

**TUZLANSKI KANTON
OPĆINA SAPNA**



**REGULACIONI PLAN ZA
STAMBENO-POSLOVNU ZONU "CENTAR" 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 STAMBENO-POSLOVNU
ZONU "CENTAR" 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 STAMBENO-POSLOVNU ZONU "CENTAR" U SAPNI

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

DIO 1. Opći dio

SADRŽAJ:

- Ovlaštenje Federalnog Ministarstva prostornog uređenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.
- Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu „Centar“ u Sapni ("Službeni glasnik općine Sapna" broj: 4/11).

- **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 IPISA 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 **IPISA 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. IPISA 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. IPISA 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 IPISA 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 IPISA 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 IPISA 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**
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 Stambeno-poslovnu zonu „Centar“ u Sapni** ("Službeni glasnik općine Sapna" broj: 4/11).

26

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 Stambeno-poslovnu zonu „Centar“ u Sapni

Član 1.

Pristupa se izradi Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu „Centar“ u Sapni.

Član 2.

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

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.



Predstavljajući Općinskog vijeća
























Amil Ahmetović

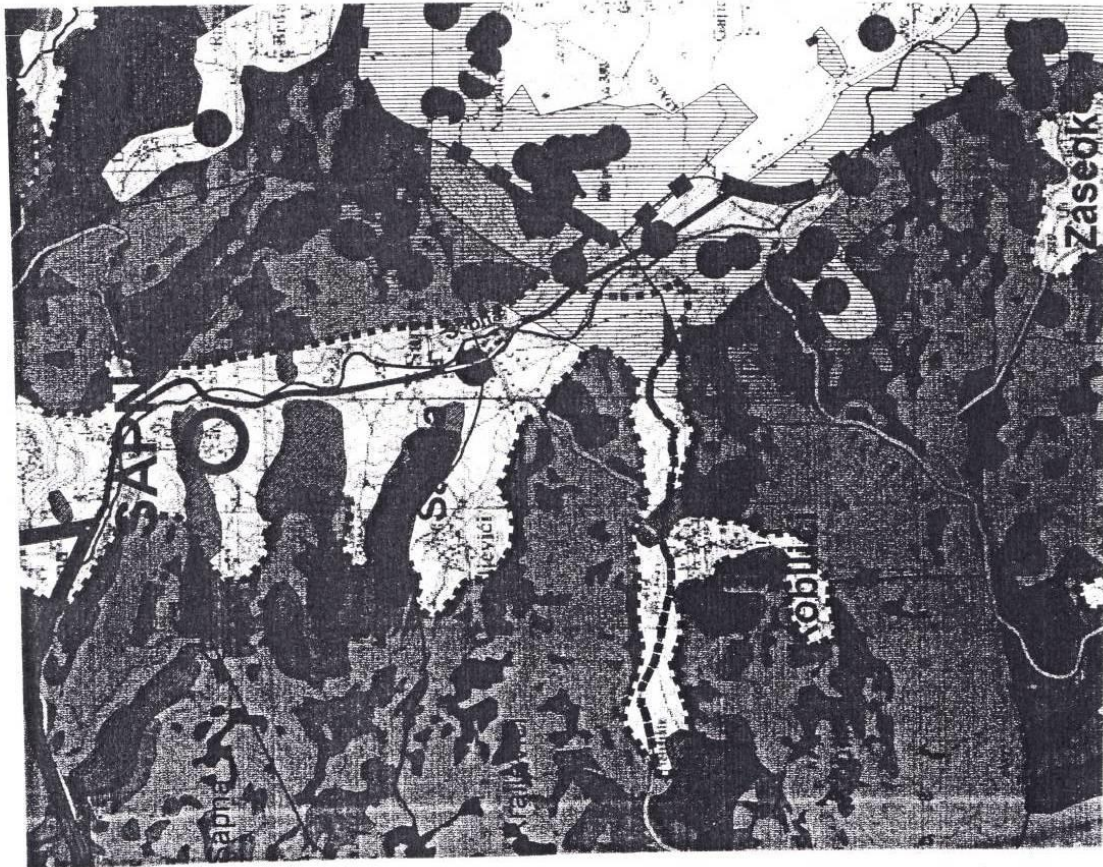
TUZLANSKOG KANTONA 2005-2025
PROJEKCIJA PROSTORNOG RAZVOJA
SINTEZNI PRIKAZ KORISTENJA PROSTORA

IZVOD R 1 : 25 000

Predmetna lokacija-općina SAPNA
Obuhvat Regulacionog plana
Stambeno-poslovne zone "Centar"

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



DIO 2. Tekstualni dio**SADRŽAJ**

DIO 1. Opći dio	4
DIO 2. Tekstualni dio.....	12
1. UVOD	14
1.1. Metodologija izrade Plana.....	15
1.2. Korištena literatura	16
2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA	20
I - IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE	22
1. Opći podaci o prostornoj cjelini	22
1.1. Granice i položaj u širem području.....	22
2. Osnovni podaci o stanju u prostoru	22
2.1. Klima	22
2.2. Hidrografske , hidrogeološke i geološke karakteristike	23
2.3. Inženjersko-geološke karakteristike	23
3. Stvoreni uslovi	24
3.1. Namjena površina.....	24
3.2. Katastarske čestice i vlasnički podaci	25
3.3. Fizičke strukture prostorne cjeline	26
3.4. Infrastruktura	29
4. Bilans postojećih površina i urbanističko-tehnički parametri	32
5. Odnos izgrađenih objekata prema postojećoj planskoj dokumentaciji i katastarskim podlogama.....	32
6. Analiza i ocjena stanja prirodnih i stvorenih uslova, te organizacije prostora.....	33
II - PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE.....	34
1. Plan organizacije, uređenja i korištenja prostora.....	34
1.1. Osnovna namjena površina	34
1.2. Plan organizacije prostora	35
1.3. Građevinski fond	38
1.4. Sistem zelenih površina	40
1.5. Prirodno i kulturno – historijsko naslijeđe	41

1.6. Opći urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata	41
1.7. Parcelacija, građevinske i regulacione linije	43
1.8. Infrastruktura	44
1.9. Zaštita životne sredine.....	53
2. Planirani bilansi i urbanističko-tehnički parametri.....	54
3. Orientacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta	56
3.1. Pripremanje građevinskog zemljišta	56
3.2. Opremanje građevinskog zemljišta	58
3.3. Investiciona ulaganja u uređenje građevinskog zemljišta.....	60
3.4. Naknada za uređenje građevinskog zemljišta u odnosu na planirane objekte.....	61
III – ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA ZA STAMBENO-POSLOVNU ZONU „CENTAR“ U SAPNI	62
I – Opće odredbe	62
II – Granice prostorne cjeline	63
III – Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju građevina.....	64
IV – Uređenje i korištenje zemljišta.....	70
V - Prelazne i završne odredbe	78
DIO 3. Grafički dio.....	80
DIO 4. Prilozi	81
1. Identifikacijski kartoni objekata	82
2. Izvještaj Nosioca pripremen i Nosioca izrade plana o primjedbama na Nacrt Plana.....	86
3. Koordinate prelomnih tačaka	98

1. UVOD

Općinsko vijeće Sapna 29.6.2011. godine donijelo je Odluku (br. 01-02-589/11) o pristupanju izradi Regulacionog plana za Stambeno – poslovnu zonu „Centar“ u Sapni ("Službeni glasnik općine Sapna" broj: 4/11). 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 Stambeno–poslovnu zonu „Centar“ 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 Stambeno-poslovnu zonu "Centar" 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.

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 Stambeno–poslovnu zonu „Centar“ 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 iznjeli 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 Stambeno-poslovnu zonu “Centar” 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.12/05-23-8534/16, 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 prednacrta, nacrta 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 slijedećih 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, Nosioc pripreme je Nosiocu izrade stavio na raspolaganje sljedeće:

- Granica obuhvata Plana
- Ažurna geodetska podloga sa vertikalnom projekcijom
- Urbanistički zavod BiH. Urbanističkog plana Sapna. Sarajevo. 1997.
- Popis parcela koje su obuhvaćene Regulacionim planom za Stambeno – poslovnu zonu „Centar“ u Sapni. Služba za urbanizam, stambeno-komunalne, imovinsko-pravne i geodetske poslove, broj 03-30-11-140/15-3 od 13.02.2015. 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.
- BNpro d.o.o. Geodetski elaborat snimanja komunalnih uređaja – Telekomunikaciona mreža. Sarajevo. 2012.
- Design&QC d.o.o. Sarajevo. Glavni projekat rekonstrukcije regionalnog puta R456 Sapna-Priboj, dionica od granice entiteta u Sapni do Skretanja za Vitlenicu. 2010.
- Javno preduzeće za vodoprivrednu djelatnost "Spreča" d.d. Tuzla. Glavni projekat primarnog kanalizacionog kolektora sanitarno-fekalnih otpadnih voda za centralni dio Općine Sapna. 2009.
- Situacija regionalnog puta R306
- Postojeće instalacije u granicama obuhvata Plana
- Megatest d.o.o. Elaborat o geomehaničkim ispitivanjima terena i konstrukcije postojećih (tri objekta) za uslove predviđene nadogradnje na lokalitetu Sapna – Centar. Tuzla 2004.
- Rudarsko-geološko-građevinski fakultet u Tuzli. Elaborat o izdvojenim klizištima i nestabilnim zonama na području općine Sapna. Tuzla. 2015.
- Idejni projekat "Objekat iznad rijeke Spreče - Centar Sapna". Općina Sapna.

- **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 -23-8534/16
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 stambeno-poslovnu zonu „Centar“ 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: 03-23-154-61-1/16 od 25.05.2016. godine za davanje saglasnosti na Nacrt Regulacionog plana za stambeno - poslovnu zonu „Centar“ 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 stambeno - poslovnu zonu „Centar“ 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: 03-23-154-61-1/16 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), saglasnost na Nacrt Regulacionog plana za stambeno - poslovnu zonu „Centar“ u Sapni, imajući u vidu činjenicu da za općinu Sapna nije donesen Prostorni plan općine“.

U prilogu zahtjeva dostavljeni su:

- Regulacioni plan za stambeno - poslovnu zonu „Centar“ 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 sljedećim sadržajem – Regulacioni plan za stambeno - poslovnu zonu „Centar“ 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 sljedeći akti:

- Saglasnost za pristupanje izradi Regulacionog plana za stambeno - poslovnu zonu „Centar“, općina Sapna izdata od strane Ministarstva prostornog uređenja i zaštite okoliša pod brojem: 12/05-23-6038-1/2011, 19.05.2011. godine;
- Zaključak Općinskog vijeća Sapna, broj: 02-02-387-5/16 od 24.02.2016. godine, o usvajanju Nacrta Regulacionog plana za stambeno - poslovnu zonu „Centar“, općina Sapna za period od 2015. do 2025. godine;
- Zaključak Općinskog vijeća Sapna, broj: 02-02-387-6/16 od 24.02.2016. godine, o usvajanju Nacrta Odluke o provođenju Regulacionog plana za stambeno - poslovnu zonu „Centar“, općina Sapna za period od 2015. do 2025. godine.

Nosilac pripreme Regulacionog plana za stambeno - poslovnu zonu „Centar“ u Sapni je Služba za urbanizam, stambeno- komunalne, imovinsko-pravne i geodetske poslove općine Sapna, a Nosilac izrade je IPSA Institut d.o.o Sarajevo (priloženo rješenje Federalnog ministarstva prostornog uređenja kojim se daje ovlaštenje preduzeću IPSA Institut d.o.o 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 sljedeće:

- Izradi regulacionog plana pristupilo se na osnovu Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana za stambeno - poslovnu zonu „Centar“ 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);
- Regulacioni plana za stambeno - poslovnu zonu „Centar“ u Sapni obuhvata područje u centralnom dijelu općine Sapna, odnosno u središtu urbanog područja Sapna, istočno od regionalnog putnog pravaca R-456 Priboj-Goduš-Sapna-Zvornik, na prostoru na kome je Prostornim planom za područje Tuzlanskog kantona utvrđeno građevinsko zemljište. Za navedeno područje propisan je režim građenja I stepena, što podrazumijeva da se izgradnja i uređenje istog vrši na osnovu detaljnog planskog dokumenta. Granice obuhvata detaljnih planskih dokumenata utvrđuju se odlukama općinskog vijeća (član 11. stav 4. Odluke o provođenju Prostornog plana), što je naprijed navedenom Odlukom i učinjeno (član 2. Odluke). Dakle, dostavljeni Nacrt Regulacionog plana za stambeno - poslovnu zonu „Centar“ usklađen je sa važećim planskim dokumentom šireg područja, odnosno sa Prostornim planom za područje Tuzlanskog kantona 2005 - 2025. godine;
- 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 prednacrti i nacrti

planskog dokumenta. Dakle, postupak pripreme i izrade Regulacionog plana za stambeno - poslovnu zonu „Centar“ u Sapni proveden je u skladu sa važećim zakonskim propisima;

- Nacrt Regulacionog plana za stambeno - poslovnu zonu „Centar“ 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 stambeno - poslovnu zonu „Centar“ 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 stambeno - poslovnu zonu „Centar“, 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, obavljani 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

Za urbano područje Sapne, u sklopu kojeg se nalazi predmetni obuhvat, urađen je Urbanistički plan za period 1997 – 2007. godine¹. Obzirom da je u međuvremenu usvojem plan višeg reda, Prostorni plan Tuzlanskog kantona 2005 - 2025. godine, na osnovu kojeg je bilo potrebno izvršiti usklađivanje Urbanističkog plana, isto je izostalo. Shodno navedenom, 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.

U administrativnom pogledu, Sapna je Općinski centar, koji prema karakteru spada u grupaciju mješovitih naselja, dok u hijerarhijskoj strukturi sistema centara Tuzlanskog kantona spada u kategoriju IV – ostali centri. Ostali općinski centri, koji postaju manja razvojna žarišta, preuzimaju najznačajniju ulogu u teritorijalnom širenju procesa urbanizacije i da ubrzaju strukturalni preobražaj seoskih naselja. S tim u vezi, Plan ukazuje na slijedeće: *"Uravnoteženi sistem razvoja (policentrični sistem) urbanih centara različitog nivoa, kao i razvoj seoskih naselja, najveći efekat bi postigao kod ujednačavanja uslova života u manjim mjestima i podizanja urbanih obilježja na viši nivo. Gravitacioni uticaj ovih centara bi rastao i obezbjeđivao da se savremene uslužne djelatnosti disperzno razvijaju u prostoru i tako postaju dostupne cjelokupnoj populaciji Kantona.*

Kad je riječ o sadržajima društvene infrastrukture u okviru urbanih područja, oni su planirani u okviru društveno – opslužnih centara koji su predviđeni pretežno na mjestima gdje se već nalazi najveći broj značajnih objekata koji svojom funkcijom i sadržajem pripadaju društvenoj infrastrukturi i naravno na mjestima gdje raspoloživi prostor dozvoljava njihov dalji razvoj i širenje.

Ovi društveno–opslužni centri podrazumijevaju sadržaje trgovine (svakodnevno, periodično i vanperiodično snabdijevanje), ugostiteljstvo (ugostiteljski objekti), usluge i zanati (lične usluge, usluge održavanja, ostale usluge), kultura i administracija (javne službe, poslovni prostori i sl.).¹²

Uvidom u važeći plan višeg reda, područje obuhvata predmetnog Regulacionog plana nalazi se u centralnom dijelu općine Sapna, odnosno u samom središtu urbanog područja Sapna, istočno od regionalnog putnog pravca R-456 Priboj - Goduša - Sapna - Zvornik (Lopare - Karakaj), na prostoru na kojem je utvrđeno građevinsko zemljište. Za tretirano područje utvrđen je režim građenja I stepena, što podrazumjeva da se izgradnja i uređenje istog vrši na osnovu detaljnog dokumenta prostornog uređenja.

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

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

² Zavod za urbanizam Tuzla (2006). Prostorni plan Tuzlanskog kantona 2005-2025. Projekcija prostornog razvoja. str. 49-50

Za prihvat i odvođenje 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.

