu mogle, u fazi izrade Prostornog plana Kantona, precizno definisati pojedine lokacije za privredne komplekse. Zbog navedenog je u Prostornom planu Kantona utvrđeno, da će se tačne lokacije privrednih zona, u skladu sa stvarnim iskazanim potrebama, utvrditi i precizirati u Prostornom planu općine Sapna, što je i utvrđeno u prijedlogu Prostornog plana općine Sapna 2013-2033. godine koji je prosljeđen općinskom vijeću na usvajanje. Takođe, Prostornim planom za područje Tuzlanskog kantona za sve privredne zone, bilo da se nalaze unutar urbanih područja ili izvan istih utvrđen je režim građenja prvog stepena, što znači da se za ova područja propisuje obaveza izrada detaljnog planskog dokumenta – regulacionog plana (član 17, stav 1. prva alineja, Odluke o provođenju Prostornog plana). Granice obuhvaća detaljnih planskih dokumenata utvrđuju se odlukama općinskog vijeća (član 11, tačka 4. Odluke o provođenju Prostornog plana), što je naprijed navedenim Odlukama i učinjeno (član 2. Odluke). Dakle, dostavljeni Nacrt Regulacionog plana za Industrijsko - poslovnu zonu 1 u Sapni usklađen je sa važećim planskim dokumentom šireg područja.

- Nacrt Regulacionog plana za Industrijsko - poslovnu zonu 1 u Sapni urađen je u skladu sa članom 37, Zakona o prostornom uređenju i građenju, te u skladu sa odredbama članova od 58.do 68. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata. U navedenom nacrtu regulacionog plana ispoštovan je sadržaj koji je propisan članovima od 63 do 68 Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata, kao i mjerila za izradu karata grafičkog dijela planskog dokumenta koja su utvrđena članovima 67. i 73. navedene Uredbe;
- Nacrt Regulacionog plana za Industrijsko - poslovnu zonu 1 u Sapni urađen je u analognom i digitalnom obliku u skladu sa članom 74. navedene Uredbe kako slijedi: u analognom obliku: uvezani tekst sa svim grafičkim priložima u skladu sa članovima 75. i 76. Uredbe i u digitalnom obliku - DVD u skladu sa članom 78. Uredbe. Grafički dio projekta u digitalnoj formi prezentiran je u dwg. Formatu u projekciji državnog koordinatnog sistema, takođe je dostavljen i u GIS formatu koji je kompatibilan za rad u drugim softverima, tako da je konstatovano da je isti urađen na način kako to propisuje Uredba;
- U postupku izrade Regulacionog plana za Industrijsko - poslovnu zonu 1 u Sapni, osigurano je učešće javnosti u skladu sa zakonskim propisima, Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana i Zaključkom Općinskog vijeća Sapna. Javna rasprava i javni uvid obavijeni su u trajanju od 30 dana, a centralna javna rasprava održana je 24.03. 2016.godine.

U skladu sa naprijed navedenim, s obzirom da su ispunjeni svi propisani uslovi, Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice izdaje traženu saglasnost.



DOSTAVITI:
1x Naslovu
1x Evidenciji
1x Arhivi

2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Planom višeg reda za predmetni Regulacioni plan se smatra Prostorni plan Tuzlanskog kantona 2005 - 2025. godina ("Službene novine Tuzlanskog kantona" broj:09/06), kao jedini relevantni usvojeni i primjenjivi prostorni plan višeg reda. Ovo podrazumjeva da je u periodu do donošenja Prostornog plana Općine, obavezno pridržavanje smjernica za prostorni razvoj koje su date u Prostornom planu Tuzlanskog kantona.

Obuhvat Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni, prema Prostornom planu TK, razvija se uz regionalnu saobraćajnicu Lopare - Karakaj neposredno između Urbanog područja Sapna i naseljenog mjesta Donji Zaseok, na prostoru koji je definisan kao poljoprivredno zemljište, sa evidentiranim izgrađenim fizičkim strukturama privredne namjene. Zapadnu granicu obuhvata tangira rijeka Sapna. U cilju zaustavljanja stihijske izgradnje u granicama obuhvata, ukazala se potreba za organiziranim planiranjem i reguliranjem predmetnog prostora.

U pogledu razvoja industrijsko/privrednih zona i kompleksa, prema Prostornom planu TK za područje općine Sapna "... u granicama urbanih područja i na građevinskom zemljištu izvan urbanih područja, nije lokacijski definirano područje za izgradnju privrednih objekata. S obzirom da je u ovoj općini predviđena izgradnja hladnjače i pratećih sadržaja koji prate poljoprivrednu proizvodnju, tačne lokacije će se utvrditi u skladu sa potrebama kroz Prostorni plan općine Sapna. Prema proračunu u odnosu na planirani broj zaposlenih, te normativa od 170 m² po jednom radnom mjestu, za potrebe izgradnje privrednih kapaciteta u planskom periodu predviđeno je cca 16,5 ha površine."¹

U Projekciji razvoja prostornih sistema Prostornog plana Tuzlanskog kantona, date su Smjernice za razvoj industrijskih i slobodnih zona:

"Privredne – industrijske zone, kao i slobodne carinske zone, će se locirati u skladu sa tehničkim i privrednim zahtjevima, a u planiranju i operacionalizaciji poslovanja će biti obavezne na:

- *operativnu primjenu modernih tehnologija*
- *stvaranje okruženja za inovativni razvoj*
- *maksimalno poštivanje i primjenu evropskih standarda o zaštiti okoline*
- *zadovoljavanje potreba lokalne i regionalne privrede*
- *pomaganje malih i srednjih preduzeća (MSP) u razvoju.*

Industrijske-privredne i slobodne carinske zone, u planiranom vremenu svog postojanja na planiranom prostoru se obavezuju na dosljedno provođenje u djelo aktuelnih propisa u oblasti prostornog uređenja, zaštite i unapređenja kvaliteta životne okoline i privrednog razvoja."²

Prema planu višeg reda, na predmetnom obuhvatu nisu evidentirana nikakva prirodna ograničenja, niti su planirani veći infrastrukturni zahvati koji bi predstavljali ograničavajući faktor u razvoju industrijske zone.

¹ Zavod za urbanizam Tuzla (2006). Prostorni plan Tuzlanskog kantona 2005-2025. Projekcija prostornog razvoja. str. 201-211.

² Zavod za urbanizam Tuzla (2006). Prostorni plan Tuzlanskog kantona 2005-2025. Projekcija razvoja prostornih sistema. str. 391.

U pogledu prihvata i odvođenja otpadnih voda cjelokupnog područja općine potrebno je definirati koncepciju prikupljanja, odvođenja i prečišćavanja otpadnih voda izradom odgovarajuće dokumentacije. Po usvojenom konceptu, utvrditi prioritete, te na osnovu istih pristupiti realizaciji kanalizacione i kolektorske mreže pojedinih naselja. Prva faza bi predstavljala izgradnja postrojenja ukupnog kapaciteta 10.000 ES, a do kraja planskog perioda realizirati zbrinjavanje otpadnih voda preostalih naselja na odgovarajući način.

I - IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE**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=2,57 ha, koje je smješteno u centralnom urbanom području Općine Sapna. Opis granica koje obuhvataju razmatrano područje, a u skladu je Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni ("Službeni glasnik općine Sapna" broj: 4/11) i Odlukom o izmjeni Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni ("Službeni glasnik općine Sapna" broj: 3/15) je slijedeći:

Granica obuhvata Industrijsko-poslovne zone 1 u Sapni polazi od tromeđe parcela označenih sa k.č. 3527/1, 3527/3 i 3791/1 odnosno od tačke 1 koja je predstavljena na grafičkoj podlozi, od tačke 1 granica se pruža do tačke 2 u dužini od 53,00m u pravcu sjevera odnosno do Regionalnog puta Lopare - Karakaj, dalje nastavlja granicom pomenutog puta prema jugo-istoku u dužini od 57,00m odnosno do tačke 3, od tačke 3 granica se naglo lomi u pravcu sjevero- istoka u dužini od 10,00m do tačke 4 dalje granica se produžava istim pravcem u dužini od 150,00m do tačke 5 gdje se ponovo lomi prema jugo-istoku u dužini od 42,00m i dolazi do tačke 6, od tačke 6 granica se lomi u pravcu jugo-zapada u dužini od 15,00m do tačke 7, na tački 7 granica se lomi u pravcu jugo-istoka u dužini 69,50m i dolazi do tačke 8 gdje se ponovo lomi u pravcu zapada u dužini od 128,00m i dolazi do tačke 9 koja je ujedno i granica Regionalnog puta Lopare- Karakaj, kojeg presjeca u istom pravcu u dužini od 11,50m i ide to tačke 10, dalje granica produžava istim pravcem u dužini od 55,00m do tačke 11 koja čini tromeđu parcela označenih kao k.č.br. 3606,3610, 3791/1 granica na tački 11 mjenja pravac i ide uzvodno Rijekom Sapnom u dužini od 76,00 m do tačke 12, dalje granica produžava istim pravcem u dužini od 59,00m do tačke 1 gdje se i završava.

U narednoj tabeli su prikazane osnovne prostorne karakteristike obuhvata Plana:

Tabela 1 - Karakteristike prostornog obuhvata

Površina obuhvata (ha)	Obim obuhvata (m)	Prosječna širina obuhvata (m)	Dužina obuhvata (m)
2,57	783	170	265

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.³

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 korito rijeke Sapne nije regulisano.

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 postresa.

Za potrebe prostornog planiranja na području općine Sapna urađen je od strane Rudarsko-geološko-građevinskog fakulteta u Tuzli "Elaborat o izdvojenim klizištima i nestabilnim zonama na području općine Sapna". Kroz pomenuti Elaborat izvršeno je detaljno okonturivanje klizišta i nestabilnih zona, čiji su nalazi relevantni za obuhvat predmetnog Plana, preuzeti i prezentovani u ovoj tematskoj cjelini.

"Na prostoru općina Sapna registrovan je veliki broj klizišta i nestabilnih padina koje čini veliki problem za prostorno planiranje, projektovanje i građenje. Razvoj kliznih procesa doprinio je otežanju i uništenju brojnih objekata tokom majskog nevremena u 2014. godini. Zoniranje terena prema stepenu stabilnosti odnosno pogodnosti za građenje nam omogućava da racionalno iskoristimo prostor na kome će se graditi uzimajući u obzir da tehnogeni uticaj kao bitan element rizika svedemo na najmanju moguću mjeru."⁴

U toku izrade Elaborata izvršeno je prikupljanje i sređivanje rezultata svih dosadašnjih istraživanja i obavljeno detaljno inženjersko-geološko kartiranje terena. Prikupljeni podaci i rezultati su prezentovani na tematskim grafičkim priložima, uvidom u koje su dobiveni podaci o stabilnosti terena obuhvata predmetnog Plana.

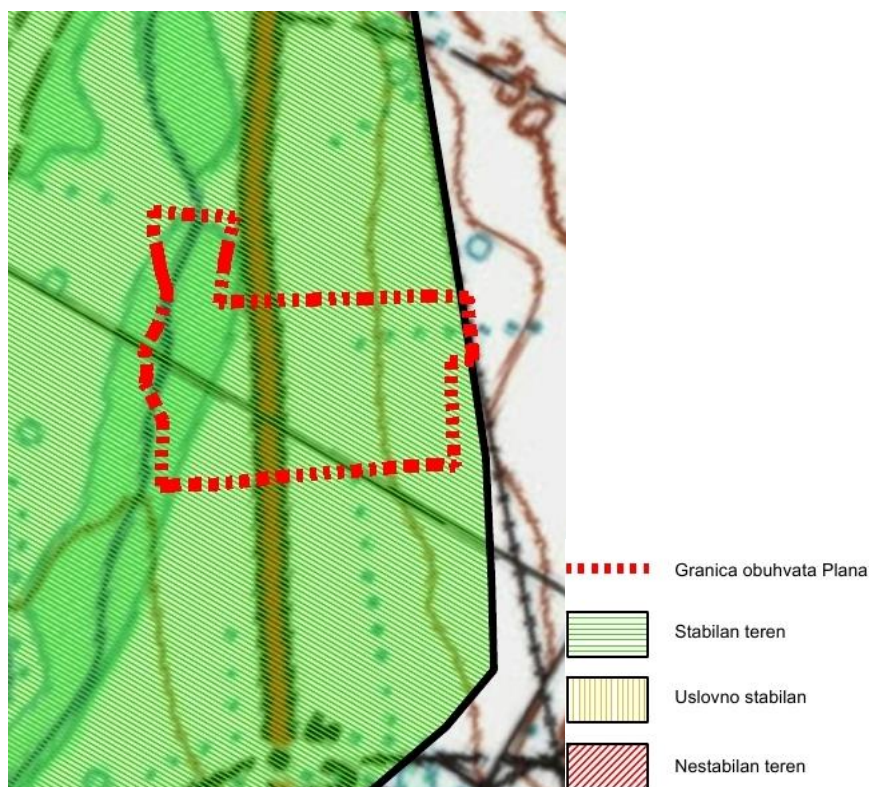
Prema podacima iz navedenog Elaborata, teren unutar obuhvata Regulacionog plana spada u kategoriju stabilnih terena, gdje ne postoje preduslovi za pojavu i razvoj geoloških procesa, izuzev ukoliko zbog morfogenetskih procesa dođe do radikalnih promjena u prirodnoj morfologiji.

Međutim, na ažurnoj geodetskoj podlozi zabilježeno je klizište uz obalu rijeke Sapne, koje se javilo usljed oštećenja objekta i potpornog zida na k.č. 3604/1 i 3604/2, neposredno uz sjevero-zapadnu granicu obuhvata Plana.

Na sljedećoj ilustraciji prikazan je izvod iz Karte stabilnosti - pogodnosti za građenje (R 1:25.000) za obuhvat Regulacionog plana.

³ Općina Sapna (2009). Strategija razvoja Općine Sapna 2009-2014. str 17.

⁴ Rudarsko-geološko-građevinski fakultet u Tuzli (2015). Elaborat o izdvojenim klizištima i nestabilnim zonama na području općine Sapna. str.9



Ilustracija 1 - Stabilnost terena u granicama obuhvata Plana (Elaborat o izdvojenim klizištima i nestabilnim zonama na području općine Sapna)

Prema ažurnom geodetskom snimku i uvidom stanja na terenu može se zaključiti da je teren unutar obuhvata u padu od cca 7% u pravcu istok-zapad. Najviša kota terena je 243 m.n.v., a najniža 221 m.n.v. Na određenim parcelama uz rijeku Sapnu izvršeno je nasipanje terena do nivoa Regionalnog puta. Ovo se preporučuje i na ostalim parcelama, obzirom na moguće visoke vodostaje rijeke Sapne.

3. Stvoreni uslovi

3.1. Namjena površina

Namjena zemljišta unutar obuhvata je utvrđena obilaskom terena, gdje je utvrđeno da cjelokupan obuhvat plana od 2,57 ha čini zona pretežnih industrijsko-poslovnih sadržaja. Pored izgrađenih fizičkih struktura, u sklopu obuhvata su evidentirane i slobodne neizgrađene površine.

Tabela 2 - Postojeće površine/zone pretežne namjene

Namjena	Površina (ha)
Industrijsko - poslovna zona	1,07
Zona neizgrađenih površina	1,50
Ukupno:	2,57

3.1.1. Industrijsko – poslovna zona

U okviru ove zone smješteni su sljedeći sadržaji: pijaca, pilana, tehnički pregled vozila, te jedan individualni stambeni objekat. Unutar površine pijace evidentiran je jedan pomoćni objekat manjih dimenzija, dok je površina pijačnog prostora izvedena u vidu terasa, prateći

naigib terena. Kolski pristup je obezbjeđen direktno sa regionalnog puta, te pristupnog makadamskog puta na južnom dijelu. Ostali navedeni objekti smješteni su na zapadnoj strani obuhvata. Ovi objekti građeni su stihijski, ne poštujući postojeću parcelaciju.

Kolski pristup parcelama je obezbjeđen direktno sa regionalnog puta.

Obrada površina nije adekvatna, te su u najvećoj mjeri zastupljene makadamske neuređene površine koje se koriste uglavnom za parkiranje. Uređene zelene površine nisu zastupljene.

3.1.2. Zona neizgrađenih površina

Unutar ove zone nisu evidentirane izgrađene fizičke strukture. Zemljište se uglavnom koristi za poljoprivrednu proizvodnju.

