



IZMJENA REGULACIONOG PLANA SLOBODNA INDUSTRIJSKA ZONA II U GRADAČCU

(prijedlog)

Banjaluca, decembar 2017.god.



DOKUMENT: IZMJENA REGULACIONOG PLANA SLOBODNA
INDUSTRIJSKA ZONA II U GRADAČCU
(prijedlog)

NARUČILAC: OPŠTINA GRADAČAC

LOKACIJA: INDUSTRIJSKA ZONA II U GRADAČCU

NOSILAC IZRADE: "URBIS CENTAR" d.o.o, Banjaluka

UČESNICI NA IZRADI:

LJILJA DMITROVIĆ, dipl. inž.arh.
dr BRANISLAV BIJELIĆ, dipl.prostor.planer
VLADIMIR BORISAVLJEVIĆ, dipl.inž.saobr.
mr RISTO STJEPANOVIĆ, dipl.inž.građ.
mr MILAN PRŽULJ, dipl.inž.el.
BRANKICA MIĆIĆ, dipl.inž.el.
STEVO ŽDRNJA, dipl.inž.maš.
SLAVICA PAŠTAR, dipl.inž.el.
DALIBOR PASPALJ, geo.teh.
SNJEŽANA PASPALJ, građ.teh.

DIREKTOR:

SNJEŽANA - MRĐA BADŽA, dipl.inž.arh.



SADRŽAJ

I OPŠTI DIO

1. OVLAŠTENJE FEDERALNOG MINISTARSTVA PROSTORNOG UREĐENJA URBIS CENTRU D.O.O. IZ BANJALUKE ZA OBAVLJANJE STRUČNIH POSLOVA IZRADE DETALJNIH PLANSKIH DOKUMENATA 6
2. ODLUKA O PRISTUPANJU IZMJENI PLANSKOG DOKUMENTA REGULACIONOG PLANA SLOBODNE INDUSTRIJSKE ZONE II U GRADAČCU 9
3. PROJEKTNII ZADATAK SA SMJERNICAMA ZA IZMJENU REGULACIONOG PLANA SLOBODNE INDUSTRIJSKE ZONE II U GRADAČCU 12

II TEKSTUALNI DIO

- A. UVODNO OBRAZLOŽENJE 18
 1. Postojeća planska dokumentacija 19
 2. Programski elementi za izradu regulacionog plana –Projektni zadatak 19
 3. Analitičko-dokumentaciona osnova 19
 4. Postupak pripreme i izrade izmjene regulacionog plana 19
- B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA 20
 1. Prostorna cjelina 20
- C. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA (izmjena plana) 24
 1. Organizacija prostora 24
 - 1.1. Plan prostorne organizacije 25
 2. Saobraćaj 26
 - 2.1. Urbanističko –tehnički uslovi za saobraćaj 27
 3. Parcelacija, građevinske i regulacione linije 27
 - 3.1. Parcelacija 27
 - 3.2. Regulacione i građevinske linije 28
- D. ODLUKA O PROVOĐENJU (izmjene i dopune) 30

III GRAFIČKI DIO

1. PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE (izmjena plana) R = 1:1000
2. PLAN SAOBRAĆAJA I NIVELACIJE (izmjena plana) R = 1:1000
3. PLAN GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA (izmjena plana) R = 1:1000
4. PLAN PARCELACIJE (izmjena plana) R = 1:1000



I OPŠTI DIO



**OVLAŠTENJE FEDERALNOG MINISTARSTVA PROSTORNOG UREĐENJA URBIS CENTRU
d.o.o. IZ BANJALUKE ZA OBAVLJANJE STRUČNIH POSLOVA IZRADE DETALJNIH 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-02-23-2-264 /10 F.Š.
Sarajevo, 31.08.2015. godine