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

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

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=4,7 5ha, koje je smješteno u centralnom urbanom području Općine Sapna. Opis granica koje obuhvataju razmatrano područje, a u skladu sa Odlukom o pristupanju izradi Plana je sljedeći:

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

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)
4,75	1064	130	440

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 izvršena je regulacija korita.

2.3. Inženjersko-geološke karakteristike

Prema seizmološkoj karti, područje općine Sapna, a time i obuhvat Regulacionog plana, svrstani su u VI MCS oblast mogućeg intenziteta 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

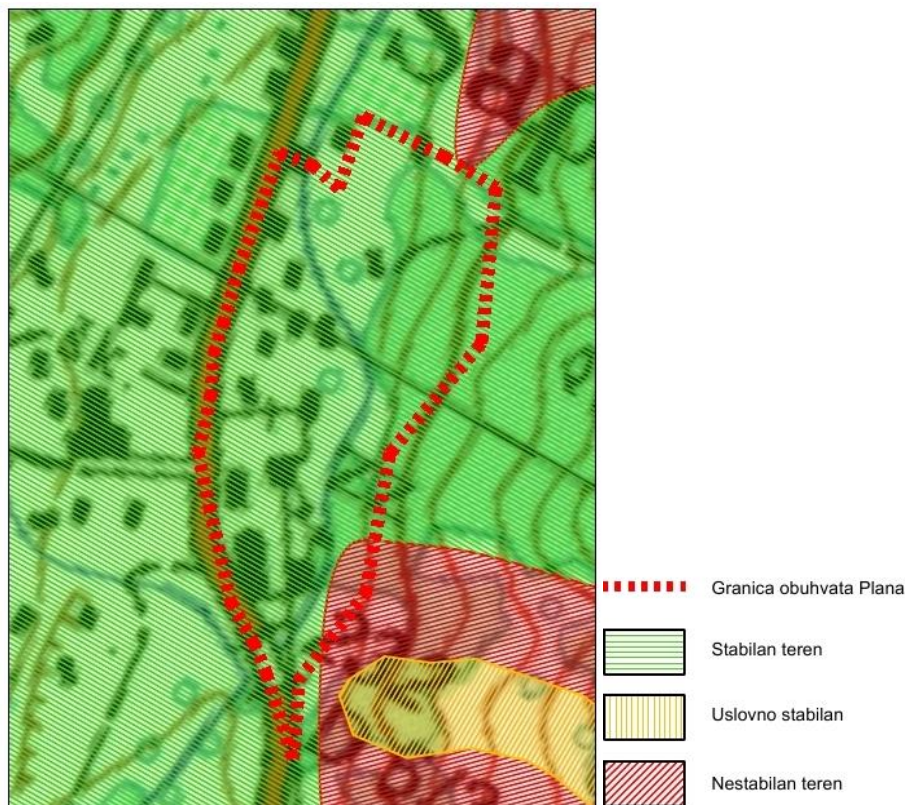
U toku izrade Elaborata izvršeno je prikupljanje i sređivanje rezultata svih dosadašnjih istraživanja i obavljeno detaljno inženjersko-geološko kartiranje terena. Prikupljeni podaci i rezultati su prezentovani na tematskim grafičkim priložima, uvidom u koje su dobiveni podaci o stabilnosti terena obuhvata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

Prema podacima iz navedenog Elaborata, teren unutar obuhvata Regulacionog plana procentualno najvećim dijelom (cca 97%) 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. Na jugoistočnom dijelu obuhvata evidentirana je pojava nestabilnog terena u površini od 0,13 ha, što čini 3% ukupne površine obuhvata. Pored navedenog, na ažurnoj geodetskoj podlozi zabilježeno je klizište uz nogometni stadion, neposredno uz sjevernu 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)

Na osnovu "Elaborata o geomehničkim ispitivanjima terena i konstrukcije postojećih (tri objekta) za uslove predviđene nadogradnje na lokalitetu Sapna - Centar, Sapna"⁵ i izvršenog terenskog geomehničkog ispitivanja na teritoriji predmetnog obuhvata konstatovane su aluvijalne naslage: CH neorganske gline srednje do niske plastičnosti i to glina prašinasto-pjeskovita u proslojcima izmiješanim sa šljunkom (polu-čvrsto do čvrsto tlo). Šljunak je osnovna struktura aluvijalne naslage i zaliježe u sloju od 0,6 - 3,7 m dubine. Prema navedenim terenskim ispitivanjima, pojava podzemne vode nije konstatovana u istražnim bušotinama.

Prema ažurnom geodetskom snimku i uvidom stanja na terenu može se zaključiti da je teren unutar obuhvata uglavnom zaravnjen sa blagim padom od sjevernog prema južnom dijelu sa visinskom razlikom od cca 3 m i najvišom kotom 237,5 m.n.v. Istočni dio obuhvata je sa većim nagibima. Maksimalna visinska kota u ovom dijelu iznosi 250 m.n.v., a najniža 233 m.n.v.

3. Stvoreni uslovi

3.1. Namjena površina

Namjena zemljišta unutar obuhvata je utvrđena obilaskom terena, te zoniranjem obuhvata ukupne površine od 4,75 ha građevinskog zemljišta, u cilju boljeg razumijevanja i adekvatne obrade. U okviru predmetnog obuhvata registrovane su slijedeće površine/zone pretežne namjene:

⁵ Megatest Tuzla (2004). Elaborat o geomehničkim ispitivanjima terena i konstrukcije postojećih (tri objekta) za uslove predviđene nadogradnje na lokalitetu Sapna - Centar.

Tabela 2 - Postojeće površine/zone pretežne namjene

Namjena	Površina (ha)
Stambeno – poslovna zona	1,45 ha
Zona sporta i rekreacije 1	0,44 ha
Zona sporta i rekreacije 2	1,10 ha
Zona regulisanog korita vodotoka	0,42 ha
Zona zelenila	1,32 ha
Ukupno:	4,57 ha

3.1.1. Stambeno – poslovna zona

Površina je iskorištena za potrebe stambeno – poslovnih objekata. Analizom površina dolazi se do zaključka da je funkcija stanovanja znatno zastupljenija u odnosu na poslovne sadržaje. Stanovanje se javlja u vidu individualnih i kolektivnih objekata prosječne spratnosti P+2. Poslovni sadržaji zastupljeni su uglavnom u prizemljima kolektivnih stambenih objekata, dok su pojedinačni poslovni objekti rijetko zastupljeni. U okviru poslovnih objekata, pored uslužnih i trgovačkih djelatnosti, smješteni su i javni sadržaji - policija, banka, te ispostava pošte. Tlocrtne površine objekata variraju od 45 – 240 m², iz čega se može zaključiti da je riječ o objektima manjih gabarita, obzirom da se radi o centralnoj gradskoj zoni. Obrada pješačkih i kolskih površina nije adekvatna, te su u najvećoj mjeri zastupljene makadamske neuređene površine koje se koriste uglavnom za parkiranje. Uređene zelene površine zastupljene su jedino u pojasu uz regionalnu cestu, te ih je kao takve potrebno i očuvati.

3.1.2. Zona sporta i rekreacije 1

U okviru ove zone smješten je objekat sportske dvorane spratnosti P+2, koja je u fazi izgradnje zajedno sa planiranim pratećim sadržajima. Zastupljenost zelenih površina je ocjenjena kao dovoljna, međutim ove površine nisu njegovane odnosno održavane.

3.1.3. Zona sporta i rekreacije 2

U okviru ove zone smješten je fudbalski stadion, sa manjim pomoćnim objektom. Obzirom da se radi o glavnom stadionu na prostoru Općine posebnu pažnju potrebno je posvetiti pristupu, koji se u postojećem stanju očituje kao neadekvatan. Zastupljenost zelenih površina je ocjenjena kao dovoljna, međutim ove površine nisu njegovane odnosno održavane. U neposrednom okruženju stadiona, na istočnoj strani evidentirano je klizište.

3.1.4. Zona regulisanog korita vodotoka

Ovu zonu karakteriše regulisano riječno korito. Korito je izvedeno kao trapezno, a površinska obrada je u kamenu. Zapadnom stranom korita izvedena je pješačka staza, što daje dodatni kvalitet ovom prostoru.

3.1.5. Zona zelenila

Unutar ove zone, izuzev dalekovoda, nisu evidentirane nikakve ostale fizičke strukture. Radi se o zoni sa značajnim nagibom terena i zemljištem obraslim samoniklim zelenilom. U ovoj zoni je evidentirano klizište, koje je potrebno sanirati, a prostor urediti na način da bude pogodan korištnju u skladu sa urbanim karakterom ostalih zona predmetnog Plana.

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
2745/1	Sapna	Pašnjak 2. klase	3275	Državno
2746	Sapna	Šuma 3. klase Kuća i zgrada	6842	Privatno
3017/1	Sapna	Šuma 3. klase Šuma 4. klase	184760	Privatno
3020	Sapna	Pašnjak 3. klase	1576	Privatno
3021	Sapna	Pašnjak 3. klase	718	Privatno
3022/1	Sapna	Njiva 6. klase	2262	Privatno
3022/2	Sapna	Njiva 6. klase	1009	Privatno
3022/3	Sapna	Ostalo neplodno zemljište	420	Privatno
3027	Sapna	Pašnjak 3. klase	4669	Državno
3045	Sapna	Njiva 3. Klase Poslovna zgrada u privredi Dvorište	4300	Državno
3046/1	Sapna	Njiva 3. Klase	2679	Državno
3046/2	Sapna	Njiva 3. Klase	758	Državno
3046/3	Sapna	Njiva 3. Klase	718	Državno
3046/4	Sapna	Njiva 3. Klase	1001	Državno
3047/1	Sapna	Kuća i zgrada Dvorište	255	Privatno
3047/2	Sapna	Dvorište	155	Državno
3048/1	Sapna	Kuća i zgrada Kuća i zgrada Dvorište	5377	Državno
3048/2	Sapna	Kuća i zgrada	136	Državno
3048/3	Sapna	Kuća i zgrada	128	Državno
3048/4	Sapna	Pašnjak 2. klase	250	Državno
3048/5	Sapna	Dvorište	250	Privatno
3048/6	Sapna	Kuća i zgrada	134	Državno
3048/7	Sapna	Kuća i zgrada	216	Državno
3048/8	Sapna	Kuća i zgrada Dvorište	265	Privatno
3049	Sapna	Pašnjak 6. klase	833	Državno
3050	Sapna	Šuma 4. klase	450	Državno
3051	Sapna	Poslovna zgrada u privredi -Zemljište uz privrednu zgradu	250	Privatno
3791/1	Sapna	Rijeka	80057	Državno
3799/1	Sapna	Nekategorisani put	18286	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+4+Pk. Zastupljenost objekata prema spratnosti prikazuje se u narednoj tabeli.

Tabela 4 - Zastupljenost objekata prema spratnosti

Spratnost	P	P+Pk	P+1	P+1+Pk	P+2	P+4+Pk	Ukupno
Broj objekata	4	1	1	4	3	1	14

Prosječna spratnost na ukupnoj površini posmatranog prostora je 35 spratova/14 objekata = 2,5 odnosno u prosjeku P+2. Uočeno je da je, obzirom na značaj ovog prostora u gradskom tkivu, zastupljena relativno niska spratnost objekata, odnosno kvalitetno uređeno gradsko 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
Stambeni objekti	1.694	23,5	788	23,3	5
Stambeno – poslovni objekti	3.085	42,9	791	23,4	4
Poslovni objekti	170	2,4	74	2,2	3
Javno-društveni objekti	2.247	31,2	1.732	51,2	2
UKUPNO	7.196	100	3.385	100	14

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

- **I - Zgrade van kategorije:** objekti privremenog karaktera, kao i straćare, kuće od pletara, te ostale zgrade čiji je vijek trajanja kratak.
- **II - Zgrade od slabijih materijala:** zgrade od čerpića ili naboja, od čerpića ili opeke sa drvenim kosturom i 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	-	4	1	3	5	14

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.

3.3.1. Stanovanje

Broj stanovnika na posmatranom području utvrđen je procjenom na osnovu sljedećih kriterija:

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

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

Tabela 7 - Procijenjeni broj stanovnika u sklopu obuhvata Plana

Stanovanje	Broj stanova	Broj članova porodice	Broj stanovnika
Individualno stanovanje	3	3	9
Kolektivno stanovanje	32	3	96
Kolektivno stanovanje sa poslovnim prostorom	32	3	96
Ukupno	67		201

Obzirom da se radi o procjeni usvojeni broj stanovnika na ovom području iznosi 201.

Struktura evidentiranih stambenih jedinica u sklopu obuhvata bilježi dominantno kolektivne stambene jedinice. Struktura stambenih jedinica predstavljena je u tabelarnom prikazu u nastavku.

Tabela 8 - Struktura stambenih jedinica u sklopu obuhvata Plana

Stambene jedinice	Broj stanova
Individualno stanovanje	3
Kolektivno stanovanje	64
Ukupno	67

3.3.2. Javno-društveni objekti

Obzirom da se radi o najužem centru naselja Sapna, koji je ujedno i općinski centar, na datom prostoru nalaze se objekti društvene infrastrukture i javnog korištenja općinskog nivoa: zgrada pošte, policije, sportska dvorana, te nogometni stadion. Prostorni kapaciteti ovih sadržaja, izuzev sportske dvorane i stadiona, ne zadovoljavaju narasle potrebe Općine i naselja Sapna. Pored navedenih, nedostaju i prostorni kapaciteti za sadržaje kulture.

Komercijalni sadržaji, kao trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i financijsko poslovne i druge usluge takođe ne zadovoljavaju, kako svojom strukturom, tako ni svojim kapacitetima.

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 Karakaj - Sapna - Priboj. Ozirom da se radi o regionalnoj saobraćajnici, potrebno je poštovati zaštitni koridor ceste u širini od 10 m obostrano od ruba saobraćajnice.

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

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

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

3.4.2 Elektrotehnička infrastruktura

Elektroenergetsko napajanje - Opis postojećeg stanja

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

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

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

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

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

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

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

- Omogućiti normalno i sigurno snabdijevanje električnom energijom svih potrošača
- Poštovati propisane kvalitete za isporučenu električnu energiju, odnosno dozvoljene padove napona
- Dati prognozu budućeg opterećenja po različitim kategorijama potrošača kao što su: stambene zgrade, poslovni objekti, javna rasvjeta i slično
- Na osnovu procjene vršnog opterećenja, a imajući u vidu postojeću energetska mrežu, izvršiti dogradnju i rekonstrukciju postojeće elektroenergetske mreže obuhvata
- Planirati razvojnu elektrodistributivnu mrežu uzimajući u obzir geografske, tehničke i ekonomske aspekte
- Za cijeli obuhvat planirati javnu rasvjetu sa odgovarajućim nivoom osvjetljenosti
- Za cijeli obuhvat planirati telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju.

Kao podloge za izradu Plana služile su:

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

3.4.3 Hidrotehnička infrastruktura

Vodosnabdijevanje

Naselje Sapna sa okolnim zaseocima ima rješeno pitanje vodosnabdijevanja koje trenutno zadovoljava taj dio prostora općine. Vodosnabdijevanje je rješavano na različite načine, te različiti upravitelji upravljaju ovim sistemima. Prema podacima iz Strategije razvoja općine Sapna ukupna dužina izgrađene vodovodne mreže iznosi cca 20 km primarne i cca 60 km

sekundarne mreže. Potrebno je napomenuti da ove mreže nisu snimljene niti zavedene u katastar podzemnih instalacija.