3.2. Katastarske čestice i vlasnički podaci

Detaljnim prikazom katastarskih čestica, dobiven je uvid u brojnost, površine, vlasništvo i način korištenja parcela, te su za tu potrebu izrađeni i opisni kartoni čestica, koji su dati u prilogu ovog Plana, dok je sumarni prikaz katastarskih čestica dat u slijedećoj tabeli:

Tabela 3 - Pregled katastarskih čestica u sklopu obuhvata Plana

Katastarska čestica	Katastarska općina	Način korištenja	Površina (m ²)	Vlasništvo
3528/1	Sapna	Kuća i zgrada Dvorište	833	Privatno
3528/2	Sapna	Poslovna zgrada u privredi Zemljište uz privrednu zgradu	914	Privatno
3528/3	Sapna	Poslovna zgrada u privredi	342	Privatno
3528/4	Sapna	Zemljište uz privrednu zgradu	401	Privatno
3528/5	Sapna	Nekategorisani put	58	Privatno
3598	Sapna	Oranica/Njiva 4. Klase Oranica/Njiva 5. Klase Oranica/Njiva 4. Klase	9153	Državno
3601/1	Sapna	Oranica/Njiva 5. Klase	1061	Državno
3601/3	Sapna	Oranica/Njiva 5. Klase	15	Privatno
3602	Sapna	Oranica/Njiva 3. Klase Oranica/Njiva 4. Klase	6000	Državno
3604/1	Sapna	Zemljište uz privrednu zgradu	526	Privatno
3604/2	Sapna	Poslovna zgrada u privredi Zemljište uz privrednu zgradu	1205	Privatno
3604/3	Sapna	Nekategorisani put	324	Privatno
3605	Sapna	Šuma 5. klase	710	Državno
3606	Sapna	-Oranica/Njiva 4. Klase Kanal	1723	Državno
3607	Sapna	Oranica/Njiva 4. Klase	1469	Državno
3799/1	Sapna	Nekategorisani put	18286	Državno
3528/1	Sapna	Kuća i zgrada Dvorište	833	Privatno
3528/2	Sapna	Poslovna zgrada u privredi Zemljište uz privrednu zgradu	914	Privatno

Katastarska čestica	Katastarska općina	Način korištenja	Površina (m ²)	Vlasništvo
3528/3	Sapna	Poslovna zgrada u privredi	342	Privatno
3528/4	Sapna	Zemljište uz privrednu zgradu	401	Privatno
3528/5	Sapna	Nekategorisani put	58	Privatno
3598	Sapna	Oranica/Njiva 4. Klase Oranica/Njiva 5. Klase Oranica/Njiva 4. Klase	9153	Državno
3601/1	Sapna	Oranica/Njiva 5. Klase	1061	Državno
3601/3	Sapna	Oranica/Njiva 5. Klase	15	Privatno
3602	Sapna	Oranica/Njiva 3. Klase Oranica/Njiva 4. Klase	6000	Državno
3604/1	Sapna	Zemljište uz privrednu zgradu	526	Privatno
3604/2	Sapna	Poslovna zgrada u privredi Zemljište uz privrednu zgradu	1205	Privatno
3604/3	Sapna	Nekategorisani put	324	Privatno
3605	Sapna	Šuma 5. klase	710	Državno

3.3. Fizičke strukture prostorne cjeline

U prostoru koji je definisan utvrđenim granicama su uvidom na terenu, te uz pomoć ažurnog geodetskog snimka postojećeg stanja, analizirane fizičke strukture prema namjeni, gabaritima i bonitetu, koje su prezentirane u kartonima za svaki objekat ponaosob. Ovi kartoni su sastvani dio dokumentacione osnove plana.

Analizom postojećeg stanja utvrđeno je da se dominantna spratnost objekata kreće od prizemlja (P) do P+1. Zastupljenost objekata prema spratnosti prikazuje se u narednoj tabeli.

Tabela 4 - Zastupljenost objekata prema spratnosti

Spratnost	P	P+Pk	P+1	Ukupno
Broj objekata	5	1	1	7

Prosječna spratnost na ukupnoj površini posmatranog prostora je 8 spratova/7 objekata = 1,1 odnosno u prosjeku P. Uočeno je da je zastupljena relativno niska spratnost objekata, odnosno građevinsko zemljište nije adekvatno iskorišteno.

Brojnost i odnos zastupljenosti objekata po namjeni prikazan je u narednoj tabeli.

Tabela 5 - Pregled objekata po namjeni

Fizičke strukture	BGP (m ²)	Procentualno učešće (%)	Tlocrtna površina (m ²)	Procentualno učešće (%)	Broj objekata
Poslovni objekti	2.174	93,3	1.929	94,2	5
Stambeni objekti	115	4,9	78	3,8	1
Pomoćni objekti	41	1,8	41	2,0	1
UKUPNO	2.330	100	2.048	100	7

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

- **I - Zgrade van kategorije:** objekti privremenog karaktera, kao i stračare, 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 drveniom 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 6 - Evidentirani objekti prema bonitetnim kategorijama

Bonitet	I	II	III	IV	V	VI	Ukupno
Broj objekata	-	-	-	1	-	6	7

Pregled bonitetnih kategorija ukazuje na zastupljenost relativno kvalitetnog građevinskog fonda. Detaljnijom analizom kartona može se ocjeniti da je građevinski fond u pravilu relativno dobro održavan, te da je oko 50% u fazi izgradnje.

3.3.1. Stanovanje

Unutar predmetnog obuhvata stanovanje je zastupljeno u okviru jednog individualnog stambenog objekta. Isti je kroz plansko rješenje potrebno planirati za prenamjenu, odnosno za zamjenu građevinskog fonda.

3.3.2. Industrijsko-poslovni objekti

Unutar predmetnog obuhvata objekti poslovne namjene razvili su se stihijski. Objekte industrijsko-poslovne namjene sačinjavaju: postrojenje pilane, tehnički pregled vozila te kompleks natkrivene gradske pijace. Navedeni sadržaji formirali su nedovoljno uređena dvorišta u sklopu kojih se vrši parkiranje vozila, skladištenje, kao i dodatni proizvodni procesi.

Za postojeće komplekse predvidjeti uređenje, opremanje dodatnom infrastrukturom kao i adekvatan priključak na glavnu saobraćajnicu, regionalnu cestu, jer je većina postojećih kompleksa orjentisana na istu.

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.

3.4. Infrastruktura

3.4.1 Saobraćajna infrastruktura

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

Sa ove saobraćajnice se ujedno vrši pristup parcelama. Na istočnoj strani obuhvata postoji makadamski put, koji služi isključivo za potrebe pijace i kao takav je uspostavljen.

Stacionarni saobraćaj se organizuje u okviru postojećih parcela.

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

3.4.2 Elektrotehnička infrastruktura

Elektroenergetsko napajanje - Opis postojećeg stanja

U granicama tretiranog obuhvata, a prema podacima dobijenim od nadležne elektrodistribucije, nalazi se TS 10(20)/0,4 kV Sapna Pijaca Nova, instalirane snage 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 sredjenaponske mreže izveden kao nadzemni, ali se obzirom na rekonstrukciju i nadogradnju objekta na mjestu prelaska podzemne u nadzemnu mrežu planira izmještanje iste.

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: poslovni objekti, prateći 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 osvijetljenosti
- 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.

3.4.3 Hidrotehnička infrastruktura

Vodosnabdijevanje

Naselje Sapna sa okolnim zaseocima ima riješeno 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 ne postoji izgrađena vodovodna mreža. Neposredno uz regionalni put, cca 70 m' od obuhvata, nalazi se vodovodna cijev prečnika 5/4", dok se cca 500 m' od obuhvata nalazi vodovodna cijev prečnika 2". Postoji mogućnost priključka na gradsku vodovodnu mrežu. 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 ne postoji sistemsko rješenje odvodnje otpadnih voda, ali postoji 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.

Na području obuhvata Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni, nema izgrađene mreže odvodnje otpadnih voda. Trenutno se otpadne vode ispuštaju u rijeku Sapnu, bez prethodnog prečišćavanja.

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 druge dionice.

Obzirom da obuhvat Regulacionog plana trenutno nije značajno izgrađen, te se sa tim ulaznim podacima ulazilo u proračun pri projektovanju glavnog projekta, u planskom periodu će biti potrebno provjeriti kapacitet projektovanog kolektora, obzirom da će se protok otpadnih voda povećati. Projektovani cjevovod je od PE cijevi DN 400.

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.

4. Bilans postojećih površina i urbanističko-tehnički parametri

Postojeće stanje karakterišu sljedeći urbanističko – tehnički pokazatelji:

- Ukupna površina predmetnog obuhvata 2,57 ha
- Površina industrijsko – poslovne zone 1,07 ha
- Površina neizgrađene zone 1,50 ha
- Ukupna BGP objekata 2.330,0 m²
- Ukupna tlocrtna površina objekata 2.048,0 m²
- Prosječna spratnost objekata P
- Koeficijent izgrađenosti Ki = 0,08

$$Ki = \frac{BGP}{Pu} = 0,08$$

- Procenat izgrađenosti Pi = 7,7%

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

- Procjenjeni broj stanovnika 4
- Gustina naseljenosti 1,5 st/ha
- Ukupan broj stanova 1

5. Odnos izgrađenih objekata prema postojećoj planskoj dokumentaciji i katastarskim podlogama

Obzirom da predmetnom planu nije prethodio nijedan dokument detaljnog planskog uređenja, stanje postojeće izgrađenosti fizičkih struktura je komparirano u odnosu na ažurne katastarske podloge. Na osnovu navedenog, evidentno je da su svi izgrađeni objekti ucrtani u katastar.

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 predmetnog Plana, za rušenje su predviđena 3 objekta, uglavnom onih slabe bonitetne kategorije, kao i objekata koji su predviđeni za zamjenu građevinskog fonda, što čini ukupno cca P = 800 m² površine.

6. Analiza i ocjena stanja prirodnih i stvorenih uslova, te organizacije prostora

Stanje obuhvata Regulacionog plana za Industrijsko poslovnu zonu 1 u Sapni prije svega karakteriše jako mali procenat izgrađenosti. Ovo je razumljivo, obzirom da se radi o zemljištu

koje je do nedavno definisano i korišteno kao poljoprivredno. Valorizacijom postojećeg stanja konstatovano je da je stanje saobraćajnih površina kvalitativno nezadovoljavajuće, te u skladu sa postojećim i planiranim tendencijama razvoja neophodno je poboljšati uslove saobraćaja u svim njegovim oblicima.

Uvidom u postojeće stanje katastra, došlo se do zaključka da je na određenim dijelovima obuhvata neophodno izvršiti preparcelaciju, odnosno ukрупnjivanje parcela kako bi se dobile parcele optimalnih veličina.

Povoljni uslovi lokacije ogledaju se u povoljno razvijenim saobraćajnim vezama, povoljnoj konfiguraciji terena, veličini terena, ekonomskoj opravdanosti i sl. Može se zaključiti da prostor obuhvata Regulacionog plana posjeduje povoljne uslove za razvoj privrede (mala preduzeća) kao i sadržaja trgovine i usluga, koji udanašnje vrijeme na pravi način dopunjavaju proizvodno – pogonske kapacitete.

Potrebe za parkiranjem nisu u potpunosti zadovoljene, tako da dolazi do parkiranja vozila na mjestima koja za to nisu predviđena.

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

II - PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

1. Plan organizacije, uređenja i korištenja prostora

1.1. Osnovna namjena površina

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. Obzirom da je nešto više od 50% parcela unutar obuhvata Plana zauzeto i na njima se nalaze izgrađeni objekti, intervencije u prostoru su usmjerene na:

- interpolaciju pojedinačnih objekata na slobodnim parcelama
- zamjenu građevinskog fonda
- redizajn, nadogradnju i dogradnju postojećih 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 osobnih vozila, te eventualno uvede nove sadržaje za koje se javila potreba.

Prostor obuhvata Regulacionog plana, koji je predviđen kao industrijsko - poslovna zona posjeduje povoljne uslove za razvoj privrede (mala preduzeća), kao i sadržaja tipa trgovine i usluga koji u današnje vrijeme idu uz proizvodne pogone tj. dopunjavaju ih. Povoljni uslovi ogleđaju se u povoljno razvijenim saobraćajnim vezama, povoljnoj konfiguraciji terena, veličini terena, ekonomskoj opravdanosti i sl. Shodno navedenom proizilazi i sama urbanistička postavka Regulacionog plana prikazana na grafičkom prilogu br. 10 Razmještaj, namjena objekata i spratnost.

1.2. Plan organizacije prostora

Na osnovu analiza postojećeg stanja, te valorizacije dobivenih rezultata, iz kojih je proizašla i ocjena prirodnih i stvorenih uslova, te fizičke strukture i organizacije prostora, moglo se pristupiti procesu planiranja budućih sadržaja, čija je prva stepenica zoniranje. Analize postojećih uslova su rađene u cilju determinisanja mogućih intervencija u prostoru, koje će, u konačnici, dovesti do poboljšanja kvaliteta života i rada korisnika, kao i posjetilaca koji u ovoj zoni ostvaruju svoje potrebe.

Obzirom na relativno malu veličinu obuhvata, nije vršeno detaljnije zoniranje, nego je konceptualno cjelokupan prostor definisan kao jedinstvena Industrijsko – poslovna zona sa ukupnom površinom 2,57 ha.

Izloženi prostorni koncept Industrijsko-poslovne zone osnova je za struktuiranje budućeg privređivanja zemljišta i razmještaja objekata. Plan organizacije prostora slijedi logiku razvoja zatečene građevinske parcelacije predmetnog obuhvata. Ipak, preparcelacija je vrlo malog obima i odnosi se na poboljšanje opštih uslova funkcionisanja cjelina, u vidu poboljšanja kolskog pristupa objektima, osiguranja požarnog puta, mogućnosti organizovanja parking prostora. Najveći obim preparcelacije je izvršen iz razloga osiguranja infrastruktura koridora i zaštitnih pojaseva.

Okosnicu razvoja obuhvata predstavlja postojeća gradska pijaca. Planom je predviđena transformacija pijace iz otvorenog tipa u zatvorenu gradsku pijacu sa dodatnim sadržajima. Parcela na kojoj se nalazi pijaca zbog svoje dužine, a i konfiguracije terena uslovljava izgradnju objekta iz dva dijela. Prvi dio parcele, koji ima direktan pristup sa regionalne saobraćajnice planiran je kao dio gradske tržnice sa galerijskim prostorom na gornjoj etaži. Iako ovaj dio ima direktan pristup u nivou regionalne saobraćajnice, zbog konfiguracije terena tretiran je kao suteran. Gornja etaža je u nivou drugog dijela objekta, koji ima samo prizemnu etažu i zasebni pristup sa gornje strane, pa se ista tretira također kao prizemna, a to je ujedno i veza između ove dvije cjeline. Obzirom na karakter objekta, oko istog, a sa sjeverozapadne strane je planiran požarni put. U pogledu maksimalnog dozvoljenog vertikalnog gabarita planira se maksimalna visina prvog dijela objekta (S+P) do 12.5 m, odnosno drugog dijela (P) do 4 m, uz zadovoljenje uslova da je visina vijenca na istom nivou.

Na prostoru obuhvata, se pored postojećih sadržaja koji su zadržani (pijaca i tehnički pregled vozila), planira izgradnja malih i srednjih preduzeća iz domena usluge, trgovine, servisa, skladišta, proizvodnje, tj. manjih pogona (čista industrija).

Na osnovu planiranih sadržaja (formiranje malih i srednjih preduzeća), sve parcele su definisane po (optimalnom) principu formiranja poslovnih parcela i to:

- jedna trećina parcele predviđena je za izgradnju
- jedna trećina slobodne površine (saobraćaj, zelenilo, manipulativni prostor)
- jedna trećina za mogućnost proširenja kapaciteta, odnosno eventualne buduće dogradnje.

Općenito se pretpostavlja da investitor ima potrebu za proizvodnom halom, administrativno - poslovnim prostorom, izložbeno - prodajnim prostorom, uslužnim prostorom, prostorom za boravak i ishranu radnika i sl. U skladu sa urbanističkim rješenjem, a ovisno o interesima i potrebama (fleksibilnost rješenja) pojedine proizvodno - poslovne parcele je moguće dijeliti ili udruživati i time formirati manje ili veće parcele od planiranih na način da se zadovolje minimalni urbanističko-tehnički uslovi (prilaz parceli, priključak na mrežu komunalne infrastrukture i sl.) i limiti postavljeni urbanističkom postavkom (koeficijent izgrađenosti parcele, procenat izgrađenosti parcele), a sve na način da se ne remeti koncepcija saobraćajnog rješenja i postavka građevinskih linija. U pogledu maksimalnog dozvoljenog vertikalnog gabarita planira se spratnost do P+2, odnosno 15 m do visine vijenca računajući od kote uređenog terena.

U pogledu saobraćajne koncepcije, uvođenjem nove saobraćajnice na istočnoj strani obuhvata koja se uključuje na već postojeću, odnosno regionalnu cestu, daje se mogućnost pristupa svim novoplaniranim parcelama. Regionalna cesta zakonima i normama ima utvrđen zaštitni pojas koji iznosi 10 m od trupa saobraćajnice, čime je utvrđen režim zabrane gradnje unutar zaštitnog pojasa.

Postojeća trafostanica kao i podzemni vod elektroenergetske infrastrukture koji prolazi parcelom na kojoj je planirano formiranje nove saobraćajnice, u cilju kvalitetnog rješenja i usklađivanja infrastrukturnih sistema u sklopu obuhvata planirana se za izmještanje uz

postojeće i planirane saobraćajnice, do novog energetskeg objekta u neposrednoj blizini pijace. Ovo izmještanje predstavlja preduslov za izgradnju novoplaniranih objekata i saobraćajnica.

Ovakva izmjena, osim što omogućava predmetnu izgradnju, omogućava i izgradnju na susjednim parcelama preko kojih je prethodno prolazio ovaj podzemni vod i nije bilo mogućnosti za bilo kakvu novu gradnju.

Bitan akcent u prostornog organizaciji je stavljen na planiranje i organizovanje pješačkih, stacionarnih i kolskih kretnji, kao i sveukupnog parternog uređenja, a sve u skladu sa karakterom pretežne namjene obuhvat.

1.3. Građevinski fond

U odnosu na zatečene fizičke strukture, projekcija izgradnje podrazumijeva izgradnju poslovno-proizvodnih objekata, a čija bi funkcija i potrebe bile upotpunjene administrativnom i poslovnom infrastrukturom zadovoljavajućeg nivoa.

Ovisno o veličini parcele i grubo definiranoj namjeni su uspostavljene orijentacione površine i bruto građevinske površine (BGP) planiranih objekata predstavljenih kao prijedlozi horizontalnih i vertikalnih gabarita, a ovisno o tehničko - tehnološkom procesu i zahtjevima investitora ostavlja se mogućnost formiranja željene prostorne organizacije, gabarita i položaja objekta a sve u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima i ograničenjima prezentovanim kroz ovaj Plan.

Pri lociranju samih objekata unutar proizvodno-poslovnih parcela neophodno je voditi računa o uspostavljenim odnosima između izgrađenih površina, slobodnih površina i površina predviđenih za buduće širenje. Također, neophodno je voditi računa o nosivosti zemljišta, nivou podzemnih voda, smjeru strujanja zraka, orijentaciji objekata, protupožarnoj zaštiti, udaljenosti objekata od susjednih parcela iz oblikovnih i sigurnosnih razloga, građevinskoj liniji, oblikovanju objekata i sl.

Jedna od najvećih struktura u sklop obuhvata je gradska pijaca. Konceptualnim rješenjem je predviđeno da se u prizemlju, odnosno u suterenu, objekta zadrži pijaca, dok bi se na spratovima objekta mogli naći sadržaji iz domena trgovine, usluge i manjih servisa.