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

R J E Š E N J E

1. Daje se ovlaštenje poduzeću **Urbis centar d.o.o. iz Banja Luke, ul. Bulevar vojvode Stepe Stepanovića br. 101A**, sa rokom od pet godina od dana izdavanja istog, za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata:
 - a) Prostornih i urbanističkih planova,
 - b) Detaljnih planskih dokumenata (zoning plan, regulacioni plan i urbanistički projekt).
2. Urbis centar d.o.o. je dužan da u roku od 15 dana od dana nastale promjene, zatražiti izmjenu ovlaštenja ako se naknadno promijene podaci na temelju kojih je ovlaštenje dato,
3. Urbis centar d.o.o. može podnijeti zahtjev za produženje ovlaštenja najranije godinu dana a najkasnije dva mjeseca prije isteka roka važenja ovlaštenja.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 10.07.2010. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zaprimilo zahtjev poduzeća Urbis centar d.o.o. iz Banja Luke za produženje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Rješavajući zahtjev poduzeća Urbis centar d.o.o. iz Banja Luke za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, Federalno ministarstvo prostornog uređenja je izvršilo uvid u zahtjev podnosioca te kompletan spis predmeta sa priloženim dokazima te nakon ocjene svakog dokaza pojedinačno i svih dokaza u međusobnoj uslovljenosti i povezanosti, utvrdilo da poduzeće Urbis centar d.o.o. iz Banja Luke ispunjava uslove za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

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

Sarajevo, Marka Marulića 2, Tel +387 33 726 500; Fax: +387 33 652 743
Web: <http://www.fmpu.gov.ba> E-mail: info@fmpu.gov.ba

strana 1 od 2



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

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

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

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

UPUTSTVO O PRAVNOM LIJEKU

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

Dostaviti :

1. Urbis centar d.o.o. Banja Luka
2. Evidenciji,
3. Arhivi x 2.





**ODLUKA O PRISTUPANJU IZMJENI PLANSKOG DOKUMENTA REGULACIONOG PLANA SLOBODNE
INDUSTRIJSKE ZONE II U GRADAČCU**



Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuje se visina naknade za korištenje/zauzimanje dijela javne površine na području općine Gradačac, za taksi stajališta u 2014.godini, po zonama utvrđenim odredbama Odluke o građevinskom zemljištu.

Član 2.

Taksi prijevoz putnika mogu obavljati pravna lica upisana u sudski registar za obavljanje taksi djelatnosti.

Taksi prijevoz putnika mogu obavljati i fizička lica koja posjeduju rješenje za obavljanje taksi djelatnosti izdato od nadležne općinske Službe.

Član 3.

Usaglašenim Planom za razmještaj taksi stajališta sa brojem taksi vozila po taksi stajalištu za 2014. godinu na području općine Gradačac, utvrđena je ukupna korisna površina od 10,50 m² po jednom taksi stajalištu.

Visina naknade za korištenje taksi stajališta po 1 m² plaća se u mjesečnom iznosu, po zonama gradskog građevinskog zemljišta:

- taksi stajalište 01. „Autobuska stanica“, zona II.....2,00KM
- taksi stajalište 02. „Gradska kafana“, zona I.....2,50KM
- taksi stajalište 03. „Majevička“, zona II2,00KM
- taksi stajalište 04. „Dom zdravlja“, zona II 2,00KM

Član 4.

Naknada za taksi stajalište iz člana 3. ove Odluke plaća se za svaki mjesec unaprijed, a najdalje do petog (5) u tekućem mjesecu.

Visina naknade iz prethodnog stava utvrđuje se Rješenjem o taksi stajalištu Općinske službe za urbanizam i komunalne poslove-Odsjek komunalnih poslova.

U slučaju da korisnik neuredno izmiruje svoju obavezu plaćanja naknade iz stava 1. ovog člana, tako da duguje više od tri mjesečna iznosa, odobrenje za korištenje taksi stajališta će se poništiti.

Član 5.

Korisnik taksi stajališta ne može ustupati drugom mjesto bez prethodnog odobrenja nadležne općinske službe.

Član 6.

Prikupljena sredstva od naknada za dodijeljena taksi stajališta općina je dužna namjenski koristiti za izgradnju novih, uređenje i održavanje postojećih taksi stajališta, odnosno za unapređenje taksi djelatnosti.

Član 7.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja „Službenom glasniku Općine Gradačac“.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA GRADAČAC
-Općinsko vijeće-

Broj: 01-05-70 /14
Datum:27.02.2014.god.
Gradačac

PREDSEDavajući
OPĆINSKOG VIJEĆA
Nedžad Šečić, s.r.

10.