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

Sakupljanje i odvodnja otpadnih i oborinskih voda

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

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

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

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

4. Bilans postojećih površina i urbanističko-tehnički parametri

Postojeće stanje karakterišu sljedeći urbanističko – tehnički pokazatelji:

• Ukupna površina predmetnog obuhvata	4,75 ha
• Površina stambeno – poslovne zone	1,45 ha
• Površina zone sporta i rekreacije 1	0,44 ha
• Površina zone sporta i rekreacije 2	1,10 ha
• Površina zone regulisanog korita vodotoka	0,42 ha
• Površina zone zelenila	1,32 ha
• Ukupna BGP objekata	7.599,6 m ²
• Ukupna tlocrtna površina objekata	3.502,1 m ²
• Prosječna spratnost objekata	P+2
• Koeficijent izgrađenosti	Ki = 0,16

$$Ki = \frac{BGP}{Pu} = 0,16$$

• Procenat izgrađenosti	Pi = 7,4%
• Procjenjeni broj stanovnika	201
• Gustina naseljenosti	42 st/ha
• Ukupan broj stanova	67

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

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 je predviđeno 9 objekata, uglavnom onih slabe bonitetne kategorije, kao i objekata koji su predviđeni za zamjenu građevinskog fonda, što čini ukupno cca P = 680 m² površine.

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

Unutar obuhvata Regulacionog plana za stambeno-poslovnu zonu „Centar“ nalazi se 14 izgrađenih objekata, u koje se uglavnom smještaju stambeni, poslovni i sportski sadržaji, što i odgovara karakteru gradske jezgre. Funkcija stanovanja prisutna je u većoj mjeri, a uglavnom je zastupljena zajedno sa poslovnom funkcijom u vidu poslovnih sadržaja u prizemljima.

Prilikom ocjene stanja objekata, od ukupno 14 snimljenih objekata, oko 70% je u građevniski dobrom stanju, te zahtjeva manje ili nikakve mjere sanacije, dok preostalih 30% zahtjeva rekonstrukciju. Spratnost objekata se kreće od P do P+4+Pk. Najzastupljeniji su prizemni objekti cca 28%, zatim slijede objekti spratnosti P+1+Pk cca 28%, te objekti spratnosti P+2 sa cca 21% učešća. Prosječna spratnost iznosi P+2, a maksimalna spratnost P+4+Pk.

Generalno, racionalnost korištenja građevinskog zemljišta nije adekvatna nivou centraliteta kakav je centar Sapna, što pokazuje i koeficijent izgrađenosti koji iznosi 0,14. Nedovoljno jasna parcelacija se očituje, kako kartografski tako i u prostoru, a kroz neuređene površine svih vrsta.

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

U pogledu saobraćaja, najveći problem predstavlja regionalna cesta R-456 Sapna - Priboj, koja je trenutno i u funkciji gradske saobraćajnice. Rješenje problema prisustva tranzitnog saobraćaja moguće je jedino izmještanjem regionalne ceste van urbanog područja, što je zadatak planske dokumentacije višeg reda. Potrebe za parkiranjem nisu u potpunosti zadovoljene, tako da dolazi do parkiranja vozila na mjestima koja za to nisu predviđena, što i u pješačkoj zoni ugrožava kretanje pješaka.

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 od javnog/društvenog interesa. Obzirom da je prostor unutar obuhvata Plana skoro u potpunosti izgrađen, intervencije u prostoru su usmjerene na:

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

Obzirom da se radi o prostoru koji je dio administrativnog centra, neophodno je locirati i odgovarajuće deficitarne kapacitete za pojedine funkcije. Planirani su prostorni kapaciteti za sadržaje kulture, komercijalni sadržaji u okviru slobodnostojećih objekata (zanatski centar) i prizemlja stambeno – poslovnih objekata (predviđeno je i pretvaranje postojećih stambenih prizemlja u poslovna), dok je nedostatak prostora za potrebe PTT saobraćaja i MUP-a riješen nadogradnjom i novom izgradnjom.

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.

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

Navedeno je rezultiralo da prostornu organizaciju predmetnog obuhvata karakteriše pet planiranih zona pretežne namjene:

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

1.2. Plan organizacije prostora

Konceptualno, prostor Centar, Sapna treba da se razvija na četiri „tačke“ u prostoru, longitudinalno pozicionirane duž regulisanog korita vodotoka koji se prostorno nalazi duž centralnog dijela obuhvata. Planirani koncept uspostavlja zasebni stambeno-poslovni centar u kojem se nadopunjuje nedostajući broj poslovnih, ali i javnih sadržaja, te dva značajna sportsko-rekreaciona centra koja povezuje i upotpunjava zona spomen parka u padinskom dijelu obuhvata.

Zoniranje površina unutar obuhvata Plana daje mogućnost pregleda osnovnih namjena, a što je i još važnije, govori o načinu „upravljanja“ i namjenama prostora, koje se mogu naći u određenoj cjelini – zoni. Na osnovu predloženog zoniranja može se pristupiti uređenju prostora, s tim da je izgradnja arhitektonskih i drugih objekata usmjerena u skladu sa mogućnostima i karakteristikama prostora u pojedinim zonama. Obuhvat je, kako je prethodno navedeno, podijeljen na 5 zona, koje se distribuiraju u slijedećim površinam:

Tabela 9 - Planirane površine/zone pretežne namjene

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

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

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

1.2.1 Stambeno-poslovna zona

„Stambeno – poslovna zona“, sa ukupnom površinom 1,45 ha, obuhvata prostor između regionalne saobraćajnice koja tangira obuhvat, rijeke Sapne i kontaktne sportsko-rekreacione zone I (zona sa Sportskom dvoranom).

Površinski ova zona zauzima najveći dio prostora koji se obrađuje predmetnim Planom. Ovdje su smješteni poslovni sadržaji i stambene jedinice u objektima čija se spratnost kreće od P+1 do P+4. Sadržajno tu se zadovoljavaju potrebe svakodnevnog snabdjevanja zanatskih usluga, ugostiteljstva, poslovnih prostora, administracije i dr. Poslovni sadržaji dijelom su smješteni u prizemljima, dok se spratovi koriste za potrebe stanovanja. Ova zona sa svojim slobodnim prostorima predstavlja najveći potencijal za novu izgradnju.

U okviru ove zone planirano je:

- Izgradnja zamjenskih stambeno – poslovnih i poslovnih objekata za objekte predviđene za rušenje, a koji su na karti br. 3 (Postojeće stanje fizičkih struktura -

kategorizacija) označeni brojevima: 2 (a,b,c), 5, 7 i 13. Zamjena građevinskog fonda za objekte 2 (a,b,c), 5, 7 i 13 vrši se u vidu izgradnje novih stambeno – poslovnih objekata na novoformiranim parcelama predstavljenim na karti br. 11 (Plan parcelacije).

- Nadogradnja jedne etaže na postojećim objektima označenim brojevima 3 i 9.
- Izgradnja Doma kulture sa podzemnom garažom i ostalim pratećim sadržajima. Površina Doma kulture bi prema normativima trebala iznositi minimalno 1200 m² BGP (bez podzemne garaže), a u okviru predmetnog Plana planirana je sa 1.700 m² BGP (bez podzemne garaže) i sa minimalno 31 parking mjesto u okviru podzemne garaže.
- Izgradnja stambeno – poslovnog objekta spratnosti Po+P+4 sa podzemnom garažom u ulici Viteške brigade (do objekta dvorane). U okviru podzemne garaže moguće je obezbjediti minimum 25 parking mjesta.
- Izgradnja stambeno – poslovnog objekta spratnosti P+4 na istočnom dijelu zone, uz rijeku Sapnu.
- Formiranje trga sa fontanom, između ulice Viteške brigade i rijeke Sapne.
- Zadržavaju se postojeća „zelena ostrva“ uz regionalni put.
- Uvođenje nove sabirne saobraćajnice kroz centralni dio obuhvata.
- Formiranje pješačke šetnice, bez kolskog saobraćaja i saobraćaja u mirovanju, izuzev za prolazak interventnih vozila u dijelu ulice Viteške brigade od zgrade MUP-a do Pošte.

Na kraju planskog perioda, unutar prostora koji tretira predmetni Plan, a u skladu sa očekivanim stepenom izgradnje na slobodnim površinama, procjenjeno je da će se u odnosu na procijenjeni postojeći broj stanovnika od 201, povećati na 597 odnosno za 396 stanovnika. Nosioc izrade cijeni da je ovo maksimalan broj koji će biti smješten u ovom prostoru, što ne znači da će ova brojka biti dostignuta do kraja planskog perioda, već će se kretati usklađeno sa obimom izgradnje stambenih površina na razmatranom području, te kretanjima prosječne brojnosti porodice.

Danas standard stambene površine po glavi stanovnika iznosi 18 m² BGP u kolektivnim stambenim objektima. Očekuje se da će se u narednom periodu kultura stanovanja podići na veći nivo, a prostorni standard stambene jedinice podići na 21 m² po glavi stanovnika. Ovo podrazumjeva da življenje u ovakvim stanovima u pogledu tehnologije napreduje, posebno sa stanovišta novih mogućnosti u pogledu korištenja kućanskih aparata, obezbjeđenja energije i energetske efikasnosti. Spratnost stambeno – poslovnih objekata ne prelazi u prosjeku P+4, tako da se gradska struktura na taj način usaglašava sa kvalitetnim odnosom čovjeka i prostora. Uz to izgradnja se donekle pojeftinjuje obzirom da nije neophodno obezbjeđenje liftova kao vertikalnog transporta. Predviđena spratnost planiranih građevina, je pored ostalog, u skladu sa zatečenim stanjem u prostoru i u visinskom pogledu.

Unutar granica posmatranja očekivati je da će se do kraja planskog perioda značajne stambene površine, koja se planiraju u vidu kolektivnih stambeno – poslovnih objekata. Na ovaj način moguće je obezbjediti, u stambenim objektima 150 novih stanova, što iznosi godišnje 15 stanova do kraja planskog perioda.

1.2.2 Zona sporta i rekreacije

„Zona sporta i rekreacije 1“ zauzima površinu od 0,44 ha. Ova zona obuhvata prostor između Regionalnog puta, rijeke Sapne i „Stambeno – poslovne zone“. Ovu površinu karakteriše značajan gabarit sportske dvorane koja je u izgradnji.

Nakon izgradnje dvorane očekuje se kvalitetno uređenje parternih površina: trga, zelenih površina i formiranje odgovarajućeg broja parking mjesta.

U okviru ove zone planirano je:

- dogradnja sportske dvorane u nivou prizemlja,
- formiranje trga ispred dvorane i izgradnja parkinga u dijelu parcele prema rijeci.

„Zona sporta i rekreacije 2“ zauzima površinu od 1,10 ha. Ova zona obuhvata prostor između rijeke Sapne i zone „Spomen parka“, na drugoj obali obuhvata. Zonu odlikuje značajni gabarit gradskog stadiona, sa planiranim pratećim sadržajima kao što su tribine i objekat za potrebe funkcionisanja stadiona (smještaj garderoba, uprave i sl).

Na slobodnim površinama van granica stadiona predviđa se izgradnja zanatskog centra.

U okviru ove zone planirano je:

- formiranje stadiona dimenzija 64x100 m
- formiranje teniskog terena
- izgradnja tribina na sjevernoj strani stadiona kapaciteta cca 750 posjetilaca, uz prethodno saniranje klizišta
- izgradnja zamjenskog objekta spratnosti S+P, za smještaj svih pratećih sadržaja stadiona
- izgradnja objekta zanatskog centra spratnosti P+1
- uvođenje nove saobraćnice sa koje se obezbjeđuje pristup stadionu i zanatskom centru.

1.2.3 Zona regulisanog korita vodotoka

„Zona regulisanog korita vodotoka“ se planira na ukupnoj površini od 0,42 ha. Ova zona zauzima centralni dio obuhvata koja prostor fizički dijeli na dvije, približno jednake cjeline. U sklopu ove zone izvršena je regulacija korita rijeke Sapne, uz koju se planira zaštitni pojas u širini od 5 m obostrano, od kranjeg ruba regulacije.

U sklopu zaštitnog pojasa je predviđa sadnja drvoreda i izgradanja pješačkih staza, te dodatno opremanje adekvatnim urbanim mobilijarom.

U okviru ove zone planirano je:

- formiranje zaštitnog pojasa u širini od 5m (od kosine korita), u okviru kojeg se predviđa sadnja drvoreda i uređenje pješačkih staza
- izgradnja mosta za kolski saobraćaj prema rješenju saobraćajne infrastrukture
- izradnja dva pješačka mosta, s tim da se na mostu kod planiranog zanatskog centra planira izgradnja poslovnog objekta (privremenog karaktera)
- postojeći most na sjeveru obuhvata se zadržava.

Objekat na vodi je zamišljen kao privremeni objekat, montažno-demontažnog tipa. Po namjeni je definisan kao poslovni objekat, što omogućava organizovanje različitih sadržaja i djelatnosti, koje su kompatibilne pretežnoj namjeni cjelokupnog prostora, a koji se odlikuje urbanim karakterom i nosioc je razvoja glavnih funkcija centraliteta. Objekat je pogodan za organizovanje javnih manifestacija, ljetnih bašti, malih sajмова i prodajnih marketa, sl.

Objekat i pješački most, planiraju se kao "trg na vodi", gdje je pored planiranog objekta omogućemo okupljanje i cirkulacija pješaka, kojim je ovo najjednostavnija veza između sadržaja koji se nalaze na dvije obale.

Pješački most na koji se planira postavljanje ovakvog tipa objekta potrebno je dimenzionirati na način da statički odgovara potrebama objekta i budućih korisnika. Ovaj parametar će biti ograničavajući za izbor konstrukcije i sistema izgradnje.

1.2.4 Zona spomen parka

„Zona spomen parka“ se planira na ukupnoj površini od 1,32 ha. Ova zona zauzima istočni dio obuhvata, između lijeve obale rijeke Sapne i istočne granice obuhvata Plana. Formiranje spomenika sa pojasom zelenila u okviru ove zone uslovljeno je značajnim nagibom terena, na kojem bi bilo kakva gradanja bila ekonomski neopravdana. Predviđa se postavljanje pješačkih staza i hortikulturno uređenje, sa dodatnim opremanjem urbanim mobilijarom.

U okviru ove zone planirano je:

- formiranje spomen obilježja sa pristupnim pješačkim površinama i parking prostorom za posjetioce
- Saniranje klizišta evidentiranog uz granicu obuhvata.

1.3. Građevinski fond

U odnosu na zatečene fizičke strukture, projekcija izgradnje podrazumijeva izgradnju stambeno – poslovnih i poslovnih objekata, a čija bi funkcija i potrebe bile upotpunjene društvenom, administrativnom i poslovnom infrastrukturom zadovoljavajućeg nivoa.

U granicama predmetnog plana se planira uklanjanje 6 stambenih i 3 poslovna objekta, te izgradnja 8 novih objekata, od čega je 4 stambeno – poslovna, 2 poslovna objekta i 2 objekta javno-društvene namjene.

Na datom prostoru planirano je ukupno 22.602,6 m² bruto građevinske površine namjenjene stanovanju, poslovnim i javno-društvenim sadržajima. Pored postojećih kapaciteta od 6.537,8 m² BGP, planirano je 16.064,7 m² BGP novog prostora. U narednoj tabeli dat je prikaz planiranih i postojećih kapaciteta.

Tabela 10 - 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)
Stambeno-poslovni objekti	1.131,2	4.333,1	-	563,6	1.131,2	4.896,7
Poslovni objekti	75,0	75,0	-	75,0	75,0	150,0
Javno-društveni objekti	1.614,70	2.129,7	241,0	-	1.855,7	2.370,7
				Σ	3.061,9	7.417,4

Postojeći objekti koji se ruše		
Stambeni objekti	527,9	1.224,4
Poslovni objekti	234,95	315,3
Σ	763,0	1.539,7
Planirani objekti		
Stambeno-poslovni objekti	2.199,8	11.350,8
Poslovni objekti	472,5	945,0
Javno-društveni objekti	1.352,4	2.889,3
Σ	4.024,7	15.185,1
Postojeći objekti koji se zadržavaju + planirani objekti		
Stambeno-poslovni objekti	3.331,0	16.247,5
Poslovni objekti	547,5	1.095,0
Javno-društveni objekti	3.208,1	5.260,0
Σ	7.086,6	22.602,5

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. Uklanjanjem cca 760 m² BGP omogućena je nova izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i objekata javno-društvene namjene ukupne BGP 15.185,1 m².

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 Stambeno-poslovnu zonu "Centar" u Sapni.