Izgradnja zamjenskih i novih poslovnih objekata prikazanih na grafičkom prilogu br. 10 Razmještaj, namjena objekata i spratnost.

U granicama predmetnog Plana se planira uklanjanje jednog stambenog i 2 poslovna objekta, te izgradnja 12 novih objekata poslovno-proizvodne namjene.

Na datom prostoru planirano je ukupno 25.866,15 m² bruto građevinske površine namjenjene poslovnim sadržajima. Pored postojećih kapaciteta od 3.631,35 m² BGP, planirano je 22.234,80 m² BGP novog prostora. U narednoj tabeli dat je prikaz planiranih i postojećih kapaciteta.

Tabela 7 - Postojeći i planirani građevinski fond

Postojeći objekti koji se zadržavaju						
Namjena objekata	Postojeće stanje		Intervencija		Ukupno	
	Ptl (m ²)	BGP (m ²)	Dogradnja (m ²)	Nadogradnja (m ²)	Ptl (m ²)	BGP (m ²)

Poslovni objekti	1.210,45	1455,55	-	2.175,80	1.210,45	3.631,35
				Σ	1.210,45	3.631,35
Postojeći objekti koji se ruše						
Stambeni objekat					77,86	233,58
Poslovni objekti					718,85	718,85
				Σ	796,71	952,43
Planirani objekti						
Poslovni objekti					8.426,50	21.534,80
				Σ	8.426,50	21.534,80
Postojeći objekti koji se zadržavaju + planirani objekti						
Poslovni objekti					9.637,00	25.165,35
				Σ	9.637,00	25.165,35

Planiranim rješenjem predviđena je zamjena postojećeg građevinskog fonda, prvenstveno objekata niže bonitetne kategorije, te objekata koji se dispoziciono ne uklapaju u planirano rješenje. Uklanjanjem cca 950 m² BGP omogućena je nova izgradnja poslovnih objekata.

Predloženim urbanističkim konceptom data je mogućnost intervencija na postojećim objektima u vidu dogradnje, nadogradnje sprata, redizajna vanjskog izgleda objekta, kao i zamjene kompletnog građevinskog fonda, a sve u skladu sa Odlukom o provođenju Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni.

Očekivati je da će, u planskom periodu značajna pažnja biti posvećena uređenju građevinskog zemljišta, posebno površina za parkiranje i površina namjenjenih uređenom zelenilu, te da će se redovno obezbjeđivati godišnji izvještaj o stanju u razmatranom prostoru. Isto tako moguće je da će Općina obezbjeđiti određena sredstva za potrebe studija i istraživanja, posebno kada je u pitanju stabilnost tla, stanje prirodne sredine i drugo nasljeđe. Navedene i druge studije i istraživanja mogu usloviti određene korekcije u okviru Plana koje su zacrtane projekcijom razvoja.

1.4. Sistem zelenih površina

U naporima rješavanja pitanja negativnih uticaja izgradnje i rada industrijskog kompleksa, ne treba zanemariti višestruki značaj zelenila koji se ogleda u nekoliko vidova: sanitarno – higijenski značaj (mogućnost korekcije hemijskog sastava vazduha, sposobnost vezivanja aerosedimenata iz zagađenog vazduha, baktericidno i fungicidno dejstvo, te ublažavanje negativnih efekata buke) i oblikovno – estetski značaj.

Obzirom na karakter obuhvata, jedinstvena zona industrijsko-poslovnih sadržaja, tako i tretman zelenih površina ima unificiran karakter. Osnovna kategorizacija zelenih površina je izvršena na:

- privatne zelene površine / zelene površine poslovnih kompleksa
- zelenilo ograničenog korištenja / zaštitno zelenilo.

Tretman navedenih kategorija je dosta sličan, pa se opis koji slijedi odnosi na obje kategorije zelenih površina.

Proces formiranja zelenih površina, treba da započne detaljnom i kvalitetnom pripremom zemljišta. Ovo se odnosi na potrebnu dubinu plodnog tla (20 – 120 cm, zavisno od vrste zelenila) i čišćenje zemljišta od svih vrsta otpadnih materijala, uključujući i one nastale

nastale kod izvođenja građevinskih radova. Zbog toga, radove na formiranju zelenih površina treba izvoditi tek poslije završetka svih vanjskih građevinskih radova (staze, saobraćajne površine), a posebnu pažnju obratiti na trase podzemnih i nadzemnih instalacija.

Prilikom formiranja zelenila predlaže se primjena ekološkog pristupa, tj. izbor onih vrsta koje dobro podnose pogoršane ekološke uslove, dekorativno su atraktivne, a spadaju u grupu dugoživećih vrsta stablašica. Cilj je formiranje zelenih pojaseva koji zadržavaju prašinu, smanjuju nivo buke, zatim različite proizvodne objekte sakrivaju od pogleda, kao i ozbebeđenje ugodnog radnog ambijenta.

U izboru biljnih vrsta treba se voditi računa da:

- dobro podnose prašinu, dim, otrovne gasove, sušu, niske temperature, i da nema posebnih zahtjeva prema tlu
- Imaju veliku, dobro formiranu i gustu krošnju
- Ima veliku lisnatu masu
- dobro podnosi orezivanje
- ima vertikalni korjen, tzv. srčanica (kod sadnje drveća).

Obzirom da je kod nas prisutan mali broj vrsta koji zadovoljava navedene uslove, mogu se koristiti i vrste koje srednje dobro podnose pogoršane ekološke uvjete, i koje imaju tzv. kombinovani korjenov sistem. To su razne vrste kestena, lipe, lavora i katalpe. Pored listopadnog drveća, preporučuje se sadnja četinarskih vrsta, koje će u zimskom periodu preuzeti glavnu meliorativnu ulogu. Da bi se formirao što efikasniji zaštitni pojas kompleksa, pored drveća, preporučuje se i sadnja grmlja, s ciljem formiranja oblikovane „žive“ ograde oko kompleksa. U tu svrhu mogu se koristiti sljedeće biljne vrste: kalina, jajolisna kalina, žutika, vatreni grm, lavor višnja, jasmin, obični petoprst, grabić, i sl. Pri tome se mora voditi računa da li se pojedine vrste grmlja međusobno podnose. Drveće i gmlje imaju pozitivan uticaj na smanjenje snage vjetrova, i dalje razvijanje prljavih materija.

Zaštitne pojaseve potrebno je saditi upravno na pravac dominantnih vjetrova, što je moguće bliže izvorima zagađenja, dok izbor vrsta, zavisi od visine i gustine krošnje. Zaštitno zelenilo u vidu višerednog drvoreda formiranog oko čitavog kompleksa razdvaja industrijsko-poslovnu zonu od ostalih zona u neposrednom okruženju izvan obuhvata Plana, te samnjuje nepovoljne uticaje industrijske proizvodnje. Kod formiranja drvoreda, širina zelene trake treba da iznosi najmanje 2m, u zavisnosti od prečnika stabla i vrste korjena. Širina trake za drvored posađen u dva reda – paralelna sadnja, iznosi 10 metara, a kod naizmjenične sadnje 8 metara. Razmak između stabala u drvoredu treba da se kreće od 7 do 10 metara. Preporučuje se sadnja dekorativne vegetacije uz poslovne objekte.

Zelenilo nema samo estetsku ulogu, već je direktno povezano sa očuvanjem fizičkog i mentalnog zdravlja korisnika, te se, također, smatra „odgovornim“ za očuvanje ambijentalne cjeline nekog područja, te ističe njegove prednosti. Na grafičkom prilogu br. 16. Plan hortikulturnog uređenja, koji prikazuje tretman zelenih površina u sklopu predmetnog Plana.

1.5. Prirodno i kulturno – historijsko naslijeđe

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 naslijeđa.

1.6. Opći 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 Industrijsko-poslovnu zonu 1 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. Ti podaci daju informacije o:

- Namjeni objekta
- Horizontalnim i vertikalnim gabaritima
- Prostornom razmještaju 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.
 - minimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju poslovnih objekata iznosi 30%, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava maksimalni procenat zauzetosti parcele do 60%.

- koeficijent izgrađenosti parcele za izgradnju poslovnih objekata iznosi: minimum 1.00, maksimum 2.00.
 - koeficijent izgrađenosti parcela za građenje objekata od opšteg interesa 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.

1.7. 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 11 građevinskih parcela sa prijedlogom horizontalnih gabarita objekata. Prosječna veličina građevinske parcele iznosi cca $P=2.200 \text{ m}^2$. Minimalna površina za privrednu jedinicu, namjenjenu za malu privredu iznosi 2.000 m^2 . Za potrebe organizovanja malih i srednjih preduzeća veličina parcele je od $2.000\text{m}^2 - 6.000\text{m}^2$. Za građevinske parcele koje ne zadovoljavaju svojom površinom i oblikom, daje se mogućnost pridruživanja dvije ili više parcela, da bi se dobila adekvatna površina za lociranje objekata koja je u skladu sa planiranom namjenom.

Parcele na kojima se planira gradnja poslovnih objekata, a koje su u privatnom vlasništvu, moguće je ograditi, prema urbanističko – tehničkim uslovima, koji će biti naknadno definisani.

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 prilozii (Dio 4. Prilozi) i sastavni su dio Plana.

1.8. Infrastruktura

1.8.1 Saobraćajna infrastruktura

Koncepcija razvoja saobraćajne infrastrukture treba da prati predložena urbana rješenja i time obezbjedi zadovoljenje svih vidova prometa i doprinese ukupnom kvalitetu predloženih urbanih rješenja.

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 postojećim i planiranim objektima, uz poštovanje zatečenog stanja i prirodnih ograničenja.

Planom je predviđeno regulisanje postojeće Regionalne saobraćajnice 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 kolskih saobraćajnica:

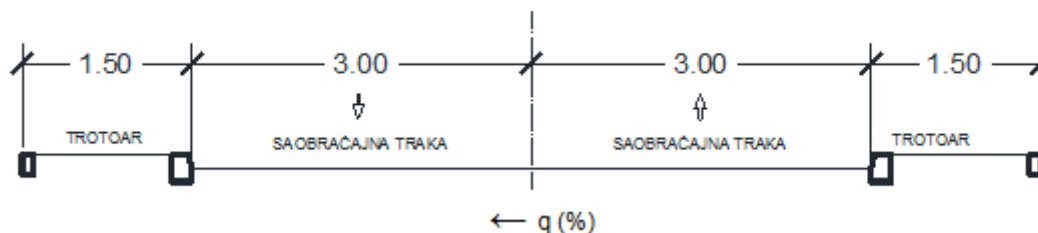
- Regionalna cesta (glavni fokus saobraćajnih kretnji u sklopu obuhvata)
- Pristupna saobraćajnica.

Grafička prezentacija planirane saobraćajne infrastrukture predstavljena je na pripadajućem grafičkom prilogu, karta 13. Plan saobraćaja i nivelacije.

Regionalna saobraćajnica

Regionalna saobraćajnica je zadržana u postojećim gabaritima, sa saobraćajnim trakama u širini po 3.0 m. U cilju unapređenja pješačkih kretnji, uz predmetnu saobraćajnicu su planirani pješački trotoari u širini 1.5 m obostrano.

Postojeći i planirani kompleksi u zoni regionalne saobraćajnice ostvaraju pristup parcelama sa predmetne saobraćajnice.



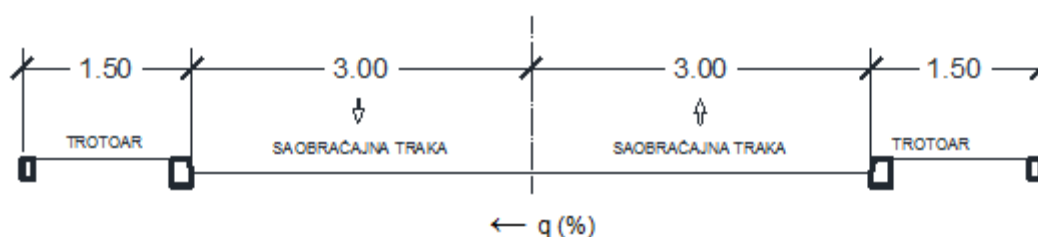
- Saobraćajne trake 2x3,00m'
- Pješačke staze obostrano u širini od 1,50m'

- Predstavljaju glavnu okosnicu saobraćajnih tokova u sklopu obuhvata
- Uz regionalnu saobraćajnicu je potrebno osigurati zaštitni pojas u širini od 10 m, obostrano, od ruba saobraćajnice.

Pristupna saobraćajnica

Unutar posmatranog prostora, predviđena je izgradnja nove pristupne saobraćajnice širine 6,0m sa priključkom na postojeću regionalnu cestu u nivou. Priključak je planiran u vidu trokrate raskrsnice.

Uz pristupnu saobraćajnicu su planirane parking površine i priključci/pristupi za planirane komplekse i parcele koje se nalaze uz istu. Pomenuta saobraćajnica je ujedno i pristup kompleksu gradske pijace.



- Saobraćajne trake 2x3,00m'
- Pješačke staze obostrano u širini od 1,50m'
- Omogućuje pojedinačni pristup objektima unutar obuhvata.

Nivelete postojeće saobraćajnice je zadržana, dok nivelete planirane saobraćajnice je usklađena sa istom, te kao takve čine jednu cjelinu, koja daje bazu za nivelaciju svih objekata. Ukrštanje saobraćajnica je predviđeno u nivou.

Svi regulaciono - nivelacioni elementi saobraćajnica dati su na grafičkom prilogu 13. Plan saobraćaja i nivelacije.

Pješački saobraćaj

Planom saobraćajnica, predlažu se gabariti saobraćajnica sa obavezanim i minimalnim pješačkim stazama, jednostrano ili dvostrano uz sve rangirane saobraćajnice, u zavisnosti od prostornih mogućnosti, čime bi bilo omogućeno nesmetano odvijanje pješačkog saobraćaja.

U cilju odvijanja bezbjednih pješačkih kretnji potrebno je saobraćajnice opremiti dodatnom horizontalnom i vertikalnom pješačkom signalizacijom.

Stacionarni saobraćaj

Stacionarni saobraćaj rješava se u okviru postojećih kapaciteta, tj. na privatnim parcelama objekata i na javnim površinama predviđenim za parkiranje uz kompleks pijace. Planom je obezbjeđeno 116 PM u sklopu javnih površina.

Planom se za potrebe stacionarnog saobraćaja predviđaju uređene površine i za svaki poslovni kompleks. Za potrebe stacionarnog saobraćaja u sklopu organizacije svake planirane parcele neophodno je obezbjeđiti potreban broj parking mjesta shodno sa normativnom metodom.

Tabela 8 - Potrebe za parking površinama

Sadržaj	Normativi	Potreban broj PM	Planirani broj PM	Deficit/suficit
Poslovanje	60/m ² BGP	351	57	-294
Gradska pijaca	60/m ² BGP	68	39	-29
		Σ	116	-323

Analizirajući potreban broj parking mjesta u skladu sa normativima za svaki od zastupljenih sadržaja u sklopu obuhvata, ustanovljen je značajan deficit parking površina. U prethodnom tabelarnom prikazu prezentovane su potrebe za parking površinama pri maksimalnim horizontalnim i vertikalnim gabaritima. Zavisno od tipa poslovnog sadržaja, uređenja i organizacije kompleksa, moguće je formirati dodan broj parking mjesta u sklopu navedenih.

Obzirom da granica Plana obuhvata relativno mali prostor gdje su koncentrisani značajni poslovni sadržaji, rješenje je potrebno potražiti u dodatnim parking kapacitetima koji se nalaze neposredno izvan obuhvata Plana.

U odnosu na ukupan broj parking mjesta, za lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima, potrebno je obezbijediti 5%. Broj i poziciju ovih parking mjesta je moguće naknadno odrediti, u zavisnosti od fazne izgradnje i utvrđivanja stvarnih kapaciteta parking prostora. Površina PM mora biti 5,0 x 3,75 m, te mora biti izvedena sa ukošenim rubnikom, minimalne širine 100 cm, kako bi se povezala sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

1.8.2 Elektrotehnička infrastruktura

Elektroenergetske podloge za dimenzioniranje sistema

Dimenzioniranje buduće elektroenergetske mreže Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni temelji se na prognozi vršne snage budućeg plana razmatranog obuhvata. Razmatrano područje dominantno je industrijsko-poslovne namjene. Izgradnja novih objekata zahtjeva rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih elektroenergetskih kapaciteta.

Elektroenergetske podloge za dimenzioniranje sistema

Analizirajući praktičnost raspoloživih metoda za prognoziranje potrošnje električne energije opredjeljujemo se za analiziranje potreba električne snage potrošača koji će se pojaviti u perspektivi. Ove snage su mjerodavne za dimenzioniranje kapaciteta električnih postrojenja i vodova od primarnih izvora (110/10(20) kV) do priključka na niskonaponskoj mreži. Obzirom na karakter, određen procenat objekata u obuhvatu, koristiće električnu energiju kao energent za grijanje. Postojeće sadržaje kod izrade bilansa svodimo na raspoloživu snagu TS preko specifičnih opterećenja zavisno od vrste potrošača. Sprecifična opterećenja u odnosu na namjenu prostora data su u sljedećoj tabeli.

Tabela 9 - Specifična opterećenja u odnosu na namjenu prostora

Namjena prostora	Specifična potrošnja (W/m ²)
stanovanje	40-60
trgovine, hoteli, ugostiteljstvo	100-150
objekti kulture, zdravstva, socijalne zaštite (škole, domovi, zdravstvene ustanove)	50-80
industrijski, administrativni i poslovni objekti (kancelarije,banke)	50-120
zanatske usluge (servisi, zanatstvo)	80-100

garaže, magazinski prostori	20-40
višenamjenska skloništa	40-80
učešće javne rasvjete	2000W/ha

Na osnovu podataka o specifičnoj potrošnji, te podataka o broju, namjeni i bruto građevinskoj površini planiranih objekata, dolazimo do bilansa elektroenergetskih potreba u tretiranom obuhvatu, koji je dat u sljedećoj tabeli. Na kraju tabele prikazana je ukupna instalisana snaga objekata. Jednovremena maksimalna (vršna) snaga planiranih objekata se dobija tako što se instalisana snaga množi sa faktorom istovremenosti. U našem slučaju, iskustveno je određeno da je faktor istovremenosti 0,6. Nakon toga, određena je maksimalna prividna snaga uz faktor snage $\cos \varphi = 0,95$, te ukupan broj potrebnih novih trafo stanica, nazivne snage 630kVA, uz pretpostavljenu rezervu 30%.