Na osnovu člana 41. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Sl. novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13 i 15/13) i člana 24. Statuta općine Gradačac („Sl. glasnik općine Gradačac“, br. 4/08 i 5/12), Općinsko vijeće općine Gradačac na 12. sjednici održanoj dana 27. 02. 2014. godine, donosi

ODLUKU
o pristupanju izmjeni planskog dokumenta
Regulacionog plana slobodne industrijske zone II
u Gradačcu

Član 1.

Ovom Odlukom pristupa se izmjeni Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu, donešenog od strane Općinskog vijeća Gradačac na sjednici održanoj dana 05.05.2009. godine. Odluka o usvajanju i provođenju detaljnog planskog dokumenta iz prethodnog stava, za koji se pokreće postupak izmjene, objavljena je u „Službenom glasniku općine Gradačac“, br. 4/09.



Član 2.

Inicijativu za izmjenu Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu (u daljem tekstu: izmjena planskog dokumenta) je pokrenulo Udruženje privrednika Gradačac, uputivši nadležnoj Općinskoj službi za urbanizam i komunalne poslove zahtjev od 14.01.2014. godine, u kojem navode konkretne prijedloge za izmjenu, kao i razloge, odnosno obrazloženje njihove inicijative, a što je u skladu sa odredbama člana 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju (u daljem tekstu: Zakon).

Član 3.

Granice područja za koji se mijenja planski dokument, smjernice za izmjenu, te sadržaj prijedloga izmjene planskog dokumenta, definisat će se Projektnim zadatkom. Optimalni rok i cijena izrade izmjene planskog dokumenta, bit će definisani Nacrtom Ugovora. Projektni zadatak iz stava 1. i Nacrt Ugovora iz stava 2. ovog člana će sačiniti nadležna općinska služba u svojstvu nosioca pripreme planskog dokumenta. Dokumenti iz prethodnog stava, koristit će se u postupku odabira Nosioca izrade planskog dokumenta kao sastavni dijelovi tenderske dokumentacije.

Član 4.

Izmjena planskog dokumenta, u skladu sa stavom 2. člana 49. Zakona, vršit će se po skraćenom postupku. Skraćeni postupak podrazumijeva izradu prijedloga izmjene planskog dokumenta, bez obaveznog obavljanja kompletne procedure izrade, odnosno izmjene planskog dokumenta. U postupku iz prethodnog stava, shodno odredbama člana 46. Zakona, obaviti će se javni uvid i javna rasprava po ustanovljenom nacrtu, nakon čega će se izraditi prijedlog planskog dokumenta kojeg će činiti tekstualno obrazloženje sa grafičkim prikazom na odgovarajućem broju tematskih karata iz tog planskog dokumenta.

Član 5.

Javni uvid iz prethodnog člana će trajati 20 dana, nakon čega će se održati javna rasprava. O mjestu, vremenu i načinu izlaganja nacrtu izmjene planskog dokumenta, javnost će biti obavještena oglasom koji se objavljuje najmanje tri puta u sredstvima javnog informisanja, odnosno lokalnoj radio-stanici Gradačac, kao i na web stranici Općine Gradačac. O terminu i mjestu održavanja javne rasprave, javnost će biti obavještena takođe putem radio-stanice, web-stranice Općine, te putem oglasnih plakata koji će se u odgovarajućem broju postaviti na određenim

lokalitetima.

Član 6.

Sredstva za izmjenu planskog dokumenta su obezbjeđena u budžetu Općine Gradačac za 2014. godinu i to u dijelu kapitalnog budžeta za vrstu izdataka - Prostorno planska dokumentacija (ekonomski kod 821521/1).

Član 7.

Nosilac pripreme za izmjenu planskog dokumenta (u daljem tekstu: Nosilac pripreme) je Općinska služba za urbanizam i komunalne poslove. Nosilac pripreme će po zaključenju ugovora sa odabranim nosiocem izrade plana (u daljem tekstu: Nosilac izrade), istom dostaviti raspoloživu dokumentaciju neophodnu za izmjenu planskog dokumenta, zatim osigurati saradnju i koordinirati aktivnosti zainteresovanih strana u procesu prostornog planiranja, sprovesti postupak javnog uvida i javne rasprave na nacrt izmjene planskog dokumenta, te dostaviti Općinskom vijeću na usvajanje prijedlog izmjene planskog dokumenta.

Član 8.