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

Očekivati je da će, u planskom periodu značajna pažnja biti posvećena uređenju građevinskog zemljišta, posebno površina za parkiranje i površina namjenjenih uređenom gradskom 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, demografski podaci, stanje prirodne sredine, kulturno – historijsko, graditeljsko i drugo nasljeđe. Navedene i druge studije i istraživanja mogu usloviti određene korekcije u okviru Plana koje su zacrtane projekcijom razvoja.

Društvena infrastruktura i sadržaji centra

Obzirom da za urbano područje Sapne ne postoji važeći urbanistički plan, kojim bi se jasno definisao prostorni razmještaj potrebnih kapaciteta društvenih djelatnosti, u okviru obuhvata predmetnog Regulacionog plana zadržani su postojeći sadržaji, te je uz smjernice nadležnih općinskih službi izvršena interpolacija novih sadržaja, koji trenutno ne egzistiraju na području općine Sapna.

Unutar obuhvata Plana, do kraja planskog perioda uz postojeće i dodatne planiraneprostorne kapacitete očekuje se slijedeći približni bilansi:

- komercijalne djelatnosti: 4.426,0m² BGP
- društvene djelatnosti: 5.260,0 m² BGP

- kultura: 2.172,5 m² BGP
- sport: 3.087,5 m² BGP.

1.4. Sistem zelenih površina

Planirano rješenje sistema zelenih površina oslanja se na činjenicu da će Sapna poprimiti potpuno urbani karakter, kao naselje, te će nastaviti sa svojom ulogom primarnog centra, u sistemu naselja općine Sapna. Zbog jedne takve odgovorne uloge u razvoju cjelokupnog prostora, sistem zelenih površina je formiran kao odgovor na urbanu matricu oko koje se razvija.

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, primijetna je različita kategorizacija ovih površina, a koje će se pojedinačno objasniti u nastavku.

Javne zelene površine

Kao vrhunac tretmana javnih zelenih površina, formirat će se zona „Spomen parka“ u padinskom dijelu obuhvata. Također, javne zelene površine se planiraju uz objekte javno-društvene namjene, čime se formira mreža javnih zelenih površina. Osim tretmana zelenilom, ove cjeline trebaju biti opremljene i sadržajima za aktivnu i pasivnu rekreaciju za sve dobne skupine korisnika prostora, čime se ostvaruje urbani kvalitet življenja.

Na parcelama na kojima se planiraju nove uređene javne zelene površine, biološka komponenta treba da je zastupljena kroz visokoatraktivne vrste, sve tri vegetacione etaže. Zadržavajući postojeće kvalitetno drveće, na površinama svih kategorija zelenila može se odobriti uvođenje cvjetnih aplikacija, skulptura, fontana ili drugih elemenata za oblikovanje prostora.

U zavisnosti od potreba i prostornih mogućnosti uz objekte mogu se locirati stablašice sa adekvatnom površinskom obradom u nivou popločanja ili postavljati mobilne ili fiksne žardinjere upotpunjene sa cvjetno-perenskim formama, te elementi urbanog mobilijara – klupa, korpa, voda, rasvjeta, plohe dječijih igrališta, oglasni panoi i sl.

U zoni „Spomen parka“, tretman zelenilom između ostalog ima zadatak konsolidacije terena i saniranja postojećeg klizišta. U kombinaciji sa zelenim površinama planiraju se kaskade u vidu pješačkih površina koje se opremaju urbanim mobilijarom, mobilijarom sa rekreaciju. Pomenute površine mogu se iskoristi za organizovanje različitih javnih, kulturnih i sportskih manifestacija.

Privatne zelene površine

Uz objekte stanovanja, predviđa se zelenilo privatnih parcela, a izazov uređenja ovih cjelina ogleda se upravo u činjenici da se radi o privatnom vlasništvu, te je korisnicima, odnosno, vlasnicima, prepušteno uređenje tih površina.

Kompozicija ovog tipa zelenila treba biti u skladu sa planiranim arhitektonskim izrazom objekata, pri čemu se treba poticati sadnja autohtnog zelenila područja, u što većem obimu. Ovo zelenilo se može organizovati na način da dvorište ima cvjetnjak i sa dekorativnim rastinjem, urbanim mobilijarom, drvećem.

Zelenilo ograničenog korištenja

„Sportsko – rekreativna zona 2“ je planirana kao zona zelenih površina ograničenog korištenja. Planirano zelenilo ovog tipa, po svojim karakteristikama uređenja ne odstupa od javnih zelenih površina, ali je prisutna razlika u načinu korištenja, jer se pristup ovoj zoni zelenila i ovim objektima uz koje se planira, u pravilu nadgleda i nije stalno omogućen.

Parkovske zelene površine

Kategorija parkovskog zelenila se planira u tampon zoni između regionalne ceste i „Stambeno-poslovne zone“, u kojoj se između ostalog planira spomen obilježje (poginulim braniteljima Armije BiH) uz pješačku šetnicu.

Ovu kategoriju zelenila tretirati kao javne zelene površine, uz dodatak spomen obilježja. Obilježje je planirano u vidu fontane, sa adekvatnim položenjem i pratećim urbanim mobilijarom. Konačan izgled i rješenje obilježja može biti predmeta javnog konkursa, uz uslov da isto ne narušava planska određenja i prostorne odnose.

Linijsko zelenilo

Okosnicu razvoja zelenih površina, nerijetko čine upravo drvoredi. Njihova geometrijska razvijenost, te mogućnost da nenametljivo povezuje sve zelene cjeline unutar nekog prostora, a pri tome dajući višestruku korist korisnicima i ambijentu, drvoredima daje prednost ispred svih drugih oblika hortikulturnog uređenja.

Pored estetskog, njihova glavna odlika je stvaranje hlada u zonama koje imaju povećan toplotni koeficijent, kao što su parkinzi, saobraćajnice, te zaštita od buke, koja se uz pravilan odabr vrsta, može gotovo anulirati.

Planirano rješenje predviđa sadnju drveća u jednostranim drvoredima uz šetnicu duž regulisanog korita rijeke Sapne. Ostali planirani drvoredi se smještaju na zelene, travnate površine, u sklopu javnih ili privatnih parcela. U cilju smanjenja toplotnih zona unutar trgova i parkinga, planirana je sadnja drvoreda, u zelenim ostrvima, ali i između parking mjesta, na način kako je to naznačeno na grafičkom prilogu br. 16 Plan hortikulturnog uređenja. Prilikom odabira vrsta, treba voditi računa o gustini i širini krošnje, te da osim estetsko – dekorativnog imaju i zaštitno – sanitarni karakter.

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 Stambeno-poslovnu zonu “Centar” u Sapni.

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

- Namjeni objekta
- Horizontalnim i vertikalnim gabaritima
- Prostornom 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.
 - maksimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju stambenih i mješovito stambenih (stambeno-poslovnih) objekata iznosi 45%, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava procenat zauzetosti parcele do 75%
 - maksimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju poslovnih i javno-društvenih objekata iznosi 70%, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava procenat zauzetosti parcele do 90%.
 - koeficijent izgrađenosti parcele za mješovitu, individualno stambenu izgradnju iznosi: minimum 0,50, maksimum 1,60.
 - koeficijent izgrađenosti parcele za mješovitu, kolektivnu stambenu izgradnju iznosi: minimum 1,00, maksimum 4,00.

- koeficijent izgrađenosti parcele za izgradnju poslovnih i javno-društvenih objekata iznosi: minimum 1,00, maksimum 4,00.
 - koeficijent izgrađenosti parcela za građenje objekata od opšteg interesa i susjednih parcela koje imaju drugu namjenu može biti različit od prethodno navedenih.
7. Arhitektonsko oblikovanje je među najvažnijim projektantskim zadacima i vrlo je bitno za uspješno provođenje Plana. Od projektanta se traži da objekat uklapa i posmatra, prije svega, kao dio šireg prostora i ambijentalne cjeline, te da ne narušava stanje objekata koji su u njegovoj neposrednoj blizini. Materijalizacija objekata treba biti prilagođena klimatskim i drugim uslovima makrolokacije, ali određenih ograničenja u pogledu izbora materijala ne bi trebalo biti, već se taj aspekt prepušta projektantu na izbor.
 8. Slobodne površine trebaju biti tretirane na ozbiljnom i projektnom dokumentacijom popraćenom nivou. Tretman, oblikovanje i korištenje slobodnih i javnih površina od izuzetne je važnosti za korištenje i objekata i vanjskog prostora, te se te cjeline trebaju posmatrati, projektovati i izvoditi, kao sastavni dio objekata, na parceli na kojoj se tretman vanjskih površina vrši. Objekti ne mogu dobiti upotrebnu dozvolu bez izgradnje okolnih površina.
 9. Svi objekti moraju biti projektovani na način da odgovaraju savremenim zahtjevima struke za seizmičkom, protupožarnom sigurnosti, te da ni na koji način, u svom korištenju, ne ugrožavaju život i zdravlje korisnika.
 10. Dozvoljena je izgradnja podruma, ukoliko to uslovi na terenu dozvoljavaju. Podrumske etaže se ne mogu koristiti za stanovanje.
 11. U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu, putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

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 19 građevinskih parcela sa prijedlogom horizontalnih i vertikalnih gabarita. Prosječna veličina građevinske parcele iznosi $P=800 \text{ m}^2$, što je približno jednako utvrđenoj gradskoj građevinskoj parceli.

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

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

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

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

1.8. Infrastruktura

1.8.1 Saobraćajna infrastruktura

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

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

U okviru Plana predviđene su sljedeće kategorije saobraćajnica:

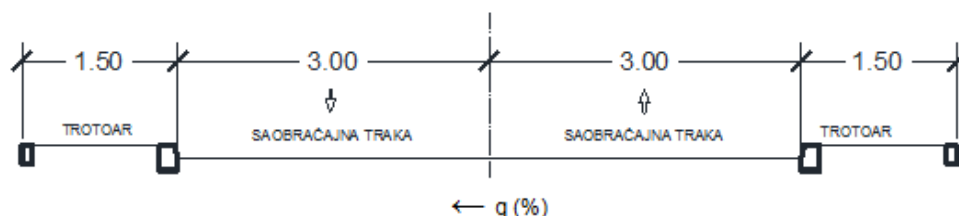
- Regionalna cesta (izvan obuhvata, ali bitna iz razloga što tangira obuhvat, potrebno je poštovati zaštitni koridor ceste u širini od 10 m obostrano od ruba saobraćajnice)
- Sabirne saobraćajnice unutar naselja
- Pristupne saobraćajnice.

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

Sabirne saobraćajnice unutar naselja

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

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



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

Pristupne saobraćajnice



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

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

Pješački saobraćaj

Pješački saobraćaj na prostoru naselja odvija se planiranim pješačkim stazama uz kolovoz čiji gabariti bi trebali biti najmanje 1,5m, odnosno ovisno o prostornim mogućnostima. U pogledu pješačkog saobraćaja, zadržano je postojeće stanje u dijelu ulice Viteške brigade od MUP-a do Pošte, gdje je planirano formiranje pješačke šetnice, bez kolskog saobraćaja i saobraćaja u mirovanju, izuzev za prolazak interventnih vozila i stanara stambenih objekata koji su pozicionirani uz šetnicu, i to na način i u vremenskim periodima koje nadležna služba Općine Sapna odredi.

Povezivanje preko korita rijeke omogućeno je izgradnjom tri nova mosta, od kojih su dva namjenjena isključivo za prolaz pješaka. Jedan od pješačkih mostova planiran je kao objekat/trg na vodi, sa otvorenim pješačkim prostorom i poslovnim objektom montažnog karaktera.

Uz regulisano korito rijeke Sapne, obostrano su predviđene šetnice sa drvoredima.

Stacionarni saobraćaj

Stacionarni saobraćaj rješava se u okviru postojećih kapaciteta, tj. na privatnim parcelama objekata i na javnim površinama predviđenim za parkiranje. Planom je obezbjeđeno 185 PM. Pored navedenog, u sklopu Doma kulture i jednog od planiranih stambeno – poslovnih objekata planirana je izgradnja podzemnih garaža za parkiranje kapaciteta cca 56 PM.

Tabela 11 - Potrebe za parking površinama

Sadržaj	Normativi	Potreban broj PM	Planirani broj PM		Deficit/suficit
			PM	PM invalidi	
Dom kulture	60/m ² BGP	29	29	2	+2
Sportska dvorana	60/m ² BGP	40	11	2	-27
Sportski stadion (750 gledalaca)	15 PM/100 gledalaca	113	12	2	-99
Stanovanje (150 stanova)	1 PM/stan	150	69	8	-73
Poslovanje	60/m ² BGP	74	-	-	-74
Ostale parking površine		-	46	4	+50
		Σ	167	18	-221

Analizirajući potreban broj parking mjesta u skladu sa normativima za svaki od zastupljenih sadržaja u sklopu obuhvata, ustanovljen je značajan deficit parking površina. Obzirom da se u obuhvatu nalaze objekti društvene infrastrukture (Dom kulture, sportska dvorana i gradski stadion), isti u značajnoj mjeri povećavaju potrebni broj parking mjesta. Za navedene objekte se može kalkulirati sa faktorom neravnomjernosti, što podrazumijeva da se u istom trenutku neće koristiti svi objekti, te da isti mogu računati na parking kapacitete jednog od drugih. Navedeno samo u određenoj mjeri doprinosi smanjenju deficita parking površina. Iskazani problem je trenutno problem skoro svakog gradskog centra jer isti ne mogu prostorno podmiriti potrebe za parking površinama. Obzirom da granica Plana obuhvata najuže gradsko jezgro, sa visokom koncentracijom najznačajnijih društvenih i stambeno-poslovnih sadržaja, 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, obezbjeđeno je 18 parking mjesta, a potrebno je 5%, odnosno 8 parking mjesta. Broj i poziciju ovih parking mjesta je moguće mijenjati u zavisnosti o potrebama, vodeći računa da se poštuje zadati minimum od 5%. 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 Stambeno-poslovnu zonu „Centar“ u Sapni temelji se na prognozi vršne snage budućeg plana razmatranog obuhvata. Razmatrano područje je prema namjeni podjeljeno na stambeni prostor, poslovni prostor, te javnu i društvenu infrastrukturu. 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 12 - 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

Namjena prostora	Specifična potrošnja (W/m ²)
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 13 - Bilans elektroenergetskih potreba u tretiranom obuhvatu

Rb.	Namjena	BGP (m ²)	Specifično opterećenje (W/m ²)	Ukupno opterećenje (kW)
1.	BGP stambeno-poslovni objekti	16.247,50	50	812,40
2.	BGP poslovni objekti	1.095,00	70	76,65
3.	BGP javno-društveni objekti	5.260,00	70	368,20
4.	Javna rasvjeta	4,75 ha	2000 W/ha	10
Ukupno:				1.267,25
Jednovremeno opterećenje $P_{max.} = P_{inst} \times 0,6$ (kW)				760,35
Maksimalna prividna snaga $S_{max.} = P_{max.}/0,95$ (kVA)				800,37
Potrebna instalisana snaga $S_{max} \times 1,3$				1.040,48
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 Stambeno-poslovnu zonu „Centar“ u Sapni, predlaže se:

Rekonstrukcija postojeće distributivne trafostanice TS 10-20/0,4 kV sa transformatorskom jedinicom od 630 kVA, i izgradnja nove trafostanice TS 10-20/0,4 kV sa transformatorskom jedinicom od 630 kVA. Postojeća trafostanica ostaje na trenutnoj poziciji. 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 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 jednokrillnim 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 286 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 14 - 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	268 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 kabela za podzemno polaganje tip PP00 4x25mm²+1x2,5mm², 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 omogućavaju 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 površinama, 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 2xPEHD ϕ 50mm. PEHD cijevi će služiti kod tehnologije "upuhivanja" kompresovanog zraka za polaganje optičkih kablova u cijev. 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 $\text{Ø}125$ 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. 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 1040 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 hidrantke mreže moguće je pristupiti sa dva aspekta:

- Izgradnje zasebne hidrantske mreže, i
- Objedinjavanje sistema vodosnabdijevanja i hidrantke 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 obezbjeđeno.