Tabela 10 - Bilans elektroenergetskih potreba u tretiranom obuhvatu

Rb.	Namjena	BGP (m ²)	Specifično opterećenje (W/m ²)	Ukupno opterećenje (kW)
1.	BGP industrijsko-poslovni objekti	25.165,35	50	1.258
2.	Javna rasvjeta	2,57 ha	2000 W/ha	6
Ukupno:				1.264
Jednovremeno opterećenje $P_{max.} = P_{inst} \times 0,6$ (kW)				758,4
Maksimalna prividna snaga $S_{max.} = P_{max.}/0,95$ (kVA)				798,30
Potrebna instalisana snaga $S_{max} \times 1,3$				1.037,80
Ukupan broj potrebnih novih trafo stanica, nazivna snaga 630 kVA				2

Prijedlog budućeg stanja

Prema potrebama za električnom energijom iskazanim u prethodnom poglavlju, predmetnim Regulacionim planom za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni, predlaže se:

Izmještanje i rekonstrukcija postojeće distributivne trafostanice TS 10-20/0,4 kV Sapna Pijaca Nova sa transformatorskom jedinicom od 630 kVA, te izgradnja još jedne distributivne trafo stanice TS 10-20/0,4 kV sa transformatorskom jedinicom od 630 kVA. Odabrane TS 10(20)/0,4 kV su slobodnostojeće. Svrha planiranja elektrodistributivnih objekata je u principu interpolacija novih transformatorskih stanica u postojeću distributivnu mrežu radi rasterećenja postojećih transformatorskih stanica, te povećanog broja izgrađenih individualnih stambenih i ostalih objekata. Faktori koji utječu na izbor tipa trafostanice za datu lokaciju su: naponski nivo, snaga potrošnje, stepen razvoja elektroenergetskog sistema i ekološki uslovi. Trafostanice moraju biti skladno uklopljene u postojeći urbani i prirodni ambijent, kroz svoju arhitektonsku formu i primjenu konstruktivnih i oblikovnih elemenata, kao i uređenje vanjskog prostora.

Pod TS planirati na nivou terena ili sa neznatnim odstupanjima. U TS planirati odvojeni prostor za transformator sa dvokrilnim vratima prema spoljnom terenu, a za razvode 10 kV i 0,4 kV zajednički ili zasebni prostor svako sa jednokrilnim vratima prema spoljnom terenu. Za planiranu TS predvidjeti kompleks površine 6x4m. Najmanja dopuštena udaljenost

trafostanice od granice prema susjednim česticama iznosi 1 m, a prema kolniku najmanje 2m.

Lokacijama trafostanica treba biti osiguran direktan i neometan pristup. Lokacije trafostanica trebaju biti oslobođene od svih podzemnih instalacija (vodovod, kanalizacija, plin, toplovod, PTT i sl.), te od odrona zemlje, betonskog zida ili podzida, podzemnih voda i drugih elemenata koje mogu ugroziti sigurnost i stabilnost objekta. Sve kablovske veze, koje se ostvaruju van transformatorske stanice, moraju se uvesti u objekat kroz specijalno predviđene otvore u temelju objekta za izlaz kablova visokog i niskog napona.

Srednjenaponski razvod

Za povezivanje TS treba položiti tipizirani podzemni kabl XHE 49 – A 3 x 1 x 150/25 mm² (Tehničke preporuke JP Elektroprivrede BiH). Potrebno je položiti cca 180 m 10(20)kV mreže. Trase podzemnih vodova 10(20) kV treba smjestiti uz rubove saobraćajnica, u zelenom pojasu ili pločniku. Pri tom treba voditi računa o minimalnim udaljenostima kablova od ostalih elektroenergetskih i drugih komunalnih instalacija, što je određeno odgovarajućim tehničkim propisima.

Tabela 11 - Karakteristike srednjenaponskog razvoda

Naponski nivo	10(20) kV
Vrsta vodova	SN kablovski vod sastavljen od tri jednožilna kabla 12/20 kV, tip: XHE 49 – A 1 x 150/25 mm ²
Dužina trase	180 m
Dužina kablova	XHE 49 – A 1 x 150/25 mm ² – 900m

Niskonaponski razvod

Sve nove NN razvode električne energije u području centralnog dijela razmatranog obuhvata od trafostanica do krajnjih korisnika izvesti podzemnim kablovima (čime bi mreža bila neupadljiva, zaštićena od atmosferskih uticaja i ne bi se narušavao izgled prostora sa stubovima) upotrebom slobodnostojećih DRO-a koje treba locirati između ivica trotoara i granica parcela duž saobraćajnica. Gdje to nije tehno-ekonomski opravdano u zoni stanovanja dio mreže izvesti sa SKS-ima na AB stubovima.

Za magistralne vodove niskonaponske podzemne mreže koristi se tipski distributivni kabl XP00-A 4x150mm². Rasplet niskonaponske podzemne mreže za objekte sa većom angažovanom snagom treba izvršiti direktnom kablovskom vezom sa NN razvoda u TS 10(20)/0,4 kV ili za objekte sa manjom angažovanom snagom vezom sa NN razvoda u TS 10(20)/0,4 kV preko slobodnostojećeg ormara prema pojedinačnom objektu konzuma. Objekti sa manjom angažovanom snagom mogu se priključiti i sa tipskim distributivnim kablovima manjih presjeka (4x70mm² ili 4x35mm²).

Javna rasvjeta

Dobar kvalitet javne rasvjete je jedan bitan element društva, budući da javna rasvjeta ima za cilj da osvijetli javne površine i saobraćajnice u noćnim satima i to na što efikasniji način kako bi se doprinijelo socijalnoj sigurnosti, sigurnosti u saobraćaju i javnom životu. Na ovim saobraćajnim cestovnim i pješačkim komunikacijama treba se instalirati određen broj rasvjetnih mjesta. Stubovi za svjetiljke cestovne rasvjete trebaju biti cijevni pocinčani visine 8-10m, a stubovi dekorativne rasvjete visine 2,5-3m.

Rasvjetu treba izvesti prema fotometrijskim proračunima u skladu sa važećim standardima i preporukama. Mrežu javne rasvjete izvesti podzemno, sa razvodnih ormara rasvjete, koje

treba locirati izvan trafostanica. Kablovi za javnu rasvjetu trebaju biti tipizirani (predlaže se upotreba kabla za podzemno polaganje tip PP00 $4 \times 25 \text{mm}^2 + 1 \times 2,5 \text{mm}^2$, sa aluminijumskim vodičima i dodatnom žilom koja služi za redukciju javne rasvjete. Mjerenje utroška električne energije predvidjeti lokalno u razvodnim ormarima rasvjete. Javna rasvjeta se izvodi rasvjetnim armaturama koje trebaju biti kvalitetne i estetski dizajnirane, a izvori svjetla savremeni i štedljivi (razmotriti upotrebu LED izvora svjetla). Upravljanje rasvjete izvesti ručno i automatski preko luxomata ili godišnjeg uklopnog sata. Koristiti svjetiljke koje organičavaju blještanje i svjetlotehničko zagađenje (rasipanje svjetlosti prema horizontu). Za nošenje rasvjetnih tijela predviđaju se čelični cijevni vruće cinčani stubovi, visine 6-10m u zavisnosti od kategorizacije pojedinih saobraćajnica. Stubove temeljiti na temeljima samcima koji se grade u trotoaru ili u zelenim površina, tako da omogućavaju nesmetan motorni i pješački saobraćaj.

Planirane podzemne vodove 10 kV i 0,4 kV mreže kao i javne rasvjete polagati u trotoaru i slobodnim površinama u rovu dubine 0,8 m. Ispod saobraćajnica i mesta gde se očekuju povećana mehanička opterećenja kablove polagati u kablovsku kanalizaciju prečnika cijevi 100 mm na dubini 1 m sa 100 % rezervom u broju cijevi za vodove 10 kV i 50 % rezerve za vodove 0,4 kV. Sve trase podzemnih vodova u trotoarima, ispod kolovoza i u slobodnim površinama obilježiti propisanim oznakama.

Telekomunikaciona infrastruktura

Za izgradnju planirane telekomunikacione infrastrukture uvažavati prostorne planove višeg reda i plan nadležnih telekomunikacionih preduzeća.

Tendencija u planovima razvoja telekom operatera je realizacija pasivne optičke mreže PON (Passive Optical Network) koja zahtjeva pasivnu infrastrukturu (distribucijsko-telekomunikacionu kanalizaciju, kablovska okna i optičku pristupnu mrežu do svake kuće ili stana).

Planskom dokumentacijom će se dati trase nove distribucijsko-telekomunikacione kanalizacije DTK kao i mjesta spajanja. Sekundarna DTK i Optička pristupna mreža nisu predmet planske dokumentacije.

Konačna saglasnost kao i tehnički uslovi su u nadležnosti telekom operatera i realizirat će se kroz naredne faze projektne dokumentacije.

Opće prihvaćeni trend razvoja telekomunikacione mreže je dovođenje optičke niti do svakog korisnika. U skladu sa tim u okviru obuhvata plana planira se kablovska kanalizaciju sa cijevima i kablovskim oknima za račvanje kablovske kanalizacije i izradu nastavka na kablovima.

Izgradnja DTK i nove mreže planira se uz nove saobraćajnice, a posebno do zona poslovne namjene i objekata kolektivnog stanovanja. Planirana distribucijska kablovska kanalizacija omogućit će elastično korištenje izgrađene telekomunikacione mreže, povećanje kapaciteta TK mreže, izgradnju mreže za kablovsku televiziju i uvođenje nove tehnologije prijenosa optičkim kablovima u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova.

Uvođenje optičkih kablova u pretplatničku mrežu omogućit će izgradnju širokopojasne TK mreže sa integrisanim uslugama u kojima će jedan priključak omogućavati korištenje novih usluga u telekomunikacijama, kao i prijenos radio i televizijskog signala.

Na osnovu planiranih sadržaja predmetnog obuhvata, kao i strategije razvoja uvođenja pasivne optičke mreže planirana DTK će biti izgrađena od PEHD cijevi ϕ 50mm. Konfiguracija DTK na novoj trasi je prosječno $2 \times \text{PEHD } \phi$ 50mm. PEHD cijevi će služiti kod

tehnologije «upuhivanja» kompresovanog zraka za polaganje optičkih kablova u cijevi. Pritisak koji se postiže prilikom upuhivanja može biti do 10 bara. Debljina stjenki PEHD cijevi, kao i gustoća primjenjenog polietilena, moraju biti takvi da izdrže navedeni pritisak.

Prema tehničkim uslovima, dubina rova za polaganje cijevi kablovske kanalizacije u pješačkoj stazi je standardno 80 cm, pri čemu je uzeta u obzir debljina podloge od pijeska, te broj redova cijevi. Minimalna visina sloja iznad posljednjeg vrha cijevi je 50 cm.

Na mjestima gdje nema dovoljnog nadsloja, cijevi treba položiti u sloj mršavog betona (MB - 15) debljine 30 cm.

Za prolaz PEHD cijevi ispod ceste i asfaltiranih parkinga potrebno je da vrh cijevi bude na 1,2m od asfalta. Ako propisanu dubinu nije moguće ispoštovati predviđa se sljedeće:

- Polaganje zaštitne PVC cijevi Ø125 mm čiji je vrh na 0,8m od asfalta. Cijev se polaže u sloj mršavog betona od MB 15 debljine 30cm. Cijevi se polažu do kraja ivičnjaka sa obje strane.
- U zaštitne cijevi se uvlače PEHD cijevi kablovske distributivne kanalizacije.

Šahtovi se izrađuju od plastične mase (PP COPOLIMER). Dimenzije šahtova su definisane prema mjestu ugradnje i to:

- Na trasi nove DTK uz glavne saobraćajnice ugrađuju se šahtovi (80x80x80cm),
- Na sporednim saobraćajnicama sa individualnim stambenim objektima ugrađuju se šahtovi dimenzija 40x40x60cm za grananje sekundarnih kablova.

Svi šahtovi se ugrađuju u pješačkoj stazi ili u zelenoj površini.

Sve detalje za realizaciju TK mreže u predmetnom obuhvatu definisati u glavnom projektu. Planirane radove izvesti uz maksimalno poštivanje tehničkih uslova i preporuka nadležnih telekomunikacionih kompanija.

U cilju zaštite i očuvanja prostora te sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina težiti objedinjavanju vodova u potrebne koridore. Kod izrade projektne dokumentacije za građevinsku dozvolu, odnosno drugi ekvivalentni akt za građenje novih ili rekonstrukcije postojećih objekata, ove se trase mogu korigovati radi prilagođenja tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Za izgrađenu telekomunikacionu infrastrukturu za pružanje javnih telekomunikacionih usluga putem telekomunikacionih vodova, voditi računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatera koji posjeduju propisanu dozvolu za pružanje telekomunikacionih usluga.

1.8.3 Hidrotehnička infrastruktura

Vodosnabdijevanje

Vodosnabdijevanje općine Sapna je obezbjeđeno na različite načine, međutim na području obuhvata Regulacionog plana nije izgrađena mreža. Osnovni problem predstavlja nepostojanje dokumentacije i katastra kada je u pitanju podzemna infrastruktura.

Planirana vodovodna mreža na području obuhvata Regulacionog plana snabdijeva se sa glavne gradske mreže. Potrebno je uraditi detaljnu analizu postojećeg glavnog gradskog vodovodnog cjevovoda kapaciteta, količina, pritiska i prečnika naročito sa aspekta protivpožarne zaštite.

Relevantni elementi za planiranje su:

- Broj stanovnika
- Broj zaposlenih – korisnika
- specifična potrošnja vode na dan po stanovniku q_{sp} [l/st/dan]
- specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom q_{sp} [l/st/dan]
- koeficijent dnevne neravnomjernosti K_{dn}
- koeficijent satne neravnomjernosti K_h

Postavljanje cjevovoda se planira ispod trotoara ili u zelenom pojasu, te ispod planirane pješačke saobraćajnice u rovu sa minimalnim nadslojem zemlje od 1.20m, prilagođen nivelacionim elementima puta.

Plan razvoja vodovodne mreže obuhvata sljedeće korake:

- Izgradnja novih distributivnih cjevovoda u ukupnoj dužini od aproksimativno 315 m'

Izgradnja novih vodovodnih linija planira se sa savremenim materijalima poput daktilnih ili polietilenskih cijevi, opremljeni sa dovoljnim brojem vodovodnih armatura, zatvarača i hidranata.

Prilikom izgradnje vodovodne mreže potrebno je težiti ka unificiranju cijevnog materijala zbog dugoročno gledajući lakšeg održavanja mreže, samim tim i dugotrajnosti.

Jedan od stalnih zadataka za planski period je i stalno ažuriranje katastra vodovodne mreže, sa utvrđivanjem tačnih pozicija svih vodovodnih armatura.

Pri izradi koncepta plana vodosnabdijevanja obuhvata Plana, uzeto je u obzir da planirana vodovodna mreža bude dimenzionirana na količine i profile potrebne za zaštitu prostora od požara.

Pri izradi plana hidrantske mreže moguće je pristupiti sa dva aspekta:

- Izgradnje zasebne hidrantske mreže, i
- Objedinjavanje sistema vodosnabdijevanja i hidrantske mreže u jedan sistem (sistem vodosnabdijevanja na koji su priključeni hidranti).

Zbog ekonomičnosti i efikasnosti sistema u ovom planu usvojen je drugi princip zaštite obuhvata od požara i formiranja hidrantske mreže.

Sa tehničkog aspekta, da bi ovaj sistem bio prihvaćen, potrebno je obezbijediti minimalni prečnik vodovodnih cijevi DN80 koliko iznosi priključak hidranta, što je obezbijeđeno.

Dakle na planiranu vodovodnu mrežu priključeni su hidranti, te se na ovaj način štiti obuhvat od požara. Hidranti su postavljeni tako da pokrivaju cjelokupan obuhvat, što je prikazano na pripadajućem grafičkom prilogu.

Sakupljanje i dispozicija otpadnih voda

Obzirom da na području obuhvata ne postoji izgrađena mreža odvodnje otpadnih voda, planirane mjere se zasnivaju na glavnom projektu odvodnje otpadnih voda. Osnovne planirane mjere zasnivaju se na izgradnji novih kolektora na područjima koja nisu pokrivena projektovanom kanizacionom mrežom. Svi kolektori se planiraju prema nivelaciji terena, priključuju se na postojeći glavni fekalni kolektor koji dalje otpadnu vodu odvodi do uređaja za prečišćavanje otpadnih voda i ispusta u rijeku Sapnu. Otpadna vode se trenutno ispušta direktno, bez prethodnog prečišćavanja.

Novi kanalizacioni vodovi su planirani sa minimalnim profilima $\varnothing 200$ mm, položenim ispod planiranih saobraćajnica, prema pripadajućem nacrtu. Ukupna dužina planiranih cjevovoda odvodnje otpadnih voda iznosi cca DN 200 L=130 m' i DN 400 (izmjena projektovanog cjevovoda) L=133 m'.

Pored izgradnje novih vodova, planira se i izmjena projektovanog cjevovoda na potezu prema pripadajućem nacrtu, obzirom da je projekat rađen prije ovog Regulacionog plana.

Rekonstrukcija i sanacija postojećih, dotrajalih vodova obuhvata i zamjenu dotrajalih i oštećenih revizionih okana.

Izgradnja novih fekalnih kanala i izmjene postojećih cjevovoda, planira se sa cijevima od savremenih materijala poput polipropilena, polivinilhlorida, daktila, centrifugiranog poliestera itd.

Prilikom izgradnje mreže, potrebno je težiti unifikaciji cijevnog materijala zbog dugoročno gledajući lakšeg održavanja mreže, samim tim i dugotrajnosti.