Shodno odredbama člana 44. Zakona, odnosno u skladu sa odredbama Zakona o javnim nabavkama BiH, izvršit će izbor Nosioca izrade iz reda pravnih osoba koje su registrovane za djelatnost izrade planskih dokumenata i koji ispunjavaju ostale uslove predviđene zakonskim i podzakonskim aktima. Nosilac izrade je u obavezi izraditi izmjenu planskog dokumenta u skladu sa odredbama Zakona, odredbama ove Odluke, postavljenim smjernicama iz Projektnog zadatka i uslovima iz zaključenog ugovora, kao i svim dokumentima dostavljenim od strane Nosioca pripreme.

Član 9.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u Službenom glasniku općine Gradačac.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA GRADAČAC
- Općinsko vijeće -

Broj: 01-05-71 /14
Datum: 27.02.2014. god.
Gradačac

PREDSDJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA
Nedžad Šečić, s.r.

Obrazloženje

Pravni osnov za donošenje ove Odluke je sadržan u članu 41. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Tuzlanskog kantona", br. 6/11, 4/13 i 15/13), kojim je propisana obaveza donošenja Odluke o pristupanju izradi ili izmjeni planskih dokumenata. Navedenim članom Zakona, kao i članom 24. Statuta općine Gradačac, regulisana je nadležnost Općinskog vijeća za donošenje Odluke.

Općinska služba za urbanizam i komunalne poslove je zaprimila zahtjev Udruženja privrednika Gradačac od 14.01.2014. godine, kojim se traži izmjena Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu (donesen od strane Općinskog vijeća Gradačac na sjednici održanoj dana 05.05.2009. godine). U prilogu zahtjeva Udruženja je dostavljen snimak sa Google Eartha i Izvod iz predmetnog regulacionog plana, na kojima su grafički prikazani dijelovi za koje se traži izmjena. Zahtjevom se predlaže ukidanje određenih dijelova planiranih saobraćajnica:

dionice saobraćajnica u metaloprerađivačkom distriktu i to, dio od ulaza u krug firme d.o.o. "TMD-AGS" Gradačac do ulaza u krug firme d.o.o. TMD GROUP" Gradačac (saobraćajnica između parcela označenih kao k.č. br. 1149/1 i k.č. br. 860. k.o. Gradačac I), kao i dio jugoistočne saobraćajnice od parcela označenih kao k.č. br. 870/2 i 873 do planirane interne saobraćajnice sa dvostranim parkinzima na parceli označenoj kao k.č. br. 276/1.

dionica saobraćajnice između trgovačko-poslovnog centra d.o.o. "Interex" i firme doo "Hanibal"

Kao razloge za izmjenu navode da su određene parcele u tom dijelu planiranog metaloprerađivačkog distrikta, postale vlasništvo firme d.o.o. "TMD-AGS", čime se oformio krug, odnosno kompleks te firme, te da bi dionica saobraćajnice (planirana regulacionim planom), prolazila kroz sami krug firme. Osim toga, ističu da bi nastali „problemi u građenju proizvodnih hala, jer uslovi oko saobraćajnice i rijeke miču granice gradnje u brdo, čime se uveliko poskupljuje gradnja“. Dalje navode da, ukoliko se ukinu te dvije dionice saobraćajnica (prikazano na navedenim grafičkim prilozima crvenom bojom), svoj smisao gubi i ulazni put pored firme d.o.o. „Hanibal“.

Razmatrajući zahtjev Udruženja privrednika Gradačac, konstatovano je da je isti u skladu sa propisanim odredbama člana 50. navedenog Zakona o prostornom uređenju i građenju, odnosno isti se može smatrati inicijativom za izmjenu planskog dokumenta. Shodno navedenom članu Zakona, inicijativa je podnešena od legitimne strane (privredne i strukovne komore), konkretno je prezentovana i adekvatno obrazložena, te postoje zakonski uslovi i po pitanju najranijeg roka za pokretanje inicijative za izmjenu

detaljnog planskog dokumenta, a to je dvije godine od dana stupanja na snagu detaljnog planskog dokumenta čija se izmjena ili dopuna predlaže.