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

Osnovne planirane mjere zasnivaju se na izgradnji novih kolektora na područjima koja nisu pokrivena projektovanom kanalizacionom 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 Ø200 mm, položenim ispod planiranih saobraćajnica, prema pripadajućem nacrtu. Ukupna dužina planiranih cjevovoda odvodnje otpadnih voda iznosi cca DN 200 L=308 m' i DN 400 (izmjena projektovanog cjevovoda) L=362 m'.

Pored izgradnje novih vodova, planira se i rekonstrukcija i sanacija postojećih, dotrajalih vodova kanalizacione mreže, izmještanje postojećih kanala koji dolaze u koliziju sa planiranim objektima, te prije svega čišćenje postojeće kanalizacione mreže.

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 dva 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: $F=0,58$ ha, $q=170$ L/s/ha, $\psi=0,9 \rightarrow Q=89$ L/s, DN250
- Za kolektore oborinske vode sa krovova: $F=0,66$ ha, $q=170$ L/s/ha, $\psi=0,9 \rightarrow Q=100$ L/s, DN300.

Separator ulja i masti se usvaja na osnovu količine zauljene vode i to kapaciteta AC3/30 i 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 $L=910$ m', prečnika DN250, a oborinskih voda sa krovova $L=485$ m'

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 uvodjenje 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.

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 Upravljanje otpadom

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

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

2. Planirani bilansi i urbanističko-tehnički parametri

Unutar granica obuhvata Plana, predloženim rješenjem ostvarene su površine sljedećih pretežnih namjena:

Tabela 15 - Planirane površine/zone pretežne namjene

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

Detaljna namjena površina u planskom periodu je planirana kako slijedi:

Tabela 16 - Planirani bilansi namjene površina

Namjena	Površina (m ²)	Površina (ha)	Procentualno učešće u površini obuhvata (%)
Površina pod objektima	7.086,6	0,71	14,90
Saobraćajne kolske, pješačke i stacionarne površine	16.193,6	1,62	34,05
kolske površine	4.016,80	0,40	8,45
pješačke površine	9.961,60	0,99	20,95
stacionarne površine	2.215,20	0,22	4,65
Uređene zelene površine	13.655,7	1,36	28,70
Sportske plohe (stadion i tenis teren)	6.616,6	0,66	13,90
Regulisano riječno korito	3.987,5	0,39	8,40
Σ	47.540,0	4,75	100,00

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

Tabela 17 - 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)
Stambeno-poslovni objekti	1.131,2	433,1	-	563,6	1.131,2	4.896,7
Poslovni objekti	75,0	75,0	-	75,0	75,0	150,0
Javno-društveni objekti	1.614,70	2.129,7	241,0	-	1.855,7	2.370,7
					Σ	3.061,9
						7.417,4
Postojeći objekti koji se ruše						
Stambeni objekti					527,9	1.224,4
Poslovni objekti					234,95	315,3
					Σ	763,0
						1.539,7

Planirani objekti		
Stambeno-poslovni objekti	2.199,8	11.350,8
Poslovni objekti	472,5	945,0
Javno-društveni objekti	1.352,4	2.889,3
Σ	4.024,7	15.185,1
Postojeći objekti koji se zadržavaju + planirani objekti		
Stambeno-poslovni objekti	3.331,0	16.247,5
Poslovni objekti	547,5	1.095,0
Javno-društveni objekti	3.208,1	5.260,0
Σ	7.086,6	22.602,5

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

- Ukupna površina posmatranja	4,75 ha (47.500 m ²)
- Ukupna BGP objekata	22.602,5 m ²
- Ukupna tlocrtna površina objekata	7.086,6 m ²
- Prosječna spratnost objekata	P+2
- Procjenjen broj stanovnika	597
- Gusina naseljenosti	126 st/ha
- Koeficijent izgrađenosti	Ki = 0,48
- Procenat izgrađenosti	Pi = 14,9 %

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 etape 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	763,00	50,00	38.150,00
UKUPNO:				38.150,00

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 1.369.190,00 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	34.230,00 KM
--	--------------

ii. Hidrotehnička infrastruktura

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđuju se na osnovu investicione vrijednosti hidrotehničke infrastrukture, a koji iznose 615.620,00 KM, te odgovarajućeg procenta koji je utvrđen za izradu projektnu dokumentacije ove faze Projekta.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju hidrotehničke infrastrukture	18.000,00 KM
--	--------------

iii. Elektroenergetska infrastruktura

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđuju se na osnovu investicione vrijednosti elektroenergetske infrastrukture, a koji iznose 428.120,00 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 58.539,20 KM, te odgovarajućeg procenta od 4% koji je utvrđen za izradu projektne dokumentacije ove faze Projekta.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za hortikulturno uređenje	2.341,00 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	34.230,00
Izgradnja hidrotehničke infrastrukture	18.000,00
Izgradnja elektroenergetske infrastrukture	25.000,00
Izvođenje hortikulturnog uređenja	2.341,00
UKUPNO:	79.571,00 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:	1.591,00 KM
---	--------------------

3.1.4 Rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta

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

Rekapitulacija troškova pripreme	
Pripremni radovi	38.150,00
Izrada tehničke dokumentacije – projekata za izvođenje	79.571,00
Operativna koordinacija u pripremi građevinskog zemljišta	1.591,00
UKUPNO:	119.312,00

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	3.493,00	100,00	349.300,00
Rekonstrukcija kolskih saobraćajnica	m ²	523,80	70,00	36.666,00
Izgradnja mosta preko rijeke Sapne (jedan kolski i dva pješački)	m ²	316,00	1.500,00	474.000,00
Izgradnja parking površina	m ²	2.215,20	50,00	110.760,00
Izgradnja trotoara, popločanih površina i platoa	m ²	9.961,60	40,00	398.464,00
UKUPNO:				1.369.190,00

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'	1040,0	150,00	156.000,00
Izrada novoprojektovanih instalacija fekalne kanalizacione mreže DN 200	m'	308,0	150,00	46.200,00
Izrada novoprojektovanih instalacija fekalne kanalizacione mreže DN 400	m'	362,0	260,00	94.120,00
Izrada novoprojektovanih instalacija oborinske (zauljena) kanalizacione mreže DN 250	m'	993,0	200,00	198.600,00
Izrada novoprojektovanih instalacija oborinske (sa krovova) kanalizacione mreže DN 300	m'	910,0	220,00	106.700,00
Ugradnja separatora AC 3/30	kom	1	5.000,00	5.000,00
Ugradnja separatora AC 6/60	kom	1	9.000,00	9.000,00
UKUPNO:				615.620,00

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	45.000,00	45.000,00
Nabavka i ugradnja slobodnostojeće transformatorske stanice MBTS 10(20)/0,4 kV snage 630 kVA	kom	1	110.000,00	110.000,00
Nabavka i polaganje napojnog 10(20) kV kabla XHE 49 – A 3 x (1 x 150/25 mm ²)	m'	858	40,00	34.320
Nabavka i polaganje NN razvodnih kablova određenog tipa i presjeka (kablovski rov, kabl, mehaničke zaštite, kablovski priključni ormari)	m'	600	60,00	36.000
Izgradnja DTK len kanalizacije (kablovski rov, PEHD cijevi, kablovska okna, pribor za montažu, ispitivanje i kalibracija DTK)	m'	820	40,00	32.800
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	60	1.500,00	90.000,00
Nabavka i polaganje mreže javne rasvjete (kablovski rov, kabl, mehaničke zaštite, ormari javne rasvjete)	m'	1600	50,00	80.000
UKUPNO :				428.120,00

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	13.655,70	2,50	34.139,20
Rad sa dendromaterijalom (formiranje drvoreda)	kom.	120	120,00	14.400,00
Rad sa dendromaterijalom (formiranje grupacije dendrofonda)	kom.	100	100,00	10.000,00
UKUPNO:				58.539,20

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 (2.471.469,20 KM), od koje čine 2 %.

Troškovi vršenja stručnog nadzora nad opremanjem građevinskog zemljišta:	49.429,00 KM
--	---------------------

3.2.6 Rekapitulacija troškova opremanja građevinskog zemljišta

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta iznose:

Rekapitulacija troškova	
Izgradnja saobraćajne infrastrukture	1.369.190,00
Izgradnja hidrotehničke infrastrukture	615.620,00
Izgradnja elektroenergetske infrastrukture	428.120,00
Uređenje zelenih površina	58.539,20
Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta	49.429,00
UKUPNO:	2.520.898,20 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:	119.312,00 KM
---	----------------------

ii. Troškovi opremanja građevinskog zemljišta

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta:	2.520.898,20 KM
---	------------------------

iii. Troškovi uređenja građevinskog zemljišta

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

UKUPNI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA:	2.640.210,20 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:	55,50 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:	72,15 KM/m²
---	-------------------------------

III – ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA ZA STAMBENO-POSLOVNU ZONU „CENTAR“ 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 STAMBENO-POSLOVNU ZONU "CENTAR" U SAPNI

I – Opće odredbe

Član 1.

Odluka o provođenju Regulacionog plana za Stambeno-poslovnu zonu "Centar" 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 Stambeno-poslovnu zonu "Centar" 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 16 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 Stambeno-poslovnu zonu "Centar" u Sapni, čiji je sastavni dio i grafički prilog granica obuhvata. Ukupna površina obuhvata Plana iznosi $P = 4,75\text{ha}$.

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

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	6580121,242	4928093,698
1	6580144,636	4928097,296
2	6580167,684	4928093,030
3	6580157,694	4928143,529
4	6580220,277	4928147,676
5	6580260,352	4928147,029

6	6580304,792	4928049,961
7	6580288,484	4927953,331
8	6580322,118	4927862,351
9	6580315,424	4927812,341
10	6580312,225	4927789,571
11	6580335,609	4927740,152
12	6580293,255	4927779,080
13	6580275,475	4927793,209
14	6580244,946	4927811,659
15	6580175,517	4927888,408
16	6580162,926	4927927,045
17	6580150,334	4927954,001
18	6580134,290	4928021,319

Član 6.

U sklopu površina obuhvaćenih granicama opisanim u članu 5. ove Odluke, definisane su zone pretežnih namjena, a kako slijedi:

Stambeno – poslovna zona	1,456 ha
Zona sporta i rekreacije 1	0,441 ha
Zona sporta i rekreacije 2	1,105 ha
Zona regulisanog korita vodotoka	1,326 ha
Zona spomen parka	0,426 ha
ukupno:	4,75 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 (stambeno-poslovni, poslovni, javno-društveni ili drugi) definisani su grafičkim dijelom Plana, te se kao takvi ne smiju mijenjati, osim u slučaju pretvaranja stambenog u poslovni prostor (što je dozvoljeno samo u prizemljima stambenih objekata).

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 namijenjeno 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 3,0 m, 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 koncept 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. Nadležna općinska Služba može da pomjera građevinsku liniju ako za to postoje posebno opravdani razlozi, s tim da se građevinska linija ne može pomjerati bliže ulici.
5. 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
6. Pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije za planirane objekte definisana je Planom

7. 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.
8. Planom je dat prijedlog orijentacionih horizontalnih gabarita objekata, a kroz lokacijske uslove se daje detaljno pozicioniranje i određivanje gabarita građevine
9. 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“, ...), potkrovlje (Ptk), podrum (Po)
2. Kod izgradnje novih objekata, završna etaža može biti izvedena u formi potkrovlja, ravnog ili kosog krova, u skladu sa ambijentom ili na način kako je to dato u tekstualnom obrazloženju Plana, ako je to izričito navedeno za pojedine objekte.
3. Nadogradnja potkrovlja ili mansarde završne etaže može biti realizirana u fazama
4. 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.
5. 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 %)
6. 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, stambeno-poslovni objekti unutar obuhvata Plana ne smiju biti viši od P+4, osim kod već postojećeg objekta na k.č. 3051 koji ima utvrđenu spratnosti P+4+Pk.

Poslovni i javno-društveni objekti se preporučuju sa maksimalnom spratnošću P + 2, ali tako da ukupna visina ne premašuje 10 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 priložima ovog Plana
3. U sklopu postojećih stambenih objekata, moguće je odobriti promjenu namjene u dijelu prizemlja, za potrebe poslovnih sadržaja, a u iznimnim slučajevima se može odobriti i proširenje prizemnog dijela u obimu od 50% postojeće građevinske površine prizemlja
4. 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 obezbjeđe nesmetan pješački prolaz oko objekta i održavanje objekta
5. 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
6. Stambeni prostor se može pretvoriti u poslovni prostor, u prizemlju individualnih i kolektivnih stambenih objekata. Ovi poslovni prostori se mogu namijeniti za sadržaje koji svojom funkcijom ne ugrožavaju prirodnu sredinu ili izazivaju povećana opterećenja saobraćajnih i komunalnih uređaja, više nego što je to predviđeno Planom. Prenamjena prostora se ne može vršiti kod objekata predviđenih za rušenje.

Član 10.

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

Maksimalni procenat zauzetosti

1. maksimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju stambenih i mješovito stambenih (stambeno-poslovnih) objekata iznosi 45%, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava procenat zauzetosti parcele do 75%.

2. maksimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju poslovnih i javno-društvenih objekata iznosi 70%, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava procenat zauzetosti parcele do 90%.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti

1. koeficijent izgrađenosti parcele za mješovitu, individualno stambenu izgradnju iznosi: minimum 0,50, maksimum 1,60.
2. koeficijent izgrađenosti parcele za mješovitu, kolektivnu stambenu izgradnju iznosi: minimum 1,00, maksimum 4,00.
3. koeficijent izgrađenosti parcele za izgradnju poslovnih i javno-društvenih objekata iznosi: minimum 1,00, maksimum 4,00.
4. koeficijent izgrađenosti parcela za građenje objekata od opšteg interesa i susjednih parcela koje imaju drugu namjenu 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, 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, u pravilu kao privremene, kojima se obezbjeđuje normalno korištenje građevine ili zemljišta koje se

koristi uz istu, a ne onemogućuje ili znatno ne otežava realizacija planskog rješenja. Kao druge intervencije, u smislu prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (rekonstrukcija, nadzidivanje 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 pri tom 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. Stambeni prostor se može pretvoriti u poslovni prostor, u prizemlju individualnih i kolektivnih stambenih objekata. Ovi poslovni prostori se mogu namijeniti za sadržaje koji svojom funkcijom ne ugrožavaju prirodnu sredinu ili izazivaju povećana opterećenja saobraćajnih i komunalnih uređaja, više nego što je to predviđeno Planom.
2. Podrumi se mogu realizirati kod izgradnje svih građevina, pod uslovom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere, u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda.
3. 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.
4. Novi objekti moraju svojim likovnim izrazom i predviđenim proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili zonom u cjelini. Sa aspekta kolorističke obrade fasade, treba izbjegavati jarke i intenzivne boje, te koristiti ublažene bijele nijanse i svijetle pastelne boje.
5. Prije izdavanja odobrenja za građenje i izrade glavnog projekta za izgradnju i određene vrste intervencija na postojećim objektima, obavezna je izrada lidejnog

rješenja projekta izrađenog na osnovu uslova datih od strane nadležnog organa Općine, a na osnovu odredbi Plana.