Odvođenje oborinskih voda

Odvođenje oborinskih voda u skladu sa koncepcijom separatnog sistema, planira se posebnim kolektorima, minimalnog profila DN250 mm za zauljene vode sa saobraćajnica, platoa i parking i DN300 mm za oborinske vode sa krovova i ostalih površina. Oborinske vode sa saobraćajnica, krovova i drugih površina se prihvataju sistemom rešetki, slivnika, te se će dalje voditi prema glavnom kolektoru oborinske kanalizacije paralelno uz postojeći kolektor fekalne kanalizacije. Oborinski kanali se planiraju u trupu saobraćajnice, sa uličnim slivnicima. Obzirom da ne postoji izvedena mreža odvodnje oborinskih voda, zahvati se svode na izgradnju mreže odvodnje oborinskih voda.

Ispuštanje oborinskih voda se planira u najbliži recipijent, rijeku Sapnu. Obzirom da su na obuhvatu planirani parking prostori, zbog zaštite voda, planira se i izgradnja separatora ulja i masti prije priključka na planiranu mrežu odvodnje oborinskih voda. Oborinske vode sa krovova i drugih površina koje nisu zauljene se mogu direktno priključiti na planirani kolektor.

Planira se da prikupljena oborinska voda prije ispuštanja prođe proces prečišćavanja odnosno, separator ulja i masti, i tek onda da se ispusti u recipijent.

Izgradnja novih oborinskih kanala planira se sa cijevima od savremenih materijala poput polipropilena, polivinilhlorida, centrifugiranog poliestera itd.

Elementi proračuna hidrauličkog opterećenja kišne kanalizacije su:

- Pripadajuća slivna površina - F [ha]
- Intenzitet mjerodavnih kiša za povratni period 2 godine i dužine trajanja 15 min - q_{mj} [l/s/ha]
- Koeficijent oticanja - ψ

Prema ovom proračunu, usvojeni su sljedeći profili:

- Za kolektore zauljene vode: $F=0,42$ ha, $q=170$ L/s/ha, $\psi=0,9 \rightarrow Q=64$ L/s, DN250
- Za kolektore oborinske vode sa krovova: $F=0,95$ ha, $q=170$ L/s/ha, $\psi=0,9 \rightarrow Q=145$ L/s, DN300.

Separator ulja i masti se usvaja na osnovu količine zauljene vode i to kapaciteta AC 6/60.

Plan razvoja infrastrukture sa svim elementima, izmještanja, i izgradnje novih kolektora je obrađen na pripadajućem grafičkom prilogu.

Ukupna dužina planirane mreže odvodnje oborinskih zauljenih voda iznosi $L=500$ m', prečnika DN250, a oborinskih voda sa krovova $L=325$ m'.

Regulacija vodotoka

Uz jugozapadnu granicu obuhvata nalazi se vodotok Sapna. Iako isti ne ulazi u granicu obuhvata Plana, u cilju osiguravanja stabilnosti terena i postojećih i planiranih objekata, budući da je u ovom području evidentirano klizište, potrebno je planirati regulaciju istog.

1.9. Zaštita životne sredine

1.9.1 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: SO_2 , NO_2 , CO , O_3 , $PM_{2.5}$. 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. Više o zaštiti zraka sadnjom zelenila istaknuto je u poglavlju 1.4. Sistem zelenih površina.

Za privredne objekte većeg kapaciteta neophodno je ispoštovati Pravilnik o pogonima i postrojenjima za koje je obavezna procjena utjecaja na okoliš, te pogonima i postrojenjima koji mogu biti izgrađeni i pušteni u rad samo ako imaju okolinsku dozvolu (Službene novine Federacije BiH br. 19/04).

1.9.2 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 uskladjena sa važećim zakonskim propisima iz predmetne oblasti.

1.9.3 Zapaljive tečnosti

Obzirom da se u obuhvatu Plana nalazi planirana benzinska pumpa sa prostorima za pretakanje i uskladištavanje zapaljivih tečnosti, za istu je potrebno poduzeti sve potrebne mjere u cilju zaštite i očuvanja okoliša, kao i sigurnosti ljudi i materijalnih dobara, a sve u skladu sa važećom zakonskom i podzakonskom regulativom i praksom.

1.9.4 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. U procesu prikupljanja i upravljanja čvrstim otpadom, treba se voditi svim zakonskim mjerama, koje su predviđene u ovoj oblasti.

Obzirom na karakter planiranih objekata i kompleksa, gdje se u sklopu proizvodnog i radnog procesa očekuju značajne količine otpada, potrebno je da svi planirani objekti moraju imati prostor lociranja kontejnera u kojima će se vršiti odlaganje otpadnog materijala i organizovano evakuisati isti.

Lokacije kontejnera utvrđuju se prilikom definisanja mikrolokacije svakog objekta i trebaju zadovoljiti punu zaštitu životne sredine. Za ove površine, koje je potrebno da su uređene i asfaltirane, potrebno je predvidjeti redovno pranje, čišćenje i održavanje.

2. Planirani bilansi i urbanističko-tehnički parametri

Unutar granica obuhvata Plana, predloženim rješenjem ostvarene su površine sljedeće pretežne namjene:

Tabela 12 - Planirana površina/zona pretežne namjene

Namjena	Površina (ha)
Industrijsko-poslovna zona	2,57
Σ	2,57

Detaljna namjena površina u planskom periodu je planirana kako slijedi:

Tabela 13 - Planirani bilansi namjene površina

Namjena	Površina (m ²)	Površina (ha)	Procentualno učešće u površini obuhvata (%)
Površina pod objektima	9.637,00	0,96	37,45
Saobraćajne kolske, pješačke i stacionarne površine	13.331,20	1,33	51,81
kolske površine	3.216,72	0,32	12,50
pješačke površine	1.148,38	0,11	4,46
stacionarne površine	1.649,20	0,16	6,41
manipulativni prostori	7.316,90	0,73	28,44
Uređene zelene površine	2.761,80	0,27	10,73
Σ	25.730,0	2,57	100,00

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

Tabela 14 - Postojeći i planirani građevinski fond

Postojeći objekti koji se zadržavaju			
Namjena objekata	Postojeće stanje	Intervencija	Ukupno

	Ptl (m ²)	BGP (m ²)	Dogradnja (m ²)	Nadogradnja (m ²)	Ptl (m ²)	BGP (m ²)
Poslovni objekti	1.210,45	1455,55	-	2.175,80	1.210,45	3.631,35
				Σ	1.210,45	3.631,35
Postojeći objekti koji se ruše						
Stambeni objekat					77,86	233,58
Poslovni objekti					718,85	718,85
				Σ	796,71	952,43
Planirani objekti						
Poslovni objekti					8.426,50	21.534,80
				Σ	8.426,50	21.534,80
Postojeći objekti koji se zadržavaju + planirani objekti						
Poslovni objekti					9.637,00	25.165,35
				Σ	9.637,00	25.165,35

Unutar granica obuhvata Plana, predloženim rješenjem dobiveni su sljedeći urbanističko – tehnički pokazatelji:

- Ukupna površina posmatranja 2,57 ha (25.730 m²)
- Ukupna BGP objekata 25.163,35 m²
- Ukupna tlocrtna površina objekata 9.637,00 m²
- Prosječna spratnost objekata P+2
- Koeficijent izgrađenosti Ki = 1,00
- Procenat izgrađenosti Pi = 37,45 %

3. Orientacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta

Predloženi 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 m².

3.1. Pripremanje građevinskog zemljišta

3.1.1 Pripremni radovi

Površina objekata predviđenih za rušenje na prostornom obuhvatu prikazana je u tabelarnom prikazu koji slijedi:

Imovinsko – pravni odnosi				
OPIS RADOVA	Jed. mjera	Količina	Jed.cijena (KM)	Iznos (KM)
Troškovi uklanjanja postojećih objekata predviđenih za rušenje	m ²	796,10	50,00	39.805,00
UKUPNO:				39.805,00

3.1.2 Tehnička dokumentacija - projekti za izvođenje

Za potrebe opremanja građevinskog zemljišta svom potrebnom infrastrukturom, na način na koji je to regulisano Planom, potrebno je izraditi odgovarajuću projektnu dokumentaciju, čija se cijena određuje prema utvrđenoj vrijednosti pojedinačnih radova na ovoj infrastrukturi, te u omjeru koji je za određenu projektnu dokumentaciju dat.

i. Saobraćajna infrastruktura

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđuju se na osnovu investicione vrijednosti saobraćajne infrastrukture, a koji iznose 742.743,20 KM, te odgovarajućeg procenta od 2,5% koji je utvrđen za izradu projektnu dokumentacije ove faze Projekta.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju saobraćajne infrastrukture	18.568,60 KM
--	--------------

ii. Hidrotehnička infrastruktura

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđuju se na osnovu investicione vrijednosti hidrotehničke infrastrukture, a koji iznose 281.880,00 KM, te odgovarajućeg procenta koji je utvrđen za izradu projektnu dokumentacije ove faze Projekta.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju hidrotehničke infrastrukture	8.500,00 KM
--	-------------

iii. Elektroenergetska infrastruktura

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđuju se na osnovu investicione vrijednosti elektroenergetske infrastrukture, a koji iznose 270.960,00 KM, te odgovarajućeg procenta koji je utvrđen za izradu projektne dokumentacije ove faze Projekta.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture	25.000,00 KM
---	--------------

iv. Hortikulturno uređenje

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđuju se na osnovu investicione vrijednosti hortikulturnog uređenja, a koji iznose 14.904,50 KM, te odgovarajućeg procenta od 4% koji je utvrđen za izradu projektne dokumentacije ove faze Projekta.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za hortikulturno uređenje	596,10 KM
--	-----------

v. Rekapitulacija troškova izrade tehničke dokumentacije – projekata za izvođenje

Ukupni troškovi izrade projekata za saobraćajnu, hidrotehničku i energetska infrastrukturu, hortikulturno uređenje, su slijedeći:

Tehnička dokumentacija	
Izgradnja saobraćajne infrastrukture	18.568,60
Izgradnja hidrotehničke infrastrukture	8.500,00
Izgradnja elektroenergetske infrastrukture	25.000,00
Izvođenje hortikulturnog uređenja	596,10
UKUPNO:	52.664,70 KM

3.1.3 Operativna koordinacija u pripremanju građevinskog zemljišta

Operativna koordinacija podrazumijeva usklađivanje i koordinaciju svih aktivnosti na pripremi i izradi tehničke, projektne dokumentacije navedenih faza, a izračunava se na osnovu ukupne vrijednosti tehničke dokumentacije, u postotku koji iznosi 2%.

Troškovi operativne koordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta iznose:	1.053,30 KM
---	--------------------

3.1.4 Rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta

U slijedećoj tabeli, data je rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta:

Rekapitulacija troškova pripreme	
Pripremni radovi	39.805,00

Izrada tehničke dokumentacije – projekata za izvođenje	52.664,70
Operativna koordinacija u pripremi građevinskog zemljišta	1.053,30
UKUPNO:	93.523,00

3.2. Opremanje građevinskog zemljišta

Opremanje građevinskog zemljišta podrazumijeva sve radove na izgradnji planirane infrastrukture, te uređenje zelenih površina.

Prijedlogom troškova su tretirani zahvati na bazi idejnih rješenja, dok će stvarni troškovi biti poznati nakon izrade potrebne tehničke dokumentacije za projektovanje.

3.2.1 Izgradnja saobraćajne infrastrukture

Saobraćajna infrastruktura				
OPIS RADOVA	Jed. mjera	Kol.	Jed. Cijena (KM)	Iznos (KM)
Izgradnja kolskih saobraćajnica	m ²	3.216,72	100,00	321.672,00
Izgradnja pješačkih površina, popločanih površina i platoa	m ²	1.148,38	40,00	12.935,20
Izgradnja stacionarnih površina	m ²	1.649,20	50,00	82.460,00
Izgradnja manipulativnih površina	m ²	7.316,90	40,00	292.676,00
UKUPNO:				742.743,20

3.2.2 Izgradnja hidrotehničke infrastrukture

Hidrotehnička infrastruktura				
OPIS RADOVA	Jed. mjera	Kol.	Jed. Cijena (KM)	Iznos (KM)
Izrada novoprojektovanih instalacija vodovodne mreže Ø 100	m'	315,0	150,00	47.300,00
Izrada novoprojektovanih instalacija fekalne kanalizacione mreže DN 200	m'	130,0	150,00	19.500,00
Izrada novoprojektovanih instalacija fekalne kanalizacione mreže DN 400	m'	133,0	260,00	34.580,00
Izrada novoprojektovanih instalacija oborinske (zauljena) kanalizacione mreže DN 250	m'	500,0	200,00	100.000,00
Izrada novoprojektovanih instalacija oborinske (sa krovova) kanalizacione mreže DN 300	m'	325,0	220,00	71.500,00
Ugradnja separatora AC 6/60	kom	1	9.000,00	9.000,00
UKUPNO:				281.880,00

3.2.3 Izgradnja elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture

Elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture				
OPIS RADOVA	Jed. mjera	Kol.	Jed. Cijena (KM)	Iznos (KM)
Rekonstrukcija i izmještanje postojeće slobodnostojeće transformatorske stanice MBTS 10(20)/0,4 kV snage 630 kVA	kom	1	40.000,00	40.000,00
Nabavka i ugradnja slobodnostojeće transformatorske stanice MBTS 10(20)/0,4 kV snage 630 kVA	kom	1	90.000,00	90.000,00
Nabavka i polaganje napojnog 10(20) kV kabla XHE 49 – A 3 x (1 x 150/25 mm ²)	m'	174	40,00	6.960,00
Nabavka i polaganje NN razvodnih kablova određenog tipa i presjeka (kablovski rov, kabl, mehaničke zaštite, kablovski priključni ormari)	m'	600	60,00	36.000,00
Izgradnja DTK len kanalizacije (kablovski rov, PEHD cijevi, kablovska okna, pribor za montažu, ispitivanje i kalibracija DTK)	m'	350	40,00	14.000,00
Nabavka materijala i izrada ulične rasvjete na konusnim cjevastim vruće cinčanim stubovima dužine 6 do 10 m sa svjetiljkama i/ili odgovarajućom svjetiljkom na AB stubovima	kom	26	1.500,00	39.000,00
Nabavka i polaganje mreže javne rasvjete (kablovski rov, kabl, mehaničke zaštite, ormari javne rasvjete)	m'	900	50,00	45.000,00
UKUPNO :				270.960,00

3.2.4 Uređenje zelenih površina

Uređenje zelenih površina				
OPIS RADOVA	Jed. mjera	Kol.	Jed. cijena (KM)	Iznos (KM)
Ukupna površina zelenih ploha predviđenih za uređenje	m ²	2.761,80	2,50	6.904,50
Rad sa dendromaterijalom (formiranje drvoreda)	kom.	50	120,00	6.000,00
Rad sa dendromaterijalom (formiranje grupacije dendrofonda)	kom.	20	100,00	2.000,00
UKUPNO:				14.904,50

3.2.5 Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta

Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta, čije su pojedinačne stavke date i opisane ovim troškovnikom, a odnose se na potrebnu infrastrukturu i uređenje zelenih površina, odnosi se na kontrolu odgovarajuće tehničke dokumentacije, kontrolu izvođenja svih radova, kontrolu kvaliteta upotrijebljenih materijala, opreme i instalacija, obezbjeđenje izvedbenih detalja izvođaču radova, te davanje savjeta i uputstava.

Ovi troškovi se izračunavaju u odnosu na ukupnu investicionu vrijednost opremanja zemljišta (1.335.791,60 KM), od koje čine 2 %.

Troškovi vršenja stručnog nadzora nad opremanjem građevinskog zemljišta:	26.715,80 KM
--	---------------------

3.2.6 Rekapitulacija troškova opremanja građevinskog zemljišta

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta iznose:

Rekapitulacija troškova	
Izgradnja saobraćajne infrastrukture	742.743,20
Izgradnja hidrotehničke infrastrukture	281.880,00
Izgradnja elektroenergetske infrastrukture	270.960,00
Uređenje zelenih površina	14.904,50
Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta	26.715,80
UKUPNO:	1.337.203,50 KM

3.3. Investiciona ulaganja u uređenje građevinskog zemljišta

U proteklim tabelama, a prema fazama rada, prikazani su troškovi pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta. Ukupna vrijednost tih radova je prikazana u slijedećim tabelama:

i. Troškovi pripremanja građevinskog zemljišta

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta:	93.523,00 KM
---	---------------------

ii. Troškovi opremanja građevinskog zemljišta

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta:	1.337.203,50 KM
---	------------------------

iii. Troškovi uređenja građevinskog zemljišta

Troškovi su zbir pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta i oni iznose:

UKUPNI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA:	1.430.726,50 KM
---	------------------------

3.4. Naknada za uređenje građevinskog zemljišta u odnosu na planirane objekte

Na osnovu predviđenih troškova uređenja, bilo je moguće dobiti prosječnu visinu naknade za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno, utvrđuje se učešće troškova uređenja građevinskog zemljišta u cijeni izgradnje 1 m² objekta.

Ovaj odnos se dobiva kao količnik ukupne vrijednosti uređenja i ukupne površine obuhvata. Iz tog odnosa proizilazi da su:

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1m ² površine objekata iznosi:	55,60 KM/m²
--	-------------------------------

Međutim, kao što je već naglašeno, ovo su orijentacioni i okvirni troškovi, jer su svi proračuni rađeni na osnovu idejnih rješenja predloženih regulacionim planom, pa se u tom smislu, a radi približavanja stvarnoj vrijednosti, u koju će se ugraditi i ovdje nepredviđeni radovi, visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta treba uvećati za 30%.

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1m ² površine objekata uvećani za neutvrđene radove iznosi:	72,30 KM/m²
---	-------------------------------

III – ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA ZA INDUSTRIJSKO-POSLOVNU ZONU 1 U SAPNI

Na osnovu člana 27. stav 1 alineja b, člana 28. stav 5 i člana 38. Zakona o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15 i 2/16), člana 63. stav 1, alineja 3, i člana 66. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata ("Službene novine F BiH", broj: 63/04, 50/07 i 84/10), i članova 22. i 124. Statuta općine Sapna („Službeni glasnik Općine Sapna“ broj 6/07, 8/09 i 3/12), Općinsko vijeće na sjednici održanoj _____ godine,
d o n o s i:

ODLUKU O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA ZA INDUSTRIJSKO-POSLOVNU ZONU 1 U SAPNI

I – Opće odredbe

Član 1.