Pored ispunjenja zakonskih uslova, inicijativa ima dobre pretpostavke za implementaciju ovog planskog dokumenta, jer su riješenim imovinsko-pravnim odnosima na usitnjenim parcelama (kako se navodi u zahtjevu Udruženja), stvoreni uslovi za objedinjavanje kompleksa u svrhu realizacije industrijskih sadržaja u planiranom metaloprerađivačkom distriktu. Osim toga, inicijativa je opravdana i sa ekonomskog aspekta, jer se neće morati obezbjeđivati budžetska, niti neka druga dodatna novčana sredstva u svrhu izgradnje saobraćajnica, čije se dionice konkretno predlažu za ukidanje iz predmetnog regulacionog plana.

Pokrenutom inicijativom od strane Udruženja privrednika, ne mijenja se bitno osnovni koncept Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu, niti tražene izmjene narušavaju urbanističku koncepciju (po pitanju ustanovljene namjene prostora) i dr. bitne postavke važećeg plana šireg područja-Urbanističkog plana Gradačac 2020. godine. Shodno navedenom, osigurana je Zakonom propisana usaglašenost planskog dokumenta užeg područja (izmjena predmetnog detaljnog planskog dokumenta) sa planskim dokumentom šireg područja-razvojnim planskim dokumentom (Urbanistički plan Gradačac 2020. godine).

Stoga je članom 4. ove Odluke definisan skraćeni postupak izrade, odnosno donošenja izmjene ovog planskog dokumenta, a što je u skladu i sa navedenom zakonskom odredbom (član 49. Zakona).

Članom 6. ove Odluke je ustanovljeno obezbjeđivanje sredstava za izmjenu predmetnog regulacionog plana, a Nosilac izrade kao i cijena izmjene ovog planskog dokumenta će se ustanoviti nakon sprovedenog postupka javne nabavke.

Kako bi se nastavila daljnja procedura propisana odredbama ove Odluke i Zakona, predlaže se Općinskom vijeću da usvoji Odluku u datom tekstu.

OBRADIVAČ: PREDLAGAČ:

Općinska služba za urbanizam i komunalne Poslove **Općinski načelnik**



PROJEKTNII ZADATAK



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
OPĆINA GRADAČAC

H.K. Gradašćevića 54, 76 250 Gradačac, telefon 035-369-750, fax. 035-369-751, e-mail: opc.grad@bih.net.ba, www.gradacac.ba

**Općinska služba za urbanizam
i komunalne poslove**

Broj: 06/1-23-2749/14
Gradačac, 21.04.2014. god.

Općinska služba za urbanizam i komunalne poslove općine Gradačac, u svojstvu Nosioca pripreme planskog dokumenta, shodno odredbama člana 3. Odluke o pristupanju izmjeni planskog dokumenta Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu ("Sl. glasnik općine Gradačac", br. 2/14), d o n o s i

PROJEKTNI ZADATAK

SA SMJERNICAMA ZA IZMJENU REGULACIONOG PLANA SLOBODNE INDUSTRIJSKE ZONE II U GRADAČCU

I UVOD

Općinska služba za urbanizam i komunalne poslove je zaprimila zahtjev Udruženja privrednika Gradačac od 14.01.2014. godine, kojim se traži izmjena Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu (donešen od strane Općinskog vijeća Gradačac na sjednici održanoj dana 05.05.2009. godine). U prilogu zahtjeva Udruženja je dostavljen snimak sa Google Eartha i Izvod iz predmetnog regulacionog plana, na kojima su grafički prikazani dijelovi za koje se traži izmjena. Zahtjevom se predlaže ukidanje određenih dijelova planiranih saobraćajnica:

- dionice saobraćajnica u metaloprerađivačkom distriktu i to, dio od ulaza u krug firme d.o.o. "TMD-AGS" Gradačac do ulaza u krug firme d.o.o. TMD GROUP" Gradačac (saobraćajnica između parcela označenih kao k.č. br. 1149/1 i k.č. br. 860. k.o. Gradačac I), kao i dio jugoistočne saobraćajnice od parcela označenih kao k.č. br. 870/2 i 873 do planirane interne saobraćajnice sa dvostranim parkinzima na parceli označenoj kao k.č. br. 276/1.
- dionica saobraćajnice između trgovačko-poslovnog centra d.o.o. "Interex" i firme doo "Hanibal"

Kao razloge za izmjenu navode da su određene parcele u tom dijelu planiranog metaloprerađivačkog distrikta, postale vlasništvo firme d.o.o. „TMD- AGS“, čime se oformio krug, odnosno kompleks te firme, te da bi dionica saobraćajnice(planirana regulacionim planom), prolazila kroz sami krug firme. Osim toga, ističu da bi nastali „problemi u građenju proizvodnih hala, jer uslovi oko saobraćajnice i rijeke miču granice gradnje u brdo, čime se uveliko poskupljuje gradnja“. Dalje navode da, ukoliko se ukinu te dvije dionice saobraćajnica, svoj smisao gubi i ulazni put pored firme d.o.o. „Hanibal“.