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. Na području Plana ne dozvoljavaju se intervencije na planiranim objektima, posebno na objektima kolektivnog stanovanja, a koje podrazumijevaju mijenjanje fasada objekata (ustakljivanje balkona, zaziđivanje ili probijanje otvora koji nisu predviđeni izvornom projektnom dokumentacijom). Dozvoljeno je montiranje pomičnih tendi na balkonima, kao i vanjskih žaluzina, a što treba u što je većoj mogućoj mjeri ujednačiti kod svih stambenih jedinica kolektivnog stanovanja.
10. Kod objekata sa dvije ili više kosih krovnih ravni, streha mora biti paralelna sa nagibom orjentisanim prema ulici. Krovovi kolektivnih stambenih objekata mogu biti kosi i ravni. Kod objekata sa koim krovom, a koji se nalaze na kosom terenu, jedna krovna ravan mora biti sa nagibom orjentisanim u smjeru pada terena, odnosno, strehom paralelnom izohipsama.
11. Preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi, ravnih krovova, te kosih krovova sa prosječnim nagibom od 30° u cijelom obuhvatu Plana.
12. U slučaju primjene kosih krovova, tavanski prostori se mogu koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno, za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica, ali bez realizacije krovnih badža, već se osvjetljenje prostora osigurava krovnim prozorima.
13. Pomoćni objekti poput drvarnica, ostava, ljetnih kuhinja, gospodarskih zgrada, vanjskih toaleta i sl. nisu dozvoljeni unutar obuhvata Plana.
14. Ulazi u objekte se orjentišu 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 (uređene 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 projektovanja saobraćajne 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 saobraćaja i nivelacije.

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 spojnicama, 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 postojeći 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 kanalizacione mreže.

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 rekonstrukciju postojeće trafostanice "TS Sapna I" 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 pripadajućim parcelama objekata stanovanja u sklopu novih i postojećih objekata, te na Planom utvrđenim parking površinama.

3. Pješačka kretanja rješavati koridorski uz kolovoz saobraćajnica i pješačkim stazama, kroz uređenje slobodnih površina.
4. U zonama pješačkih kretanja, nije dozvoljeno parkiranje, ali se omogućava kretanje interventnih vozila.
5. Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih površina, treba primjenjivati materijali koji su otporni na habanje, te pogodni za kretanje u zimskim uslovima.
6. Uređenje pješačkih površina podrazumijeva i jedinstven tretman urbanog mobilijata (korpe za otpatke, klupe, vizuelne komunikacije vezane za pješačka kretanja i sl.).
7. Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera ili prepreka, koje će onemogućiti normalne pješačke tokove.
8. 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.
9. 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.
10. Ukoliko je za funkciju postojećih objekata potrebno izvesti radove na javnoj površini, kao što su uređenje površine ljetne bašte, izgradnja prilaznih stepenica ili rampe, isto se može odobriti uz rješavanje prava korištenja na istom zemljištu putem zakupa, ili na drugi način. Ovakvi zahvati ne smiju biti smetnja korištenju javnih površina prema usvojenom Planu.
11. 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.
12. Obodom zelenih površina se ne može odobriti postavljanje stalnih ili privremenih objekata.
13. Zadržava se postojeće kvalitetno drveće.
14. Parkovske površine potrebno je obraditi kroz konkursna rješenja ili projekte uređenja parkova, sa uvođenjem površina za aktivnu i pasivnu rekreaciju.
15. Na površinama svih kategorija zelenila može se odobriti uvođenje cvjetnih aplikacija, skulptura, fontana ili drugih elemenata za oblikovanje prostora.
16. Koncept ozelenjavanja, osim estetsko – psihološke, treba da obezbjedi i druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za život i odmor, zaštitu od buke, prašine, izduvnih gasova itd.

17. Unutar građevinske parcele, kao segment vanjskog uređenja, investitor mora predvidjeti minimalno 30% zelenih površina, od ukupne površine parcele koja nije obuhvaćena građevinskim linijama.
18. 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.
19. Linijsko zelenilo se formira duž novoplaniranih i postojećih saobraćajnica kao i regulisanog 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.
20. Koristiti sadni materijal odabranih vrsta dendroflora visokog kvaliteta, uz obavezan certifikat.
21. Tehnički prijem arhitektonskih i drugih građevina podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju slobodnih i zelenih površina.
22. 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.
23. Na parcelama na kojima se planiraju nove zelene površine, biološka komponenta treba da je zastupljena kroz visokoatraktivne vrste, na sve tri vegetacione etaže.

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.

Ljetne bašte

Ljetne bašte se mogu odobriti uz postojeće ugostiteljske objekte, ukoliko to raspoloživi prostor omogućava. Na javnim površinama se može dopustiti postavljanje ljetnih bašti, dnevnih izloga, i sl. ukoliko je isto dopušteno Odlukom Općinskog vijeća. Ljetnje bašte se ne mogu zatvarati, u cilju stvaranja zimskih bašti.

Objekat na vodi

Na planiranom pješačkom mostu uz Zanatski centar i Dom kulture, omogućava se postavljanje objekta. Objekat na vodi je zamišljen kao privremeni objekat, montažno-demontažnog tipa. Po namjeni je definisan kao poslovni objekat, što omogućava organizovanje različitih sadržaja i djelatnosti, koje su kompatibilne pretežnoj namjeni cjelokupnog prostora.

Pješački most na koji se planira postavljanje ovakvog tipa objekta potrebno je dimenzionirati na način da statički odgovara potrebama objekta i budućih korisnika. Ovaj parametar će biti ograničavajući za izbor konstrukcije i sistema izgradnje.

Planirani objekat ni u kojoj mjeri ne smije narušvati vodno dobro vodotoka Sapna.

Režim postavljanja, korištenja i funkcionisanja objekta definisat će se Odlukom Općinskog vijeća

Član 32.

Zaštita standarda stanovanja i 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.

U svrhu zaštite kvaliteta stanovanja, kod realizacije građevina treba preduzeti mjere zaštite od buke, vibracija i strukturnog zvuka stanova, te poslovnih prostora.

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.

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 umanjenim tjelesnim sposobnostima ne smiju imati prepreke u kretanju javnim površinama.

Potrebno je obezbjediti dovoljan broj parking mjesta za lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima, a koja moraju biti smještene 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 umanjenom 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 treba biti minimalno 1,8 m. Svi javni objekti, kao i objekti ugostiteljstva i usluga, trebaju imati toalet za invalide.

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

Član 34.

Ograde

Ograde se mogu postavljati oko parcela namijenjenih stambenoj gradnji, ali ne smiju prelaziti visinu od 1 m ako su izrađene od čvrstih materijala ili transparentnih materijala. Prirodne ograde od različitih tipova vegetacije i rastinja ne smiju prelaziti visinu od 1,2 m. Ograde od čvrstih materijala ne smiju koloritom biti upadljive, već trebaju biti obrađene svijetlim bojama, preporučljivo u bijeloj ili pastelnim nijansama ili prirodnim tonovima materijala od kojeg se izrađuju. Kombinacija čvrstih materijala i vegetacije je dozvoljena, a u tom slučaju visina je jednaka visini ograde od rastinja, odnosno, ne smije prelaziti 1,2 m.

Ograde oko objekata ugostiteljstva se smiju postaviti sa tri strane objekta, dok pročelje objekta treba ostati slobodno. Za materijalizaciju ograda vrijede uslovi kao i za ograde oko stambenih objekata.

Ograde oko parcele sa specifičnim namjenama, kao i ograde gradilišta na kojima počinje nova izgradnja, mogu biti visoke do 2 m i od punog materijala. U području obuhvata ove Odluke zabranjeno je postavljanje ograde od bodljikave žice.

Obzirom na karakter kompleksa, Ograde se dozvoljavaju u okviru sportsko – rekreacione zone 2, na parceli nogometnog stadiona. Građevinske parcela nogometnog stadiona može se ograđivati transparentnom ogradom visine maksimalno do 2.2m, odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ. Maksimalna visina zidanog dijela transparentne ograde je 0,5m.

Ograda se postavljaju 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 omogućí nesmetan pristup površinama namijenjenim za parkiranje izvan kompleksa.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

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 (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

DIO 4. Prilozi

1. Identifikacijski kartoni objekata
2. Izveštaj Nosioca pripreme i Nosioca izrade na podnesene primjedbe
3. Koordinate prelomnih tačaka

1. Identifikacijski kartoni objekata

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3045	/	1	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	objekat u funkciji sporta	loše		1 voda
Spratnost objekta	P i P+2	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	1614,72m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	2129,77m ²	odlično		4 plin
/	0	u izgradnji		5 centr. grijanje
/	0	koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
izrada fasade		koristi se javna parking površina	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 8.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3046/4	/	2a	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	kolektivni stambeni	loše		1 voda
Spratnost objekta	P+1+Pk	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	63,03m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	157,58m ²	odlično		4 plin
/	0	u izgradnji		5 centr. grijanje
/	0	koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
sanacija fasade		ispred objekta	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 10.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3046/4	/	2b	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	kolektivni stambeni	loše		1 voda
Spratnost objekta	P+1+Pk	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	68,93m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	172,33m ²	odlično		4 plin
/	0	u izgradnji		5 centr. grijanje
/	0	koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
sanacija fasade		ispred objekta	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 10.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3046/4	/	2c	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	kolektivni stambeni	loše		1 voda
Spratnost objekta	P+1+Pk	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	69,08m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	172,7m ²	odlično		4 plin
/	0	u izgradnji		5 centr. grijanje
/	0	koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
sanacija fasade		ispred objekta	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 10.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3046/2	/	3	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	kolektivni stambeni	loše		1 voda
Spratnost objekta	P+1+Pk	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	261,13m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	652,83m ²	odlično		4 plin
/	0	u izgradnji		5 centr. grijanje
/	0	koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
sanacija fasade		oko objekta	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 11.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3048/8	/	4	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	kolektivni stambeno-poslovni	loše		1 voda
Spratnost objekta	P+2	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	167,16m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	501,48m ²	odlično		4 plin
BGP stambenog dijela	334,32m ²	u izgradnji		5 centr. grijanje
BGP druge namjene	167,16m ²	ne koristi se stambeni dio		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
/		na javnoj parking površini	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 12.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3048/3	/	5	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	kolektivni stambeni	loše		1 voda
Spratnost objekta	P+1	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	130,5m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	261m ²	odlično		4 plin
/		u izgradnji		5 centr. grijanje
/		koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
sanacija fasade		na javnoj parking površini	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 16.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3048/7	/	6	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	kolektivni stambeno-poslovni	loše		1 voda
Spratnost objekta	Po+P+2+Pk	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	234,65m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	821,28m ²	odlično		4 plin
BGP stambenog dijela	586,63m ²	u izgradnji		5 centr. grijanje
BGP druge namjene	234,65m ²	koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
sanacija fasade		na javnoj parking površini	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 14.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3048/1	/	7	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	individualni stambeni	loše		1 voda
Spratnost objekta	P	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	114,27m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	114,27m ²	odlično		4 plin
/	0	u izgradnji		5 centr. grijanje
/	0	koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
objekat za uklanjanje		/	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 17.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
temeljna ploča	3047/1	/	8	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	poslovni	loše		1 voda
Spratnost objekta	Su+P	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	74,65m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	149,3m ²	odlično		4 plin
/		u izgradnji		5 centr. grijanje
/		ne koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu		Parking prostor:	Slika objekta:	
/		na javnoj parking površini	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 18.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3048/6	/	9	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	kolektivni stambeno-poslovni	loše		1 voda
Spratnost objekta	P+2	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	151,12m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	453,36m ²	odlično		4 plin
BGP stambenog dijela	302,24m ²	u izgradnji		5 centr. grijanje
BGP druge namjene	151,12m ²	koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
		na javnoj parking površini	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 19.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3051	/	10	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	kolektivni stambeno-poslovni	loše		1 voda
Spratnost objekta	P+4+Pk	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	238,05m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	1309,28m ²	odlično		4 plin
BGP stambenog dijela	833,18m ²	u izgradnji		5 centr. grijanje
BGP druge namjene	476,1m ²	koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
/		na javnoj parking površini	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 20.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3048/1	/	11	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	individualni stambeni	loše		1 voda
Spratnost objekta	P+1	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	82,03m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	164,06m ²	odlično		4 plin
/	0	u izgradnji		5 centr. grijanje
/	0	koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
sanacija fasade		na javnoj parking površini	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 21.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3048/5	/	12	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	poslovni	loše		1 voda
Spratnost objekta	P	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	75,06m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	75,06m ²	odlično		4 plin
/	0	u izgradnji		5 centr. grijanje
/	0	koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
sanacija fasade		na vlastitoj parceli	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 23.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	ZONA:
	3048/4	/	13	A
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	poslovni	loše		1 voda
Spratnost objekta	P+Pk	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	43,03m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	64,55m ²	odlično		4 plin
/	0	u izgradnji		5 centr. grijanje
/	0	koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
/		na javnoj parking površini	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 24.JPG	

OPISNI KARTON OBJEKTA	k.č.	k.o.	ŠIFRA OBJEKTA: (OZNAKA NA KARTI)	
	3017/1	/	14	
Podaci o objektu		Stanje objekta	Bonitet objekta	Priključci
Namjena objekta	u funkciji sporta i rekreacije	loše		1 voda
Spratnost objekta	P	dobro		2 struja
Tlocrtna površina	117,34m ²	vrlo dobro		3 telefon
BGP	117,34m ²	odlično		4 plin
/	0	u izgradnji		5 centr. grijanje
/	0	koristi se		6 ind. ložište
Moguće intervencije na objektu:		Parking prostor:	Slika objekta:	
izrada fasade i nadogradnja		P.M.	FOTODOKUMENTACIJA\SLIKA 25.JPG	

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

Broj: 03-23-154-142/15
Sapna, 12.05.2016. godine

IZVJEŠTAJ NOSIOCA PRIPREME O PRIMJEDBAMA, ZAHTEJVIMA, PITANJIMA I SUGESTIJAMA
NA NACRT REGULACIONOG PLANA ZA STAMBENO-POSLOVNU ZONU „CENTAR“ U SAPNI USAGLAŠEN IZMEĐU NOSIOCA
PRIPREME I NOSIOCA IZRADE PLANA

PRIMJEDBE, PITANJA I SUGESTIJE IZNESENE NA NACRT REGULACIONOG PLANA ZA STAMBENO-POSLOVNU ZONU „CENTAR“ U SAPNI, DOSTAVLJENE DO 08.04.2016. godine.		Odgovor Nosioca izrade	Smjernica/Odgovor Nosioca pripreme	
R/b	Podnosilac primjedbe	Primjedbe, sugestije i prijedlozi		
1.	Dopis broj: 12/05- 23-8534/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okoliša TK	Nacrt Regulacionog plana za stambeno-poslovnu zonu „Centar“ u Sapni dostavljen je u analognoj i digitalnoj formi, međutim, uvidom u digitalnu formu (dwg format) konstatovano je da se dio grafičkih priloga (postojeće stanje – karte od 1-6) mogu otvoriti i samo pregledati, dok drugi dio grafičkih priloga nije bilo moguće otvoriti. Dakle, nacrt planskog dokumenta 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 prilozima dostavljeni u dwg formatu ne omogućavaju kompatibilnost sa drugim grafičkim programima, niti se mogu otvoriti u GIS softverskim paketima. Prilikom otvaranja podataka u Auto CAD-u, podacima je onemogućena interoperabilnost (slojevi samo za čitanje), dok GIS uopšte ne postoji. 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 dio planskog dokumenta (str. 14) 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.	Primjedba se prihvata. Nacrt će biti dostavljen u formatu koji se može otvoriti u GIS –u.	Saglasni.
2.	Dopis broj: 12/05- 23-8534/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okoliša TK		Primjedba se prihvata.	Saglasni.