Odluka o provođenju Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1" u Sapni (u daljem tekstu Plan), važi za period od 10 godina, od dana donošenja.

Član 2.

Ovom Odlukom se utvrđuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni, a naročito granice prostorne cjeline, urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima.

Član 3.

Plan je izrađen u analognom i digitalnom obliku i sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio Plana sačinjavaju:

- I. Izvod iz urbanističke osnove
- II. Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline
- III. Odluka o provođenju Regulacionog plana

Grafički dio Plana se sastoji od slijedećih 10 grafičkih priloga:

1. Geodetska podloga	R 1:1.000
2. Izvod iz plana višeg reda (Izvod iz Prostornog plana Tuzlanskog kantona 2005-2025.)	R 1:5.000
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

Član 4.

Plan je javni dokument i može se dati na javni uvid pravnim i fizičkim licima, odnosno, građanima, a kod organa uprave nadležnog za poslove prostornog uređenja.

Plan se čuva u općinskim organima nadležnim za prostorno uređenje.

II – Granice prostorne cjeline

Član 5.

Granica obuhvata Plana određena je Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni i Odlukom o izmjeni Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana za Industrijsko-poslovnu zonu 1 u Sapni, čiji je sastavni dio i grafički prilog granica obuhvata. Ukupna površina obuhvata Plana iznosi $P = 2,57$ ha.

Granica obuhvata industrijsko – poslovne zone 1 u sapni polazi od tromeđe parcela označenih sa k.č.br. 3527/1, 3527/3 i 3791/1 odnosno od tačke 1 koja je predstavljena na grafičkoj podlozi, od tačke 1 granica se pruža do tačke 2 u dužini od 53,00m u pravcu sjevera odnosno do Regionalnog puta Lopare- Karakaj, dalje nastavlja granicom pomenutog puta prema jugo – istoku u dužini od 57,00m odnosno do tačke 3, od tačke 3 granica se naglo lomi u pravcu sjevero – istoka u dužini od 10,00m do tačke 4 dalje granica se produžava istim pravcem u dužini od 150,00m do tačke 5 gdje se ponovo lomi prema jugo-istoku u dužini od 42,00m i dolazi do tačke 6, od tačke 6 granica se lomi u pravcu jugo-zapada u dužini od 15,00m do tačke 7, na tački 7 granica se lomi u pravcu jugo-istoka u dužini 69,50m i dolazi do tačke 8 gdje se ponovo lomi u pravcu zapada u dužini od 128,00m i dolazi do tačke 9 koja je ujedno i granica Regionalnog puta Lopare- Karakaj, kojeg presjeca u istom pravcu u dužini od 11,50m i ide to tačke 10, dalje granica produžava istim pravcem u dužini od 55,00m do tačke 11 koja čini tromeđu parcela označenih kao k.č.br. 3606,3610, 3791/1 granica na tački 11 mjenja pravac i ide uzvodno Rijekom Sapnom u dužini od 76,00 m do tačke 12, dalje granica produžava istim pravcem u dužini od 59,00m do tačke 1 gdje se i završava.

Granica obuhvata je predstavljena i na grafičkim priložima, koji su sastavni dio Plana, kao i prelomnim tačkama sa pripadajućim koordinatama, što je sastavni i punopravni dio ovog Plana i Odluke o provođenju.

RB.	X	Y
0	6580826,42	4927137,64

1	6580850,15	4927103,25
2	6580837,86	4927095,06
3	6580874,86	4927036,81
4	6580857,77	4927027,63
5	6580828,89	4927007,93
6	6580768,46	4926965,81
7	6580742,87	4926946,85
8	6580713,17	4926928,41
9	6580692,77	4926966,25
10	6580670,07	4926981,86
11	6580667,58	4926989,19
12	6580657,29	4927000,08
13	6580658,84	4927003,35
14	6580658,62	4927017,54
15	6580654,79	4927036,49
16	6580656,35	4927037,26
17	6580654,70	4927040,60
18	6580652,84	4927040,83
19	6580643,35	4927050,34
20	6580637,30	4927057,67
21	6580626,77	4927063,90
22	6580617,39	4927082,25
23	6580642,03	4927093,91
24	6580666,48	4927106,28
25	6580686,21	4927052,57
26	6580767,89	4927102,77
27	6580804,24	4927125,82

Član 6.

U sklopu površina obuhvaćenih granicama opisanim u članu 5. ove Odluke, definisana je jedinstvena zona pretežne namjene, Industrijsko - poslovna zona, sa površinom od 2,57 ha.

III – Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju građevina

Član 7.

Izgradnja građevina se može vršiti u skladu sa parametrima i urbanističko-tehničkim uslovima datim u ovoj Odluci, kao i u tekstualnim i grafičkim prilogima ovog Plana.

Član 8.

Urbanističko – tehnički uslovi utvrđuju: regulacionu i građevinsku liniju, veličinu i oblik parcele, koeficijent izgrađenosti, procenat izgrađenosti, tehničke pokazatelje građevine, nivelacijske kote prizemlja u odnosu na javni put, visinu i odstojanje građevine od susjednih parcela, odnos prema postojećim objektima, uslove arhitektonskog oblikovanja građevine i uslove uređenja zelenih, saobraćajnih i slobodnih površina.

Namjena građevina

Namjena građevina i njihov karakter (poslovni, poslovno-prozvodni) definisani su grafičkim i tekstualnim dijelom Plana, te se kao takvi ne smiju mijenjati.

Regulaciona linija i parcelacija

1. Regulacione linije su određene grafički i numerički na pripadajućim priložima ovog Plana
2. Regulacionom linijom su utvrđene pojedinačne građevinske parcele, te je odvojeno zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene.
3. Građevinska parcela mora posjedovati površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa odredbama Plana
4. Građevinsko zemljište namjenjeno za izgradnju građevina, dijeli se na građevinske, odnosno urbanističke parcele. Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova
5. Svaka parcela mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu, te mora ispunjavati uslove infrastrukturne opremljenosti
6. Planom je definisan pristup parcelama, na način da se rješava sa javne saobraćajnice, obrazovanjem pristupnog puta ili ustanovljavanjem trajnog prava služnosti prolaza, u minimalnoj širini od 3,0m, a prema grafičkim priložima Plana.
7. Građevinske parcele, ukoliko se radi o istom vlasniku, a zavisno od potrebe potencijalnih investitora, se mogu spajati u urbanističke cjeline, na način kako je to predviđeno Planom, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni kocept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice
8. Građevinska parcela se može realizovati fazno, pod uslovom da svaka faza mora zadovoljiti kriterijume izgradnje date Planom.
9. Nadležna općinska Služba može formirati građevinsku parcelu u drugom obliku i veličini, od one prikazane u grafičkom prilogu Plana parcelacije u skladu sa vlasničkim i posjedovnim elementima kao i prema zahtjevima stranaka.
10. U gore navedenim slučajevima Služba može vršiti konsultacije, odnosno tražiti saglasnost od Nosioca izrade ovog Plana.

Građevinske linije

1. Građevinske linije su određene grafički i numerički na pripadajućim priložima ovog Plana
2. Građevinske linije označava liniju prema kojoj se gradi i koju objekat ne smije preći
3. Objekat se postavlja svojom uličnom fasadom na Planom utvrđenu građevinsku liniju, koja je najbliža javnoj saobraćajnici
4. Građevinska linija podzemne etaže može preći građevinsku liniju objekta, ako ova izgradnja ne ugrožava osnovnu funkciju komunalne infrastrukture i ne zahtijeva izmještanje njihovih vodova, te ne ugrožava objekte na susjednim parcelama

5. Pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije za planirane objekte definisana je Planom
6. Izuzetno od odredbi prethodnog stava, korisnici susjednih parcela se mogu međusobno sporazumjeti da odstojanje objekata od granice parcele može biti i manje od propisane udaljenosti. Predmetni sporazum mora biti sastavljen u pismenom obliku, ovjeren i dostavljen Službi nadležnoj za poslove prostornog uređenja.
7. Planom je dat prijedlog orijentacionih horizontalnih gabarita objekata, a kroz lokacijske uslove se daje detaljno pozicioniranje i određivanje gabarita građevine
8. Izmjenu, po veličini i formi, horizontalnih gabarita planiranih građevina, u odnosu na predložene gabarite prikazane na grafičkom prilogu Plana, pod uslovom da se ne ugrožavaju susjedne građevine ili otežava gradnja drugih planiranih građevina u susjedstvu, odobrava nadležni organ za prostorno planiranje i komunalne poslove općine Sapna.

Spratna visina i etaže objekata

Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz fasadu građevine do najviše tačke krova (sljemena).

1. Etaže objekata su: prizemlje (P), spratovi („1“, „2“, ...), suteran (S), Podrum (Po).
2. Kod izgradnje novih objekata, završna etaža može biti izvedena u formi ravnog ili kosog krova
3. Podrumom se smatra najniža etaža zgrade, koja je najmanje jednom polovicom volumena i sa svim stranicama ukopana u odnosu na uređen teren (> 50 %). Jedna ili više podrumskih etaža se mogu realizovati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda, kao i stabilizacije terena.
4. Suteran je etaža djelomično ukopana u teren sa tri strane i slobodnim pročeljem, kao i etaža zgrade koja je ukopana u odnosu na uređen teren između jedne četvrtine do jedne polovine svog volumena (između 25 – 50 %)
5. Spratnost postojećih i planiranih objekata utvrđena je Planom i ne može se mijenjati, izuzetno je moguće po odobrenju nadležnog organa za prostorno planiranje općine Sapna ako za to postoje posebno opravdani razlozi.

Generalno govoreći, postojeći i planirani objekti unutar obuhvata Plana ne smiju biti viši od P+2, ali tako da ukupna visina ne premašuje 15 metara (mjereno od kote uređenog terena do kote vijenca). Za objekat pijace ukupna visina ne bi trebala premašiti 12,5 metara (mjereno od kote uređenog terena do kote vijenca).

Nivelacione kote objekata

Nivelacione kote poda prizemlja planiranih objekata (nule objekata) su utvrđene orijentaciono, u skladu s niveletama okolnog uređenog terena i planiranih saobraćajnica, definisanih rješenjem saobraćaja i nivelacije.

Definitivne kote poda prizemlja svih planiranih objekata i nivelete uređenih okolnih pješačkih površina, definisat će se Glavnim projektom uređenja terena, nakon zrade Glavnih projekata

objekata i provjere na terenu, a u odnosu na saobraćajnice trebaju biti uvećane za minimalno 15 cm.

Član 9.

Odlukom se utvrđuje tretman i moguće intervencije na izgrađenim objektima unutar granica Plana:

1. Postojeći objekti mogu se sanirati, redizajnirati, rekonstruisati, nadograditi, te izvršiti zamjena građevinskog fonda, u obimu građevinskih linija i urbanističko – tehničkih uslova u skladu sa postavkama Plana
2. Kod zamjene građevinskog fonda, novi objekti moraju poštovati utvrđenu građevinsku liniju, koja je definisana u grafičkim prilogima ovog Plana
3. Proširenje prizemlja se ne može odobriti ukoliko dograđeni dio objekta prilazi susjednoj parceli na više od 3,0 m, osim ako vlasnici parcela ne postignu drugačiji dogovor, te se tada objekti mogu smještati na manjoj udaljenosti, pod uslovom da se obezbjede nesmetan pješački prolaz oko objekta i održavanje objekta
4. Na objektima koji su predviđeni za rušenje zbog zamjene građevinskog fonda, se ne mogu vršiti intervencije koje povećavaju materijalnu vrijednost objekta, dok je moguće odobriti intervencije u cilju redovnog održavanja objekta.

Član 10.

Koeficijent izgrađenosti i procenat zauzetosti definisani su Planom za tip građevine, koje se nalaze u obuhvatu Plana. Kod planiranja izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata koje se zadržavaju, treba primijeniti sljedeće uslove:

Procenat zauzetosti

1. minimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju poslovnih objekata iznosi 30%, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava maksimalni procenat zauzetosti parcele do 60%.

Koeficijent izgrađenosti

1. koeficijent izgrađenosti parcele za izgradnju poslovnih objekata iznosi: minimum 1.00, maksimum 2.00.
2. koeficijent izgrađenosti parcela za građenje objekata od opšteg interesa može biti različit od prethodno navedenih.

Član 11.

Odstojanje građevine od susjednih građevina:

1. Odstojanja građevina definisana su Planom i prikazana na pripadajućem grafičkom prilogu Karta 12. Građevinske i regulacione linije.
2. Regulacija slobodnostojećih građevina treba biti u skladu sa udaljenostima utvrđenim u sklopu Plana.

Član 12.

Odnos prema postojećim građevinama

Građevine koje su Planom predviđene za uklanjanje, zadržavaju se do privođenja građevinskog zemljišta krajnjoj namjeni utvrđenoj Planom. Također, na navedenim građevinama ne mogu se vršiti intervencije koje povećavaju materijalnu vrijednost građevine kao niti promjenu postojeće namjene prostora, dok je moguće odobriti intervencije u cilju redovnog (tekućeg) održavanja građevine.

Dozvoljene intervencije u cilju redovnog (tekućeg) održavanja građevina predstavljaju:

1. tekuće održavanje objekata, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe građevini
2. dogradnju u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupatilo i WC)
3. pregradnju koja nema karakter nove gradnje
4. konzervaciju građevine
5. izgradnju priključaka na komunalne instalacije
6. druge manje intervencije na građevini, uređajima i instalacijama, upravilu kao privremene, kojima se obezbjeđuje normalno korištenje građevine ili zemljišta koje se koristi uz istu, a neone moguće ili znatno neotežava realizacija planskog rješenja. Kao druge intervencije, usmislju prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (rekonstrukcija, nadziđivanje jedne ili više etaža, rekonstrukcija ili zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.)
7. na parcelama na kojima su planirane zamjenske građevine umjesto postojećih, za postojeće građevine važe svi gore navedeni uslovi i to do momenta izgradnje novog objekta u planiranim, zamjenskim gabaritima.

Za postojeće objekte koji se zadržavaju Planom, a izgrađeni su preko utvrđene građevinske linije prema ulici, primjenjuje se mjera redovnog (tekućeg) održavanja.

Postojeće, izgrađene građevine, koje se zadržavaju ovim Planom, mogu se rekonstruisati, sanirati, dograditi i nadograditi, kao i izvršiti potpunu zamjenu građevinskog fonda, u obimu građevinskih linija (definisanih članom 9. ove Odluke) i urbanističko – tehničkih uslova u skladu sa postavkama Plana.

Nadogradnja postojećih građevina dozvoljava se u skladu sa odredbama Plana, a do dozvoljene maksimalne spratnosti definisane Planom, ali da se pritom ne ugrožavaju druge okolne građevine, odnosno pristupi istim i njihovo normalno funkcionisanje u smislu redovnog korištenja i održavanja građevine.

Član 13.

Projektovanje i arhitektonsko oblikovanje novih objekata

Unutar granica Plana, projektovanje i arhitektonsko oblikovanje novih objekata vrše se na način da:

1. Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija kod izgradnje novoplaniranih objekata mora biti prilagođena ambijentalnom izrazu i pretežnoj namjeni zone, te arhitektonsko – urbanističkom okruženju u kojem se objekat nalazi.
2. Kod izgradnje treba se slijediti savremen pristup, bez direktnog preuzimanja ili imitiranja tradicionalnih arhitektonskih izraza.
3. Novi objekti moraju svojim likovnim izrazom i predviđenim proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili zonom u cjelini. Za ove objekte moguća je primjena različitih arhitektonskih formi i elemenata kako po obliku, tako i primjenom različitog ali skladnog kolorita, a sve u cilju sprečavanja formiranja monotone neatraktivne poslovne zone.
4. U konstruktivnom i oblikovnom smislu moguća je primjena klasičnih i savremenih materijala. Za ove objekte neophodno je postići međusobno prožimanje eksternih i internih karakteristika, kao i uklapanje u okolni ambijent.
5. Prije izdavanja odobrenja za građenje i izrade glavnog projekta za izgradnju i određene vrste intervencija na postojećim objektima, obavezna je izrada Idejnog rješenja projekta izrađenog na osnovu Plana i uslova datih od strane nadležnog organa Općine.
6. Svi novoplanirani objekti moraju biti projektovani i izvedeni u skladu sa odredbama ovog Plana i u skladu sa važećim propisima i zakonskom regulativom.
7. Svaka parcela mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu.
8. Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potreba svakog potrošača.
9. Preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi, ravnih krovova, te kosih krovova sa prosječnim nagibom od 30° u cijelom obuhvatu Plana.
10. Ulazi u objekte se orijentišu prema pristupnoj saobraćajnici, a objekti mogu imati i izlaze u slučaju nužde na drugim stranama objekta. Prilazi za vozila se mogu izvesti do objekta sa pristupne saobraćajnice.

IV – Uređenje i korištenje zemljišta

Član 14.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.

Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa

parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, te eventualno izmiještanje vodova komunalne infrastrukture.

Izgradnja građevina se ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.

Član 15.

Pod javnim urbanim prostorom (javnim površinama i javnim objektima), podrazumjeva se opće dobro, namjenjeno općem korištenju radi obavljanja različitih aktivnosti vezanih za taj prostor, za sadržaje u njemu i njegovoj neposrednoj okolini, u smislu obezbjeđivanja određenog nivoa urbanog standarda za sve građane i korisnike.

Javne površine (zelene površine, ulice, parkirališta, pločnici i sl.) su definisane odredbama Plana i mogu se mijenjati u skladu sa iskazanim potrebama poštujući odredbe Plana i poštujući važeće odredbe i propise BiH.

Nadležni organ za prostorno planiranje i komunalne poslove Općine, vrši razmještaj i izbor urbanog mobilijara i sličnih elemenata koji dopunjavaju urbani ambijent (skulpture, fontane i slično).