3.	Dopis broj: 12/05-23-8534/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	I pored naprijed navedenog, ističemo da je uvidom u važeću plansku dokumentaciju – Prostorni plan Tuzlanskog kantona za period 2005 – 2025. godine utvrđeno da se područje koje je obuhvaćeno naprijed navedenim Načrtom regulacionog plana nalazi u centralnom dijelu općine Sapna, odnosno u središtu urbanog područja Sapna, istočno od regionalnog putnog pravca R-456 Priboj – Goduš – Sapna – Zvornik, na prostoru na kome je utvrđeno građevinsko zemljište. Za navedeno područje propisan je režim gradnja i stepena, što podrazujeva da se izgradnja i uređenje istog vrši na osnovu detaljnog planskog dokumenta. Dakle, dostavljeni Načrt Regulacionog plana za stambeno – poslovnu zonu „Centar“ usklađen je sa važećim planskim dokumentom šireg područja, odnosno sa Prostornim planom za područje Tuzlanskog kantona za period 2005 – 2025. godine, te je isto potrebno i obrazložiti u tekstualnom i grafičkom dijelu nacrta regulacionog plana (izvod iz plana šireg područja – iz urbanističke osnove).	Primjedba se prihvata.	Saglasni.
4.	Dopis broj: 12/05-23-8534/16 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.
5.	Dopis broj: 12/05-23-8534/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	Sadržaj nacrta planskog dokumenta (str. 11 i 12), 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.
6.	Dopis broj: 12/05-23-8534/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	U dostavljenom tekstualnom dijelu nedostaje Izvod iz Urbanističke osnove (član 64. Uredbe), prepostavlja se da je tekstualno obrazloženje koje se odnosi na postojeće stanje, od 16. do 26. 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.	Primjedba se prihvata.	Saglasni.
7.	Dopis broj: 12/05-23-8534/16	Osim naprijed navedenog, u skladu sa Uredbom, u grafičkom dijelu nije dat prikaz postojećeg stanja iz Urbanističke osnove – Sintezni prikaz	Primjedba se prihvata.	Saglasni.

	Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	korštenja postora (na ažurnoj – snimljenoj geodetskoj podlozi), koji mora između ostalog, jasno definisati: postojeću namjenu površina, katastarske i vlasničke podatke o parcelama, fizičke strukture prostorne cjeline, saobraćajne površine (pješački i kolski saobraćaj), komunalnu i energetska infrastrukturu (regulacija voda, vodovodna i kanalizaciona mreža, elektrodistribucija, telekomunikaciona mreža – katastar podzemnih i nadzemnih instalacija) i slično.		
8.	Dopis broj: 12/05-23-8534/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	Svi grafički prilozima moraju biti urađeni u odgovarajućoj propisanoj razmjeri (na dostavljenim grafičkim prilogima nije navedena razmjera grafičkih priloga).	Primjedba se prihvata.	Saglasni.
9.	Dopis broj: 12/05-23-8534/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	Projekcija izgradnje i uređenja prostora (str. 27. – 35.) 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 skrećemo pažnju na obrazloženja projekcije uređenja i izgradnje prostorne cjeline sa bitnim karakteristikama koja se odnose na rješene saobraćajnice i saobraćajnih površina (nepotpuno), razmjernij objekata sa orijentacionim horizontalnim gabaritima i namjenama, utvrđivanje gradevinskih i regulacionih linija, obrazloženje komunalne (vodovodna i kanalizaciona mreža), energetske i druge infrastrukture, bilanse površina po namjenama (nepotpuni), urbanističke pokazatelje (nepotpuni), troškove uređenja gradevinskog zemljišta za tretiranu prostornu cjelinu, itd...	Primjedba se prihvata.	Saglasni.
10.	Dopis broj: 12/05-23-8534/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	U grafičkom dijelu dostavljenog nacrta planskog dokumenta, osim naprijed navedenih nedostajućih grafičkih priloga postojećeg stanja, nedostaju grafički prilozima projekcije izgradnje i to: komunalna, energetska i telekomunikaciona infrastruktura, te tretman zelenih površina na nivou idejnih rješenja.	Primjedba se prihvata.	Saglasni.
11.	Dopis broj: 12/05-23-8534/16 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK	Regulacione i gradevinske 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 gradnji (obavezno je definisanje istih grafički i numerički detaljnim planskim dokumentom, što u dostavljenom nacrtnu nije urađeno na odgovarajući način).	Primjedba se prihvata.	Saglasni.
12.	Dopis broj: 12/05-23-8534/16	Takode, iz dostavljenog nacrta planskog dokumenta nije vidljivo da li su Nosilac pripreme i Nosilac izrade planskog dokumenta proveli postupak	Primjedba se prihvata.	Saglasni.

<p>Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice TK</p>	<p>uključivanja javnosti u svim fazama pripreme i izrade planskog dokumenta kako je to definisano Zakonom o prostornom uređenju i građenju i Uredbom, te članom 9. Odluke o pristupanju izradi navedenog Regulacionog plana.</p>	
<p>Dopis broj: 03-23-154-139/15 JP Elektroprivreda BiH, Elektrodistribucija Tuzla, akt broj: 03-5215-4894/16 od 10.03.2016. godine</p>	<p>Plan ulaganja za period 2015 – 2025 g. (izgradnje novih elektroenergetskih objekata) dostavljen Vam je ranije. Koristimo priliku da Vas informišemo da mi nismo radili plan ulaganja do 2033 godine ali smo mišljenja da bi se u naer Regulacionog plana za industrijsko – poslovnu zonu 1 u Sapni za period 2013 – 2033 godina trebali uvrstiti planovi izgradnje sljedećih objekata: - Industrijska zona (lokalitet oko sportske hale Sapna) postavljanje slobodnostojećeg razvodnog ormara sa 6 izlaza. Izgradnja TS sa priključnim DV 20 kV, - Industrijska zona (lokalitet nikočila luke Munjača) potrebno planirati izgradnju DV 20 kV u dužini oko 1 km, Trafostanicu od 250 kVA, - Izgradnja KABTS Sapna 2, snage 630 kVA sa priključnim DV 20 kV i NN raspлетom umjesto postojeće ŽTS Sapna 2, snage 160 kVA. Na industrijskoj zoni (lokalitet pijace) trenutno imamo KABTS 630 kVA i mislimo da može zadovoljiti potrebe, mada ne znamo koji su objekti planirani i sa koliko priključne snage.</p>	<p>Vežano za lokalitet oko sportske hale sapna, Nosiocu izrade potrebno je detaljnije obrazloženje sa pratećim grafičkim priložima tj. precizna lokacija slobodnostojećeg ormara i TS sa priključnim DV 20kV.</p> <p>Saglasni.</p>
<p>13.</p>	<p>Dopis broj: 03-23-154-139/15 JP „BH POŠTA“ d.o.o. Sarajevo, (vlasnik objekta izgrađenog na parceli k.č.br. 3048/5, planirano rušenje)</p>	<p>13. Poštovani, izvršili smo uvid u Regulacioni plan stambeno-poslovne zone „Centar“ Sapna, koji je urađen od strane „IPSA“ Sarajevo u januaru 2016. godine, koji ste nam dostavili u elektronskoj formi uz dopis br: 03-23-1086-43/13 od 29.02.2016. godine, (protokol CP Tuzla br: 10.3-11.8-4724/16 od 07.03.2016. godine). Utvrdili smo, da se nisu uvažile naše primjedbe i sugestije koje smo vam dostavili u fazi izrade Regulacionog plana a na Obrascu za primjedbe, sugestije i prijedloge na Urbanističku osnovu regulacionog plana za stambeno-poslovnu zonu, „Centar“ u Sapni uz dopis br: 10.3-11.9-21920-1/15 od 21.11.2015. godine. Ponovo konstatujemo da je ugroženo vlasništvo „JP BH POŠTA“ d.o.o. Sarajevo na katastarskoj čestici br: 3048/5 (N.P.), odnosno na čestici 409/14 (S.P.). Naime u grafičkom prilogu br. 3 – „Postojeće stanje – kategorizacija“, stanje objekta pošte se definiše kao „C – vrlo dobro“. Međutim, u grafičkom prilogu br. 7 – „Plan uklanjanja“ istog dokumenta, jasno je da je objekat pošte predviđen za rušenje, bez obzira na činjenicu njegovog „vrlu dobrog“ stanja. U grafičkom prilogu br. 9 – „Namjena površina, namjena i spratnost objekata“ vidljivo je da je na parceli u vlasništvu „JP BH POŠTA“ d.o.o. Sarajevo (k.č. br:3048/5), predviđena izgradnja stambeno – poslovnog objekta objekta P+2, a u njegovoj</p>
<p>14.</p>	<p>Primjedba se prihvata.</p> <p>Prema zahtjevu, objekat pošte se zadržava u postojećim gabaritima, međutim obzirom da objekat pošte ulazi u vododzaštitni pojas rijeke Sapne, na objektu su dozvoljeni samo radovi u službi tekućeg održavanja. Dakle nije dozvoljena nikakva dogradnja, ili nadogradnja objekta, a u slučaju rekonstrukcije objekta, novi gabariti objekta se moraju uskladiti sa planom definisanim građevinskim linijama, koje ne ulaze u vododzaštitni pojas rijeke Sapne.</p>	<p>Nosilac pripreme smatra da objekat pošte nezadovoljava arhitektonske standarde imajući u vidu gabarit i spratnost objekta odnosno lokaciju na kojoj je isti izgrađen. Mišljenja smo da objekat treba tretirati kao što je tretiran u Urbanističkoj osnovi navedenog plana.</p>

<p>15.</p> <p>Dopis broj: 03-23-154-139/15 Samir Junuzović iz Kobilica, općina Sapna – primjedba data za objekat označen kao k.č. broj 3048/3, (vlasnik stana planiranog za rušenje)</p>	<p>neposrednoj blizini objekat P+1. Smatramo svojom obavezom, u cilju zaštite svojih prava, da ponovo iskažemo svoje nezadovoljstvo ovakvim pristupom, tačnije da izrazimo svoj stav da nismo saglasni da se postojeći objekat počte ruši, zbog činjenice da isti namjeravamo u 2016. godini adaptirati i uložiti značajna sredstva, za što se provode završne aktivnosti. Takođe smo dužni skrenuti vam pažnju da uklanjanje ovog objekta može izazvati velike troškove, o čemu treba posebno voditi računa, jer su u objektu smješteni uređaji i oprema telekomunikacijske infrastrukture sa antenskim stubom uz objekat za cijelo područje Općine Sapna, što je vlasništvo BH Telecom-a d.d. Sarajevo – Direkcija Tuzla, te je i njihov stav o mogućnosti uklanjanja ovog objekta veoma bitan. Eventualno izmještanje pomenutih uređaja i opreme (koje je jako zahtjevno i skupo), ako bi se i dobila saglasnost za isto, išlo bi na teret investitora potencijalnog novog objekta. Za slučaj da se u cilju viših interesa ipak dovedemo u situaciju da objekat u našem vlasništvu bude uklonjen zahtijevat ćemo adekvatnu kompenzaciju za vrijednost objekta i zemljišta i visine sredstava koje namjeravamo uložiti u adaptaciju za prostor u jednom od stambeno – poslovnih ili poslovnih objekata definisanom kroz regulacioni plan. U tom slučaju, takođe zahtijevamo da prizemlje jednog od objekata, prilikom izrade detaljnih dokumenata, kroz namjenu bude jasno definisano kao namjena „POŠTA“, a pri izradi glavnog projekta (za konkretan objekat sa namjenom pošta), uvažavanje naših zahtjeva u funkcionalnom i estetskom smislu.</p>	<p>Primjedba se odbija.</p> <p>Osnovni razlozi za donošenje regulacionog plana sadržani su u smjernicama za izradu plana i odnose se na razvoj centralnih funkcija i definisanje centra općine adekvatnog savremenim uslovima stanovanja i rada. U skladu sa ovim smjernicama predviđena je izgradnja novog objekta koji će biti centar društvenih aktivnosti (dom kulture) sa unapređenjem postojećih komunikacionih veza. Izgradnja centra primjerenog savremenom korištenju prostora ne smije imati nedostataka koji se odnose na efikasnost i protok saobraćaja,</p>	
		<p>Saglasni.</p>	

	<p>neadekvatne i nepravilne pristupne sekvence objekata, neuređen raspored arhitektonskih masa i slično. Ovakve potrebe uslovile su rješenje koje unapređuje postojeće saobraćajne tokove izgradnjom kružne (ciklacijske) komunikacije (sa jasno definisanim koridorima saobraćajnica) i adekvatnim povezivanjem značajnih sadržaja društvenog značaja (spomenik-nogometni stadion- dom kulture- policijska stanica). Pomenuta dispozicija ima za cilj formiranje prostorne sekvence koja će biti prepoznatljiva po funkcijama centraliteta i dostojno prezentovati (funkcionalno i oblikovno) centar općine.</p> <p>Nedostatak prezentovane prostorne dispozicije zahtijeva uklanjanje postojećeg stambenog objekta. Analizom postojećeg stanja ovaj stambeni objekat ocjenjen je kroz kriterij uslovnosti objekta (loše) i kriterij bonitetne vrijednosti objekta (III kategorija – zgrade od mješovitih materijala).</p> <p>Nosilac izrade plana smatra da prezentovano oblikovanje prostora ima širi društveni značaj i da nadilazi nedostatke koji se ogledaju u uklanjanju stambenog objekta. U skladu sa ovim principima primjedba se smatra nedovoljno opravdanom.</p> <p>Pored navedenog, planom je u neposrednom okruženju predviđena izgradnja novih stambeno – poslovnih objekata kojim bi se nadomjestio deficit stambenog prostora, do kojeg bi došlo uklanjanjem predmetnog stambenog objekta.</p>
--	---

<p>16.</p> <p>Dopis broj: 03-23-154-139/15 Tima Seferović iz Sapne, ul. Žravora genocida u Srebrenici bb – primjedbe, sugestije i prijedlozi dati za stambeni objekat koji se nalazi doo objekta označenog kao k.č. broj 305 I, (vlasnik stana planiranog za rušenje)</p>	<p>Molim vas da uzmete u obzir da sam se morala iseliti iz kuće zbog klizišta 17.05.2014.godine i zbog tog dešavanja mi je zdravlje dosta narušeno. Jer sam morala sama tražiti smještaj za bolesnu staru i nepokretnu majku. Mnogi od rukovodilaca koji su bili zaduženi za rješavanje smještaja za ugrožene od elementarnih nepogoda su se oglasili o svemu što nas je zadesilo. Pa sam bila prinuđena uzeti kredit i kupiti stan u zgradi koja je ovim planom obuhvaćena za rušenje. Ako tražite moje mišljenje odgovor je da sam protiv rušenja i borim se za svoja prava ako treba i do suda u Srazbutu za ljudska prava. Zato što ja moram plaćat kredit za moj stan još sedam godina. Ako se kome nesvrda izgled zgrade nek je popravlja meni je u mom stanu dobro koji je 1/1 moje vlasništvo. Pa vas molim još jednom ovim dopisom da o rušenju ove zgrade još jednom razmislite i nadete rješenje povoljno za sve.</p>	<p>Primjedba se prihvata.</p>	<p>Nosilac pripreme smatra da stambeni objekat u kojem Seferović Tima ima stan nezadovoljava arhitektonske standarde imajući u vidu gabarit i spratnost objekta odnosno lokaciju na kojoj je isti izgrađen, te stanje objekta.</p> <p>Mišljenja smo da objekat treba tretirati kao što je tretiran u Urbanističkoj osnovi navedenog plana.</p>
<p>17.</p> <p>Dopis broj: 03-23-154-139/15 Mirsad Delić iz Kraljevića, općina Sapna – primjedba data na objekat označen kao k.č. broj 3048/3, (vlasnik stana planiranog za rušenje)</p>	<p>Ne slažem se sa Regulacionim planom za Stambeno poslovnu zonu „Centar“ u Sapni, jer ne želim da svoju privatnu imovinu u vidu stana koji posjedujem u zgradi kao i dijelu zemlje koja je ispod zgrade mijenjam za bilo koju drugu lokaciju. Smatram da se Regulacioni plan može drugačije uraditi vodeći računa o poštovanju privatne imovine čijeg dijela sam vlasnik, pri čemu se moja privatna imovina neće dovesti u pitanje. Takođe smatram da nema nikakve ekonomske opravdanosti rušenja zgrade u kojoj posjedujem stan. Pri tome smatram da bih Dom Kulture trebao da bude pored lokacije sportskog centra a spomenik bih po mom mišljenju trebao da bude na zelenoj površini uz glavni put a ulica koja prolazi 30 cm od zgrade dabude zatvorena i da se napravi alternativni prilaz parking prostoru koji se nalazi iz zgrade za sva vozila osim za vozila stanara zgrade.</p>	<p>Primjedba se odbija.</p> <p>Osnovni razlozi za donošenje regulacionog plana sadržani su u smjernicama za izradu plana i odnose se na razvoj centralnih funkcija i definisanje centra općine adekvatnog savremenim uslovima stanovanja i rada. U skladu sa ovim smjernicama predviđena je izgradnja novog objekta koji će biti centar društvenih aktivnosti (dom kulture) sa unapređenjem postojećih komunikacionih veza. Izgradnja centra primjerenog savremenom korištenju prostora ne smije imati nedostataka koji se odnose na efikasnost i protok saobraćaja, neadekvatne i nepravilne pristupne arhitektonskih masa i slično. Ovakve potrebe uslove su rješenje koje unapređuje postojeće saobraćajne tokove izgradnjom kružne</p>	<p>Saglasni.</p>

18.	Dopis broj: 03-23-154-139/15 Sead Sarajlić iz Sapne,	Nisam saglasan sa predloženim regulacionim planom (Urbanističkom osnovom) jer smatram da se plan može i drugačije koncipirati poštujući pri tome prava svih stanara na području za koje se Plan i usvaja.	<p>(cirkulacijske) komunikacije (sa jasno definisanim koridorima saobraćajnica) i adekvatnim povezivanjem značajnih sadržaja društvenog značaja (spomenik-nogometni stadion- dom kulture-polijska stanica). Pomenuta dispozicija ima za cilj formiranje prostorne sekvence koja će biti prepoznatljiva po funkcijama centraliteta i dostojno prezentovati (funkcionalno i oblikovno) centar općine.</p> <p>Nedostatak prezentovane prostorne dispozicije zahtijeva uklanjanje postojećeg stambenog objekta.</p> <p>Analizom postojećeg stanja ovaj stambeni objekat ocjenjen je kroz kriterij uslovnosti objekta (loše) i kriterij bonitetne vrijednosti objekta (III kategorija – zgrade od mješovitih materijala).</p> <p>Nosilac izrade plana smatra da prezentovano oblikovanje prostora ima širi društveni značaj i da nadilazi nedostatke koji se ogledaju u uklanjanju stambenog objekta. U skladu sa ovim principima primjedba se smatra nedovoljno opravdanom.</p> <p>Pored navedenog, planom je u neposrednom okruženju predviđena izgradnja novih stambeno – poslovnih objekata kojim bi se nadomjestio deficit stambenog prostora, do kojeg bi došlo uklanjanjem predmetnog stambenog objekta.</p>	Saglasan.
-----	--	---	--	-----------

<p>ul. Žrtava genocida u Srebrenici bb, - primjedbe, sugestije i prijedlozi dati za objekat označen kao k.č. br. 3/048/3 (vlasnik stana planiranog za rušenje)</p>	<p>Smatram da plan nije najadekvatnije predložen posmatrajući ekonomski aspekt plana kao i obezbjeđivanje sredstava za realizaciju istog vodeći pri tome računa o dosadašnjim mogućnostima kao i predikciji istih u narednom periodu.</p> <p>Prijedlozi: Dom kulture postaviti uz Sportski centar cime bi se formirala kulturno obrazovna cjelina na jednom prostoru sa neposrednim prilazom sa glavne saobraćajnice, napraviti šetalište iza grade sa osvijetljenjem, spomenik postaviti na adekvatnu lokaciju do glavnog puta (zelena površina u centru Sapne), izgraditi centralni sistem grijanja kao globalno rješenje za sve zgrade u centru Sapne, Osvjetliti prostor između zgrada, Riješiti pitanje skupljanja i odvoda voda u centru Sapne.</p>	<p>regulacionog plana sadržani su u smjernicama za izradu plana i odnose se na razvoj centralnih funkcija i definisanje centra općine adekvatnog savremenim uslovima stanovanja i rada. U skladu sa ovim smjernicama predviđena je izgradnja novog objekta koji će biti centar društvenih aktivnosti (dom kulture) sa unapređenjem postojećih komunikacionih veza. Izgradnja centra primjerenog savremenom korištenju prostora ne smije imati nedostataka koji se odnose na efikasnost i protok saobraćaja, neadekvatne i nepravilne pristupne sekvence objekata, neuređen raspored arhitektonskih masa i slično.</p> <p>Ovakve potrebe uslove su rješenje koje unapređuje postojeće saobraćajne tokove izgradnjom kružne (ciklacijske) komunikacije (sa jasno definisanim koridorima saobraćajnica) i adekvatnim povezivanjem značajnih sadržaja društvenog značaja (spomenik-nogometni stadion- dom kulture- policijska stanica). Pomenuta dispozicija ima za cilj formiranje prostorne sekvence koja će biti prepoznatljiva po funkcijama centraliteta i dostojno prezentovati (funkcionalno i oblikovno) centar općine.</p> <p>Nedostatak prezentovane prostorne dispozicije zahtijeva uklanjanje postojećeg stambenog objekta. Analizom postojećeg stanja ovaj stambeni objekat ocjenjen je kroz kriterij uslovnosti objekta (loše) i kriterij bonitetne vrijednosti objekta (III kategorija – zgrade od mješovitih materijala).</p>
--	---	---

<p>Dopis broj: 03-23-154-139/15 Edisa Salihović iz Sapne, ul. Žrtava genocida u Srebrenici bb – primjedbe, sugestije i prijedlozi dati za objekat označen kao k.č. broj 3048/3 (vlasnik stana planiranog za rušenje)</p>	<p>Ne slažem se sa Regulacionim planom za Stambeno poslovnu zonu „Centar“ u Sapni jer ne želim da mijenjam lokaciju, na kojoj je izgrađena zgrada i u kojoj živim. Tražim od općinskog načelnika da omogući nadogradnju, na istoj zgradi molim da put koji se tražim da mi se omogući izgradnja kotlovnice. Isto tako Vas molim da put koji ste omogućili pored same zgrade imjeste jer ugrožavate nesmetano kretanje stanara, tako što time dovodite u pitanje našu sigurnost.</p>	<p>Nosilac izrade plana smatra da prezentovano oblikovanje prostora ima širi društveni značaj i da nadilazi nedostatke koji se ogledaju u uklanjanju stambenog objekta. U skladu sa ovim principima primjedba se smatra nedovoljno opravdanom. Pored navedenog, planom je u neposrednom okruženju predviđena izgradnja novih stambeno – poslovnih objekata kojim bi se nadomjestio deficit stambenog prostora, do kojeg bi došlo uklanjanjem predmetnog stambenog objekta.</p>	<p>Primjedba se odbija.</p>
<p>19.</p>	<p>Osnovni razlozi za donošenje regulacionog plana sadržani su u smjernicama za izradu plana i odnose se na razvoj centralnih funkcija i definisanje centra općine adekvatnog savremenim uslovima stanovanja i rada. U skladu sa ovim smjernicama predviđena je izgradnja novog objekta koji će biti centar društvenih aktivnosti (dom kulture) sa unapređenjem postojećih komunikacionih veza. Izgradnja centra primjerenog savremenom korištenju prostora ne smije imati nedostataka koji se odnose na efikasnost i protok saobraćaja, neadekvatne i nepravilne pristupne sekvence objekata, neuređen raspored arhitektonskih masa i slično. Ovakve potrebe uslovlje su rješenje koje unapređuje postojeće saobraćajne tokove izgradnjom kružne (ciklacijske) komunikacije (sa jasno definisanim koridorima saobraćajnica) i adekvatnim povezivanjem značajnih</p>	<p>Primjedba se odbija.</p> <p>Osnovni razlozi za donošenje regulacionog plana sadržani su u smjernicama za izradu plana i odnose se na razvoj centralnih funkcija i definisanje centra općine adekvatnog savremenim uslovima stanovanja i rada. U skladu sa ovim smjernicama predviđena je izgradnja novog objekta koji će biti centar društvenih aktivnosti (dom kulture) sa unapređenjem postojećih komunikacionih veza. Izgradnja centra primjerenog savremenom korištenju prostora ne smije imati nedostataka koji se odnose na efikasnost i protok saobraćaja, neadekvatne i nepravilne pristupne sekvence objekata, neuređen raspored arhitektonskih masa i slično. Ovakve potrebe uslovlje su rješenje koje unapređuje postojeće saobraćajne tokove izgradnjom kružne (ciklacijske) komunikacije (sa jasno definisanim koridorima saobraćajnica) i adekvatnim povezivanjem značajnih</p>	<p>Saglasni.</p>

			<p>sadržaja društvenog značaja (spomenik-nogometni stadion- dom kulture-policajska stanica). Pomenuta dispozicija ima za cilj formiranje prostorne sekvence koja će biti prepoznatljiva po funkcijama centraliteta i dostojno prezentovati (funkcionalno i oblikovno) centar općine.</p> <p>Nedostatak prezentovane prostorne dispozicije zahtijeva uklanjanje postojećeg stambenog objekta. Analizom postojećeg stanja ovaj stambeni objekat ocjenjen je kroz kriterij uslovnosti objekta (loše) i kriterij bonitetne vrijednosti objekta (III kategorija – zgrade od mješovitih materijala).</p> <p>Nosilac izrade plana smatra da prezentovano oblikovanje prostora ima širi društveni značaj i da nadilazi nedostatke koji se ogledaju u uklanjanju stambenog objekta. U skladu sa ovim principima primjedba se smatra nedovoljno opravdanom.</p> <p>Pored navedenog, planom je u neposrednom okruženju predviđena izgradnja novih stambeno – poslovnih objekata kojim bi se nadomjestio deficit stambenog prostora, do kojeg bi došlo uklanjanjem predmetnog stambenog objekta.</p>	
20.	Dopis broj: 03-23-154-139/15 Samir Husić iz Sapne, ul. Žrtava genocida u Srebrenici bb – primjedba data za objekat označen kao k.č. broj	Predvidjeti parkiralište za službena vozila policijske stanice i stanara neposredno uz zgradu S.P.O. policijska stanica.	Primjedba se prihvata.	Saglasni.

<p>(3048/7, (vlasnik stana, primjedba upisana u svesku prilikom Javnog uvida)</p>	<p>Primjedba se odbija. Naziv plana (Stambeno – poslovna zona "Centar" u Sapni) usklađen je sa Odlukom o pristupanju izradi Plana, te se kao takav ne može mijenjati.</p>	<p>Na grafičkim priložima i u tekstualnom dijelu plana potrebno je brisati „u Sapni“, odnosno naziv regulacionog plana treba da stoji „Stambeno-poslovna zona Centar“.</p>	<p>Saglasni.</p>
<p>21. Dopis broj: 03-23-154-139/15 Gušić Enes iz Kraljevića – primjedba data za oba Regulaciona plana (primjedba upisana u svesku prilikom Javnog uvida)</p>	<p>Smjernica se prihvata</p>	<p>Ovim putem daje se smjernica ispred općinskog načelnika i nosioca pripreme Regulacionih planova da se u dijelu zelene površine koja se nalazi uz neposrednu blizinu objekta Policijske stanice predvidi izgradnja spomen obilježja (spomenika) poginulim braniteljima Armije BiH zadržavajući i predviđeni spomen park predviđen Nactrom Regulacionog plana za stambeno – poslovnu zonu „Centar“.</p>	<p>Saglasni.</p>
<p>22. Dopis broj: 03-23-154-139/15 Smjernica ispred Općinskog načelnika i nosioca pripreme Regulacionih planova</p>			

Nosilac pripreme



3. Koordinate prelomnih tačaka**Koordinate prelomnih tačaka granice obuhvata**

RB.	X	Y
0	6580118,53	4928093,67
1	6580144,63	4928097,29
2	6580167,68	4928093,03
3	6580260,37	4928146,03
4	6580220,27	4928147,67
5	6580260,37	4928146,03
6	6580305,42	4928049,96
7	6580289,11	4927953,33
8	6580322,74	4927862,35
9	6580315,42	4927812,34
10	6580312,22	4927789,57
11	6580336,23	4927740,15
12	6580293,25	4927779,08
13	6580275,47	4927793,20
14	6580244,15	4927812,03
15	6580176,14	4927888,41
16	6580162,92	4927927,04
17	6580149,71	4927954,00
18	6580134,29	4928021,31

Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija

BR.	X	Y	BR.	X	Y
0	6580128,13	4928071,89	19	6580170,21	4928021,29
1	6580135,92	4928075,01	20	6580174,03	4928010,97
2	6580137,58	4928070,85	21	6580187,66	4928016,02
3	6580152,02	4928051,48	22	6580217,96	4927986,94
4	6580152,86	4928051,80	23	6580196,13	4927969,48
5	6580158,74	4928036,06	24	6580184,98	4927963,63
6	6580144,15	4928030,69	25	6580169,76	4927958,02
7	6580173,63	4928036,21	26	6580213,34	4927963,73
8	6580181,58	4928044,52	27	6580226,10	4927975,58
9	6580185,92	4928040,37	28	6580261,00	4927887,88
10	6580177,97	4928032,06	29	6580243,64	4927881,48
11	6580183,00	4928054,14	30	6580194,05	4927952,97
12	6580188,23	4928056,59	31	6580174,97	4927945,33
13	6580170,57	4928094,38	32	6580203,42	4927866,66
14	6580227,06	4928025,83	33	6580223,94	4927874,22
15	6580241,51	4928011,94	34	6580279,20	4927831,29
16	6580275,30	4928041,88	35	6580246,20	4927869,07
17	6580272,97	4928047,48	36	6580227,38	4927862,14
18	6580149,29	4928013,58	37	6580221,52	4927856,39

BR.	X	Y	BR.	X	Y
38	6580223,31	4927846,18	40	6580271,45	4927799,39
39	6580254,87	4927810,04			

Koordinate prelomnih tačaka regulacionih linija i linije parcela

BR.	X	Y	BR.	X	Y
0	6580157,69	4928143,53	38	6580196,97	4927967,64
1	6580186,34	4928144,22	39	6580210,64	4927977,76
2	6580220,28	4928147,68	40	6580220,14	4927986,20
3	6580242,64	4928147,32	41	6580177,01	4928027,45
4	6580287,40	4928051,52	42	6580176,34	4928026,74
5	6580234,09	4928005,27	43	6580212,05	4927967,23
6	6580188,42	4928048,96	44	6580224,72	4927978,26
7	6580174,11	4928063,12	45	6580246,09	4927927,41
8	6580148,63	4928096,69	46	6580263,51	4927885,60
9	6580167,68	4928093,03	47	6580244,68	4927878,67
10	6580161,13	4928124,91	48	6580229,04	4927921,13
11	6580181,53	4928044,47	49	6580195,72	4927956,60
12	6580173,65	4928036,23	50	6580185,48	4927951,92
13	6580177,97	4928032,06	51	6580175,43	4927947,31
14	6580185,87	4928040,32	52	6580174,50	4927945,18
15	6580159,02	4928034,94	53	6580178,67	4927933,86
16	6580143,53	4928029,24	54	6580201,06	4927942,11
17	6580136,81	4928047,12	55	6580210,15	4927917,45
18	6580132,88	4928057,02	56	6580187,75	4927909,20
19	6580130,57	4928062,54	57	6580204,46	4927863,85
20	6580126,97	4928061,60	58	6580226,85	4927872,10
21	6580124,46	4928074,33	59	6580168,21	4927924,93
22	6580136,65	4928077,84	60	6580171,80	4927926,31
23	6580144,29	4928067,55	61	6580173,89	4927920,63
24	6580140,82	4928066,36	62	6580170,31	4927919,31
25	6580151,04	4928052,72	63	6580205,50	4927861,03
26	6580152,13	4928051,52	64	6580264,67	4927882,83
27	6580152,87	4928051,78	65	6580279,69	4927846,79
28	6580166,32	4928023,05	66	6580282,14	4927816,76
29	6580147,22	4928015,94	67	6580278,82	4927809,98
30	6580153,38	4927999,40	68	6580270,14	4927797,52
31	6580172,48	4928006,44	69	6580246,16	4927813,32
32	6580180,70	4927984,08	70	6580229,31	4927827,84
33	6580161,71	4927977,10	71	6580211,20	4927847,98
34	6580168,79	4927958,02	72	6580208,82	4927852,01
35	6580171,37	4927957,11	73	6580208,17	4928030,50
36	6580188,21	4927963,70	74	6580176,82	4928097,39
37	6580188,52	4927963,05			