Postavljanje interne vanjske rasvjete, oglasnih ploča, klupa, korpi za otpatke, natpisa, reklama i sličnog mobilijara, nalaže i odobrava nadležni organ, na bazi odgovarajuće tehničke dokumentacije, koja treba biti u skladu sa trenutno važećim odredbama i propisima BiH.

Član 16.

Uslovi korištenja zemljišta u infrastrukturnim pojasevima

Uslovi projektovanja saobraćajnica i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana, dati su u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.

Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni, dok nadležni organ za prostorno planiranje i komunalne poslove Općine, na osnovu definisanja detaljnih urbanističko-tehničkih uslova može odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi obrazloženi idejnim projektom, ili drugim opravdanim razlozima (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i sl.).

Površina parking mjesta mora biti minimalno 5,0 x 2,5m, te mora biti povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

Za potrebe parkiranja planiranih objekata, prema normativima, neophodno je obezbjediti jedno PM po stanu, odnosno, odgovarajući broj parking mjesta prema vrsti djelatnosti, koja se obavlja u objektu. U načelu, 1PM/60 m².

Interni saobraćaj u okviru građevinskih parcela realizuje sam investitor.

U zaštitnom pojasu regionalne saobraćajnice, nije dozvolja gradnja osim za objekte u službi ceste i to u pojasu od 10 m mjereno od ruba trupa ceste, s obje strane.

Poprečni profili saobraćajnica prikazani su na grafičkom prilogu Plana 13. Plan saobraćaj i nivelacija.

Zaštitni pojas vodotoka rijeke Sapne, koji neznatnim dijelom ulazi u obuhvat, prikazan je na grafičkim priložima ovog Plana.

Član 17.

Sistem vodosnabdijevanja u sklopu obuhvata riješiti u skladu sa idejnim rješenjem hidrotehničke infrastrukture prezentovanim kroz tekstualni dio Plana i na pripadajućem grafičkom prilogu Karta 14. Komunalna infrastruktura.

U skladu sa situacionim rješenjem snabdijevanje posmatranog lokaliteta sanitarnom/pitkom i protivpožarnom vodom iz gradskog vodovoda obezbijediti spajanjem na postojeću gradsku mrežu.

Član 18.

Hidrauličkim proračunom potrebno je izvršiti provjeru dodatnih količina vode u okviru Glavnog projekta vanjske vodovodne mreže i time konačno dimenzionisati potrebne profile i vrstu cijevi. Predlaže se da to budu daktilne ili polietilenske cijevi koje se polažu u kanalski rov sa minimalnim nadslojem zemlje od 1.20 m, a spajanje cijevi vršiti tzv. zaključanim spojnica, potrebnim fazonskim i armaturnim komadima.

Član 19.

Za zaštitu objekata od požara koji se gasi vodom, na vanjskoj vodovodnoj hidrantskoj mreži projektovati i izvesti potreban broj podzemnih protivpožarnih hidranata DN80 za gašenje požara čiji broj i raspored mora odgovarati uslovima koje propisuju važeći pravilnici iz oblasti protivpožarne zaštite.

Član 20.

Kanalizacijski sistem u području obuhvata potrebno je projektovati i izgraditi kao separatan sa zasebnim prikupljanjem, odvodom i ispuštanjem fekalnih voda u gradski glavni kolektor.

Za odvodnju kišnih voda s krovova, kolovoza ulica, parkinga i drugih uređenih površina, izgraditi potpuno novi separatan sistem kišne kanalizacijske mreže s odvodom i ispustom kišnice u planirani glavni kolektor oborinske kanalizacije, koji se planira paralelno uz kolektor fekalne kanalizacije.

Član 21.

Izgradnja novih fekalnih kanala i izmjene postojećih cjevovoda, planira se sa cijevima od savremenih materijala poput polipropilena, polivinilhlorida, daktila, centrifugiranog poliestera itd.

Prilikom izgradnje mreže, potrebno je težiti unifikaciji cijevnog materijala zbog dugoročno gledajući lakšeg održavanja mreže, samim tim i dugotrajnosti.

Prilikom projektovanja i izvođenja predvidjeti odgovarajuće podužne nagibe polaganja kanalizacijskih cijevi i primjenu mjera mehaničke zaštite cijevi u fazi eksploatacije.

Na mjestima ukrštanja krakova, lomova trase kanalizacione mreže, ili mjestima predviđenim za priključivanje pojedinih objekata, izvesti revizione šahtove u polumontažnoj izvedbi zajedno s ulaznim poklopcem od livenog željeza nosivosti 400kN.

Član 22.

U skladu sa Idejnim rješenjem elektrotehničke infrastrukture, u sklopu Regulacionog plana potrebno je izgraditi, a na postojećim izgrađenim dijelovima, izvršiti rekonstrukciju elektroenergetske mreže, javne rasvjete i telefonske kanalizacije.

Član 23.

U postupku projektovanja, izgradnje i korištenja svih objekata, u segmentu elektroenergetike potrebno se pridržavati preporuka i kriterija energetske efikasnosti, važećih elektrotehničkih propisa, Tehničkih preporuka JP „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo, BAS standarda i evropskih normi.

Član 24.

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

Član 25.

Za potrebe snabdijevanja električnom energijom postojećih i planiranih objekata u granicama obuhvata Plana, potrebno je izvršiti premještanje i rekonstrukciju postojeće trafostanice "TS Sapna Pijaca Nova" prenosnog odnosa 10(20)/0,4kV i snage 630 kVA, te planirati dodatnu trafostanicu istih karakteristika.

Priključak na elektroenergetsku mrežu objekata treba realizovati kao niskonaponski podzemni priključak.

Član 26.

Dodatna trafostanice je planirana kao slobodnostojeća. Istu je potrebno pozicionirati u zelenoj površini, ali tako da je omogućen prilaz vozilima do lokacije trafostanice. Pri tome estetika objekta i prostora ne smije biti narušena.

Član 27.

Kompletan prostor Plana je potrebno osvijetliti javnom rasvjetom. Na istom konceptu, a prema evropskim normama i standardima, potrebno je projektovati i izvesti rasvjetu svih saobraćajnica, javnih površina, pješačkih zona, uređenih zelenih površina i kompleksa javno-društvene infrastrukture.

Član 28.

S aspekta energetske efikasnosti, štednje energije i smanjenja troškova za električnu energiju i održavanje, javnu rasvjetu je potrebno projektovati, izvesti i koristiti kao regulisanu javnu rasvjetu koristeći savremena tehnička rješenja.

Član 29.

Za sve objekte u sklopu Plana potrebno je obezbijediti telefonski priključak, koristeći savremena tehnološka rješenja i sisteme.

Član 30.

Uslovi uređenja zelenih, saobraćajnih i slobodnih površina

1. Javne površine, u koje se ubrajaju zelene površine, parkirališta, pločnici i sl., ne smiju se zaposjedati drugim građevinama i sadržajima.
2. Parkiranje se organizira na parking površinama uz pripadajuće komplekse, te na Planom utvrđenim javnim parking površinama.
3. Pješačka kretanja rješavati koridorski uz kolovoz saobraćajnica i pješačkim stazama, kroz uređenje slobodnih površina.
4. Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih površina, treba primjenjivati materijali koji su otporni na habanje, te pogodni za kretanje u zimskim uslovima.
5. Uređenje pješačkih površina podrazumijeva i jedinstven tretman urbanog mobilijata (korpe za otpatke, klupe, vizuelne komunikacije vezane za pješačka kretanja i sl.).
6. Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera ili prepreka, koje će onemogućiti normalne pješačke tokove.
7. Unutar trokuta preglednosti saobraćajnica, ne mogu se graditi i smještati sadržaji koji ometaju preglednost raskrsnice, kao što su ograde, žive ograde, grmlje, stablašice, reklamni panoi, montažno – demontažni objekti, kiosci, štandovi i sl.
8. Saobraćajnice trebaju biti izvedene tako da imaju minimalnu širinu od 6,0 m, osim ako se radi o prilaznim putevima do pojedinačnih objekata, kada širina može biti manja, ali ne smije biti < 4,5 m. Trotoari se smještaju s obje strane saobraćajnice, u minimalnoj širini od 1,5 m, osim kod prilaznih puteva do pojedinačnih objekata, kada nije nužna gradnja trotoara, ali pod uslovom da prilazni put nema dužinu veću od 10 m.
9. Površine utvrđene kao zelene površine, ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi građevine koje nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.
10. Zadržava se postojeće kvalitetno drveće.
11. Koncept ozelenjavanja, osim estetsko – psihološke, treba da obezbjedi i druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za rad, zaštitu od buke, prašine, izduvnih gasova itd.
12. Unutar građevinske parcele, kao segment vanjskog uređenja, investitor mora predvidjeti minimalno 30% zelenih površina, od ukupne površine parcele koja nije obuhvaćena građevinskim linijama.
13. Pri izboru biljnih vrsta voditi računa da nemaju bodlje, da nisu otrovne. Izbor vrsta treba da bude dovoljno raznovrstan, ne samo da bi bio dekorativan, već i da bi stanovnike upoznao sa biljnim bogatstvom. Posebno treba obratiti pažnju kod odabira biljnih vrsta, da one u određenim uslovima trebaju obezbjediti i zaštitu od buke, prašine i sl.

14. Linijsko zelenilo se formira duž novoplaniranih i postojećih saobraćajnica kao i riječnog korita, a prema prostornim mogućnostima. U ovom slučaju je potrebno zasaditi stablašice markantnih morfoloških iskaza, koje nemaju samo estetsko – dekorativnu, već i zaštitno – sanitarni karakter.
15. Koristiti sadni materijal odabranih vrsta dendroflora visokog kvaliteta, uz obavezan certifikat.
16. Tehnički prijem arhitektonskih i drugih građevina podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju slobodnih i zelenih površina.
17. Prilikom realizacije svih građevina, a prije iskopa temeljnih jama, obavezno je skidanje i deponovanje površinskog sloja zemljišta, a u dubini koja je ovisna o bonitetu poljoprivrednog zemljišta.

Član 31.

Privremeni objekti

Privremeni objekti se mogu postaviti na osnovu odobrenja nadležnog organa a u skladu sa odredbama važećeg Zakona o prostornom uređenju i građenju, ovom Odlukom i Odlukom o komunalnom redu, te ostalim važećim propisima koji se mogu odnositi na pojedine konkretne slučajeve.

Zbog svog privremenog karaktera, objekti iz prethodnog stava mogu biti postavljeni isključivo na način i od materijala koji omogućavaju jednostavnu demontažu i uklanjanje istog.

Član 32.

Sprječavanje nepovoljnih uticaja na okoliš

Prilikom izgradnje i korištenja građevine i površina potrebnih za normalno funkcionisanje građevine, potrebno je preduzeti sve mjere zaštite i unaprijeđenja životne sredine od zagađenja vode, zemljišta i vazduha, zaštite od buke, elementarnih nepogoda, požara, udara groma, zemljotresa i drugih pojava.

Na području obuhvaćenom granicama ovog Plana, mogu se obavljati djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okolinu i ne utiču na kvalitet života u susjednim objektima.

Unutar obuhvata se ne mogu locirati građevine koje zahtijevaju deponovanje i primjenu biološko – hemijskih ili radioaktivnih materija, koji su izvori buke, zagađenja i proizvode vibracije, te koji mogu imati nepovoljan uticaj na kvalitet života stanovnika okolnih područja.

Obzirom da se u obuhvatu Plana nalazi planirana benzinska pumpa sa prostorima za pretakanje i uskladištavanje zapaljivih tečnosti, za istu je potrebno poduzeti sve potrebne mjere u cilju zaštite i očuvanja okoliša, kao i sigurnosti ljudi i materijalnih dobara, a sve u skladu sa važećom zakonskom i podzakonskom regulativom i praksom.

Član 33.

Normativi za osobe sa umanjenom sposobnošću kretanja

U toku razrade i sprovođenja Plana, potrebno je primjenjivati principe urbanističko – tehničkih uslova, prostornih standarda i normativa za sprječavanje stvaranja arhitektonsko – urbanističkih barijera za kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, a koja koriste tehnička i ortopedska pomagala.

Obzirom na prirodu terena, koji je uglavnom u nagibu, potrebno je uz pješačke koridore i stepeništa, planirati i rampe ili liftove, a koji će omogućiti pristup osobama sa smanjenim mogućnostima kretanja.

Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u sve objekte, moraju biti isprojektovani i izvedeni sa nagibima koji omogućavaju nesmetano kretanje osoba sa smanjenom sposobnošću kretanja, odnosno, neophodno je obezbjediti odgovarajuće rampe, držače, posebno obilježena parking mjesta i sl.

Osobe sa umanjnim tjelesnim sposobnostima ne smiju imati prepreke u kretanju javnim površinama.

Potrebno je obezbjediti dovoljan broj parking mjesta za lica sa umanjnim tjelesnim sposobnostima, a koja moraju biti smještena najbliže ulaznim particijama objekata, a u svim javno-društvenim, stambeno – poslovnim i drugim objektima koji imaju parking prostore. Javna parkirališta trebaju imati najmanje 5 % obezbjeđenih parking mjesta od ukupnog broja, koja su namijenjena licima sa umanjnom sposobnošću kretanja. Površina PM mora biti 5,0 x 3,75 m, te mora biti izvedena sa ukošenim rubnikom, minimalne širine 100 cm, kako bi se povezala sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

Površine namijenjene kretanju pješaka moraju imati minimalnu širinu od 1,5 m, a na mjestima gdje se invalidska kolica mimoilaze, širina trebati minimalno 1,8 m. Svi javni objekti, kao i objekti ugostiteljstva i usluga, trebaju imati toalet za invalide.

Osim svjetlosne signalizacije, sva prometna signalizacija (semafori), mora emitovati i zvučne signale.

Član 34.

Ograde

Dozvoljava se postavljanje ograde oko parcela sa objektima planirane poslovne namjene, kao i ograde gradilišta na kojima počinje nova gradnja, maksimalne visine 2,0 m a u skladu sa arhitektonskim rješenjem kompleksa.

U području obuhvata ove Odluke zabranjeno je postavljanje ograde od bodljikave žice.

Ograda se postavlja na liniju parcele na način da ograda, stubovi ograde i kapije budu smješteni na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Postavljanje ograde u dijelu gdje se građevinska parcela povezuje na javnu saobraćajnu površinu postaviti na način da se omogući nesmetan pristup površinama namijenjenim za parkiranje izvan kompleksa.

Član 35.

Uređaji i objekti za reklamiranje

Uređaji i objekti za reklamiranje sadržaja unutar mogu se odobriti na osnovu saglasnosti stručnih službi Općine na izrađeni program reklamiranja proizvoda ili djelatnosti, te informisanja korisnika.

Svi reklamni uređaji moraju biti locirani unutar građevinske parcele i propisno osvjetljeni, na način koji ne ometa sigurno odvijanje saobraćaja.

Postavljanje javne rasvjete, oglasnih ploča, klupa, korpi za otpatke, natpisa, reklama i slično, potrebno je definisati projektom urbanog mobilijara i vizuelnih komunikacija, ili stručnim mišljenjem nadležnog organa uprave.

Član 36.

Mjere zaštite stanovništva i materijalnih dobara

Uslovi izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara, kao i za druge potrebe odbrane i civilne zaštite na području koje je obuhvaćeno granicama utvrđenim u Članu 2., moraju biti obezbjeđeni u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća, odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i drugim relevantnim propisima.

V - Prelazne i završne odredbe

Član 37.

Nadležni organ za prostorno planiranje Općine, zaduženo je za tumačenje Plana u skladu sa svojim ovlaštenjima.

Član 38.

Do privođenja površina planiranoj namjeni prema Planu, privremeno korištenje istih odredit će nadležni organ posebnom odlukom.

Član 39.

Izmjene Plana moguće je izvršiti pod slijedećim uslovima:

- Da se planom višeg reda (prostorni plan, urbanistički plan) utvrdi drugačiji način korištenja površina obuhvaćenih Planom.
- Ako općinski organ ocijeni da za određene zone obuhvaćene Planom ne postoji odgovarajući interes investitora, može podnijeti prijedlog Općinskom vijeću za pokretanje postupka Izmjena i dopuna Plana, a u skladu sa zakonom utvrđenim postupkom.
- Ako se utvrdi nakon prvog petogodišta, da razvoju ovog Plana nedostaju odgovarajuća sredstva za njegovu realizaciju, moguće je pristupiti korekcijama u skladu sa alinejom 2. ovog člana.
- Ako se javi investitor koji ima interes i može obezbjeđiti sredstva za realizaciju jedne ili više zona u cjelini, moguće je izvršiti Izmjene i dopune Plana, u skladu sa alinejom 2. ovog člana prema programom potencijalnog investitora s tim da troškove izmjene plana snosi sam investitor.

Član 40.

Ova Odluka stupa na snagu nakon 8 dana od dana objavljivanja u Službenom glasniku općine Sapna.

Broj: _____
Sapna, _____ 2016. godine

Predsjedavajući
Općinskog vijeća Sapna

DIO 3. Grafički dio

1. Geodetska podloga	R 1:1.1000
2. Izvod iz plana višeg reda	R 1:5.000
3. (Izvod iz Prostornog plana Tuzlanskog kantona 2005-2025.)	
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. Identifikacijski kartoni objekata
2. Izvještaj Nosioca pripreme i Nosioca izrade na podnesene primjedbe na Nacrt Plana
3. Koordinate prelomnih tačaka

1. Identifikacijski kartoni objekata

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3604/1, 3604/2, 3604/3,	/		1
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	pomoćni	loše		1 voda
Spratnost objekta	P	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	686,28m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	686,28m ²	odlično		4 plin
/	0	u izgradnji		5 centr. grijanje
/	0	ne koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
sanacija konstrukcije, bravarije, izrada fasade		/	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 1.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	dio 3604/1 i dio parcele rijeke	/		2
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	pomoćni	loše		1 voda
Spratnost objekta	P	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	41,05m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	41,05m ²	odlično		4 plin
/	0	u izgradnji		5 centr. grijanje
/	0	ne koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
neophodno ukloniti jer se nalazi na parceli vodotoka		/	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 4.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3602	/		3
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	pomoćni-u funkciji pijace	loše		1 voda
Spratnost objekta	P	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	32,62m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	32,62m ²	odlično		4 plin
/	0	u izgradnji		5 centr. grijanje
/	0	ne koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
postavka krovnog pokrivača		/	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 5.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3601/2	/		4
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	pomoćni-u funkciji obrazovanja	loše		1 voda
Spratnost objekta	P	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	75,51m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	75,51m ²	odlično		4 plin
/	0	u izgradnji		5 centr. grijanje
/	0	ne koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
		/	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 6.JPG	

2. Izvještaj Nosioca pripreme i Nosioca izrade plana o primjedbama na Nacrt Plana

Broj: 03-23-154-141/15
Sapna, 12.05.2016. godine

IZVJEŠTAJ NOSIOCA PRIPREME O PRIMJEDBAMA, ZAHTJEVIMA, PITANJIMA I SUGESTIJAMA
NA NACRT REGULACIONOG PLANA INDUSTRIJSKO – POSLOVNA ZONA 1 U SPANI USAGLAŠEN IZMEĐU NOSIOCA PRIPREME I
NOSIOCA IZRADE PLANA

PRIMJEDBE, PITANJA I SUGESTIJE IZNESENE NA NACRT REGULACIONOG PLANA INDUSTRIJSKO-POSLOVNA ZONA 1 U SAPNI, DOSTAVLJENE DO 08.04.2016. godine.		Odgovor Nosioca izrade	Smjernica/Odgovor pripreme	Nosioca
I	R/b	Primjedbe, sugestije i prijedlozi		
1.	Podnosilac primjedbe Dopis broj: 12/05-23- 8536/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	Nacrt regulacionog plana za Industrijsko – poslovnu zonu 1 u Sapni dostavljen je u analognoj i digitalnoj formi sa identičnim sadržajem, tako da je naziv planskog dokumenta Regulacioni plan Industrijsko – poslovna zona „1“ u Sapni za period od 2015. do 2025. godine, što nije u skladu sa članom 1. i članom 3. naprijed navedene Odluke o pristupanju izradi... Naziv planskog dokumenta je potrebno ispraviti, odnosno usaglasiti sa Odlukom.	Primjedba se prihvata.	Saglasni.
2.	Dopis broj: 12/05-23- 8536/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	Nacrt planskog dokumenta u digitalnoj formi nije urađen na način kako je to propisano članom 78 Uredbe, odnosno na način da je moguća njegova upotreba u GIS-u (geoinformacionom sistemu) radi formiranja baze podataka i mogućnosti kompariranja podataka. Svi grafički prilozi dostavljeni u dwg formatu ne omogućavaju kompatibilnost sa drugim grafičkim programima, niti se mogu otvoriti u GIS softverskim paketima. Takođe, otvaranja podataka u Auto CAD-u nije moguće (snimljeno vjerovatno u nekom od novijih verzija softvera).	Primjedba se prihvata.	Saglasni.
3.	Dopis broj: 12/05-23- 8536/16 Ministarstvo prostornog	Priprema, izrada i donošenje planskog dokumenta vrše se po postupku i na način predviđen članom 40. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, te članom 57. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata. U vezi s navedenim se ističe, da je uvodni	Primjedba se prihvata.	Saglasni.

uređenja i zaštite okolice TK	dio planskog dokumenta (str. 16) uopšteno napisan, tako da iz njega nije moguće sagledati da li je dosadašnji postupak izrade proveden u skladu sa važećim propisima. Naime, ne zna se (nije navedeno) da li je urađena prva faza plana – Urbanistička osnova, da li je ista usvojena od strane nosioca pripreme, te da li je dostavljeni nacrt planskog dokumenta urađen u skladu sa usvojenom Urbanističkom osnovom.		
4. Dopis broj: 12/05-23-8536/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	U vezi sa usklađenosti nacrta dostavljenog planskog dokumenta sa važećim planskim dokumentima šireg područja - Prostornim planom za područje Tuzlanskog kantona za period 2005 – 2025. Godine, bitno je naglasiti da se u tekstualnom obrazloženju dostavljenog nacrta, poglavlje II. Izvod iz plana višeg reda (nalazi na strani 26., umjesto na početku), daje malo podataka iz planskog dokumenta koji je bio osnova za izradu regulacionog plana, te da je grafički prilog broj 2. neprecizan i u nedefinisanoj razmjeri. Sa druge strane, u poglavlju postojećeg stanja se kao izvor podataka navodi Prostorni plan Federacije BiH (nepotpuni naziv), koji pri tome nije usvojen planski dokument.	Primjedba se prihvata.	Saglasni.
5. Dopis broj: 12/05-23-8536/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	Tekstualni dio nacrta planskog dokumenta treba biti formiran tako da sadrži tri dijela: 1) Izvod iz urbanističke osnove, 2) projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline, 3) odluka o provođenju regulacionog plana, dakle dostavljeni nacrt nije formiran po obliku i sadržaju u skladu sa članom 63. Uredbe.	Primjedba se prihvata.	Saglasni.
6. Dopis broj: 12/05-23-8536/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	Sadržaj nacrta planskog dokumenta (str. 13 i 14), kao i sadržaj planskog dokumenta (član 3. Odluke o provođenju regulacionog plana...) nisu usaglašeni, niti odgovaraju uvezanom tekstualnom i grafičkom dijelu plana.	Primjedba se prihvata.	Saglasni.
7. Dopis broj:	U dostavljenom tekstualnom dijelu nedostaje Izvod iz	Primjedba se prihvata.	Saglasni.

<p>12/05-23-8536/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK</p>	<p>Urbanističke osnove (član 64. Uredbe), pretpostavlja se da je tekstualno obrazloženje koje se odnosi na postojeće stanje, od 19. do 25. stranice preuzeto iz iste, ali je to potrebno i naglasiti, dopuniti nedostajućim sadržajima i sve usaglasiti (sadržaj, numeraciju pojedinih poglavlja, itd...). Posebno se ističe nedostatak obrazloženja komunalne i energetske infrastrukture, te inženjersko-geoloških karakteristika terena, što nije popraćeno niti odgovarajućim grafičkim priložima.</p>	<p>Urbanističke osnove (član 64. Uredbe), pretpostavlja se da je tekstualno obrazloženje koje se odnosi na postojeće stanje, od 19. do 25. stranice preuzeto iz iste, ali je to potrebno i naglasiti, dopuniti nedostajućim sadržajima i sve usaglasiti (sadržaj, numeraciju pojedinih poglavlja, itd...). Posebno se ističe nedostatak obrazloženja komunalne i energetske infrastrukture, te inženjersko-geoloških karakteristika terena, što nije popraćeno niti odgovarajućim grafičkim priložima.</p>	<p>Saglasni.</p>
<p>8. Dopis broj: 12/05-23-8536/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK</p>	<p>Osim naprijed navedenog, u skladu sa Uredbom, u grafičkom dijelu nije dat prikaz postojećeg stanja iz Urbanističke osnove – Sintezni prikaz korištenja postora (na ažurnoj – snimljenoj geodetskoj podlozi), koji mora između ostalog, jasno definirati: postojeću namjenu površina, katastarske i vlasničke podatke o parcelama, fizičke strukture prostorne cjeline, saobraćajne površine (pješački i kolski saobraćaj), komunalnu i energetske infrastrukturu (regulacija voda, vodovodna i kanalizaciona mreža, elektrodistribucija, telekomunikaciona mreža – katastar podzemnih i nadzemnih instalacija) i slično.</p>	<p>Osim naprijed navedenog, u skladu sa Uredbom, u grafičkom dijelu nije dat prikaz postojećeg stanja iz Urbanističke osnove – Sintezni prikaz korištenja postora (na ažurnoj – snimljenoj geodetskoj podlozi), koji mora između ostalog, jasno definirati: postojeću namjenu površina, katastarske i vlasničke podatke o parcelama, fizičke strukture prostorne cjeline, saobraćajne površine (pješački i kolski saobraćaj), komunalnu i energetske infrastrukturu (regulacija voda, vodovodna i kanalizaciona mreža, elektrodistribucija, telekomunikaciona mreža – katastar podzemnih i nadzemnih instalacija) i slično.</p>	<p>Primjedba se prihvata.</p>
<p>9. Dopis broj: 12/05-23-8536/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK</p>	<p>Svi grafički prilozi moraju biti urađeni na snimljenim geodetskim podlogama, u odgovarajućoj propisanoj razmjeri (na dostavljenim grafičkim priložima nije navedena razmjera grafičkih priloga, a visinske kote terena nisu prikazane ni na jednoj karti projekcije, uključujući i nivelaciju ???).</p>	<p>Svi grafički prilozi moraju biti urađeni na snimljenim geodetskim podlogama, u odgovarajućoj propisanoj razmjeri (na dostavljenim grafičkim priložima nije navedena razmjera grafičkih priloga, a visinske kote terena nisu prikazane ni na jednoj karti projekcije, uključujući i nivelaciju ???).</p>	<p>Primjedba se prihvata.</p>
<p>10. Dopis broj: 12/05-23-8536/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK</p>	<p>Projekcija izgradnje i uređenja prostora (str. 27. – 32.) nije urađena u potpunosti u skladu sa zakonskim propisima (član 65. Uredbe i član 37. Stav 5. Zakona o prostornom uređenju i gradnji), odnosno nedostaju detaljna obrazloženja za pojedine sadržaje, te je isto potrebno dopuniti. Posebno skrećeno pažnju na obrazloženja projekcije uređenja i izgradnje prostorne cjeline sa bitnim karakteristikama koja se odnose na rješenje saobraćajnica i saobraćajnih površina (nepotpuno), razmještaj objekata sa orijentacionim</p>	<p>Projekcija izgradnje i uređenja prostora (str. 27. – 32.) nije urađena u potpunosti u skladu sa zakonskim propisima (član 65. Uredbe i član 37. Stav 5. Zakona o prostornom uređenju i gradnji), odnosno nedostaju detaljna obrazloženja za pojedine sadržaje, te je isto potrebno dopuniti. Posebno skrećeno pažnju na obrazloženja projekcije uređenja i izgradnje prostorne cjeline sa bitnim karakteristikama koja se odnose na rješenje saobraćajnica i saobraćajnih površina (nepotpuno), razmještaj objekata sa orijentacionim</p>	<p>Primjedba se prihvata.</p>

		horizontalnim gabaritima i namjenama, utvrđivanje građevinskih i regulacionih linija, obrazloženje komunalne (vodovodna i kanalizaciona mreža), energetske i druge infrastrukture, bilanse površina po namjenama (nepotpuni), urbanističke pokazatelje (nepotpuni), troškove uređenja građevinskog zemljišta za tretiranu prostornu cjelinu, itd...		
11.	Dopis broj: 12/05-23- 8536/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	U grafičkom dijelu dostavljenog nacerta planskog dokumenta, osim naprijed navedenih nedostajućih grafičkih priloga postojećeg stanja, nedostaju grafički prilozima projekcije izgradnje i to: plan nivelacije (na karti saobraćaja date su samo osnovne visinske kote dvije saobraćajnice), komunalna, energetska i telekomunikaciona infrastruktura, te tretman zelenih površina na nivou idejnih rješenja.	Primjedba se prihvata.	Saglasni.
12.	Dopis broj: 12/05-23- 8536/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	Regulacione i građevinske linije nisu urađene u skladu sa članom 52. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou FBiH i u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i građenju TK (obavezno je definisanje istih grafički i numerički detaljnim planskim dokumentom, što u dostavljenom nacrtu nije urađeno na odgovarajući način).	Primjedba se prihvata.	Saglasni.
13.	Dopis broj: 12/05-23- 8536/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	Odluka o provođenju regulacionog plana u mnogim svojim članovima nije usaglašena sa rješenjima datim u nacrtu tekstualnog i grafičkog dijela plana.	Primjedba se prihvata.	Saglasni.
14.	Dopis broj: 12/05-23- 8536/16 Ministarstvo prostornog uređenja i	U Odluci se, u članu 6. Navodi da se „Provođenje Plana vrši putem urbanističke saglasnosti...“, što se kasnije navodi i u drugim pojedinim članovima Odluke. Urbanistička saglasnost se izdaje na prostoru gdje ne postoji detaljni planski dokument za to područje (član 68. Zakona o prostornom uređenju i građenju). Skrećemo	Primjedba se prihvata.	Saglasni.

<p>zaštite okolice TK</p>	<p>pažnju nosiocu izrade da je regulacioni plan detaljni planski dokument kojim se određuju lokacijski uvjeti koji definiraju namjenu, položaj, funkciju, veličinu i oblikovanje građevina (član 37. Zakona o prostornom uređenju i gradnji) i osnova je za izdavanje lokacijske informacije (član 65. i 66. Istog zakona), te stoga mora biti kvalitetno urađen na način kako je to propisano relevantnom važećom zakonskom regulativom.</p>	<p>Takode, iz dostavljenog nacrta planskog dokumenta nije vidljivo da li su Nosilac pripreme i Nosilac izrade planskog dokumenta proveli postupak uključivanja javnosti u svim fazama pripreme i izrade planskog dokumenta kako je to definisano Zakonom o prostornom uređenju i gradnji i Uredbom, te članom 9. Odluke o pristupanju izradi navedenog Regulacionog plana.</p>	<p>15.</p>
<p>Dopis broj: 12/05-23- 8536/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK</p>	<p>Primjedba se prihvata.</p>	<p>Saglasni.</p>	<p>Saglasni.</p>
<p>Dopis broj: 03-23-154- 139/15 JP Elektroprivre da BiH, Elektrodistri bucija Tuzla, akt broj. 03- 5-215- 4894/16 od 10.03.2016. godine</p>	<p>Od nabrojane elektroenergetske infrastrukture, unutar obuhvata plana ulazi KABTS 630 kVA (lokaklitet pijace). Pomenuta KABTS 630 kVA planom je zbog Izgradnje saobraćajnice predviđena za izmještanje na lokaciju unutar obuhvata ovog plana. Izgradnja saobraćajnice je neophodna, obzirom da bi se sa iste vršio pristup planiranim industrijskim objektima, te postojećoj pijaci.</p>	<p>Saglasni.</p>	<p>Saglasni.</p>
<p>Dopis broj:</p>	<p>Primjedba se odbija.</p>	<p>Na grafičkim priložima i u tekstualnom dijelu plana</p>	<p>17.</p>

<p>03-23-154-139/15 Gušić Enes iz Kraljevića – primjedba data za oba Regulatorna plana (primjedba upisana u svesku prilikom Javnog uvida)</p>	<p>potrebno je brisati „u Sapni“, odnosno naziv regulatornog plana treba da stoji „Industrijsko – poslovna zona 1“</p>	<p>Naziv plana (Industrijsko – poslovna zona 1 u Sapni) usklađen je sa Odlukom o pristupanju izradi Plana, te se kao takav ne može mijenjati.</p>	
---	--	---	--



Nosilac pripreme

3. Koordinate prelomnih tačaka

Koordinate prelomnih tačaka granice obuhvata

RB.	X	Y			
0	6580826,42	4927137,64	14	6580658,62	4927017,54
1	6580850,15	4927103,25	15	6580654,79	4927036,49
2	6580837,86	4927095,06	16	6580656,35	4927037,26
3	6580874,86	4927036,81	17	6580654,70	4927040,60
4	6580857,77	4927027,63	18	6580652,84	4927040,83
5	6580828,89	4927007,93	19	6580643,35	4927050,34
6	6580768,46	4926965,81	20	6580637,30	4927057,67
7	6580742,87	4926946,85	21	6580626,77	4927063,90
8	6580713,17	4926928,41	22	6580617,39	4927082,25
9	6580692,77	4926966,25	23	6580642,03	4927093,91
10	6580670,07	4926981,86	24	6580666,48	4927106,28
11	6580667,58	4926989,19	25	6580686,21	4927052,57
12	6580657,29	4927000,08	26	6580767,89	4927102,77
13	6580658,84	4927003,35	27	6580804,24	4927125,82

Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija

RB.	X	Y
0	6580654,00	4927100,46
1	6580668,46	4927071,22
2	6580688,81	4927029,90
3	6580710,87	4926994,79
4	6580742,18	4926946,38
5	6580776,51	4926971,78
6	6580742,71	4927021,96
7	6580843,02	4927086,83
8	6580842,53	4927115,10
9	6580729,30	4927041,87
10	6580712,00	4927068,48

Koordinate prelomnih tačaka regulacionih linija i parcelacije

RB.	X	Y			
0	6580617,39	4927082,25	6	6580653,36	4927060,03
1	6580666,48	4927106,28	7	6580640,33	4927053,66
2	6580672,84	4927085,91	8	6580637,46	4927056,75
3	6580649,76	4927069,89	9	6580626,77	4927063,90
4	6580653,44	4927063,09	10	6580654,17	4927039,25
5	6580652,19	4927062,42	11	6580658,36	4927018,42
			12	6580658,56	4927012,26

13	6580696,51	4927035,99	31	6580729,11	4927019,12
14	6580687,11	4927050,43	32	6580769,08	4927044,98
15	6580711,19	4927017,67	33	6580804,10	4926990,83
16	6580700,62	4927010,64	34	6580838,63	4927014,77
17	6580702,74	4927007,46	35	6580804,35	4927067,78
18	6580697,33	4927003,86	36	6580837,23	4927089,05
19	6580695,26	4927007,06	37	6580833,70	4927094,50
20	6580667,58	4926989,19	38	6580836,91	4927096,58
21	6580658,93	4927000,42	39	6580840,44	4927091,12
22	6580670,07	4926981,86	40	6580874,86	4927036,81
23	6580692,77	4926966,25	41	6580864,03	4927031,50
24	6580713,17	4926928,41	42	6580826,42	4927137,64
25	6580742,87	4926946,85	43	6580845,25	4927110,90
26	6580750,93	4926952,71	44	6580768,61	4927061,34
27	6580706,05	4927008,31	45	6580722,40	4927032,09
28	6580713,64	4927014,82	46	6580713,81	4927033,59
29	6580769,68	4926966,71	47	6580697,18	4927059,37
30	6580729,71	4927015,62	48	6580804,24	4927125,82