Shodno navedenom, kao i u skladu sa odredbama članova 41, 49. i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Tuzlanskog kantona", br. 6/11, 4/13 i 15/13), Općinsko vijeće općine Gradačac je donijelo Odluku o pristupanju izmjeni planskog dokumenta Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu, koja je objavljena u "Službenom glasniku općine Gradačac", br. 2/14.

II SMJERNICE ZA IZMJENU PLANA

Članom 3. navedene Odluke je ustanovljeno da će granice područja, te smjernice i sadržaj za koji se mijenja planski dokument, biti definisane Projektnim zadatkom.



Prilikom izrade ovog Projektnog zadatka, uočilo se da bi, ukidanjem saobraćajnica na način kako je to zahtijevalo Udruženje privrednika, trafo-stanica TS 35/10(20) kV sa energetske transformatorima od 8 MVA (namjenski izgrađena na parceli k.č. br. 872/5 k.o. Gradačac I za potrebe ove industrijske zone), ostala bez pristupnog puta, odnosno prilaz navedenoj trafo-stanici bi bio onemogućen. Na ovu okolnost je ukazano i na sjednici Općinskog vijeća Gradačac, prilikom usvajanja Odluke o pristupanju izmjeni ovog planskog dokumenta. Stoga je strane ove Službe predloženo da se dio jugoistočne saobraćajnice, od parcela označenih kao k.č. br. 870/2 i 873 do planirane interne saobraćajnice sa dvostranim parkinzima na parceli označenoj kao k.č. br. 276/1, ne ukida. Na taj način bi bio obezbjeđen prilaz navedenoj trafo-stanici.

Takođe je od strane Službe uočeno da je prijedlogom Prostornog plana općine Gradačac 2008.-2028. godine, na dijelu obuhvata predmetnog Regulacionog plana za koji se traži izmjena, planirana dionica magistralne saobraćajnice. Navedeni Prostorni plan općine još uvijek nije usvojen, ali se radi Zakonom propisane obaveze usaglašenosti plana užeg područja (u ovom slučaju Regulacionog plana slobodne industrijske zone II) sa planskim dokumentom šireg područja (u ovom slučaju Prostornog plana općine), traži da se i ova dionica saobraćajnice uvrsti u izmjenjeni regulacioni plan.

Na Grafičkoj skici, koja čini sastavni dio ovog Projektnog zadatka, prikazan je položaj saobraćajnica (preuzeto iz predmetnog RP-a za koji se traži izmjena) koje se trebaju "ukinuti", kao i položaj koridora magistralne saobraćajnice sa zaštitnim pojasom, (preuzeto iz prijedloga Prostornog plana općine Gradačac za period 2008.-2028.godine). Shodno navedenom, formirane su **Granice područja za koji se mijenja planski dokument**

Granice područja za koji se mijenja planski dokument su predstavljene kao dva bloka oformljena unutar i oko predmetnih saobraćajnica koje se mijenjaju (ukidaju ili dopunjuju) u postojećem RP-u industrijska zona II. Blok "A" zahvata jugozapadni dio obuhvata predmetnog regulacionog plana, dok Blok "B" zahvata sjeveroistočni dio Plana. Granice ovih blokova su prikazane plavom i ljubičastom bojom na Grafičkoj skici kao sastavnom dijelu ovog Projektnog zadatka.

III NEOPHODNI SADRŽAJI IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Shodno odredbama stava (3) člana 49. Zakona o prostornom uređenju i građenju, Nosilac izrade plana je obavezan izraditi:

1. Grafičke prikaze u graničnim područjima za koja se mijenja planski dokument, odnosno u blokovima "A" i "B" se prijedlogom izmjenjenih, odnosno ukinutih predmetnih dijelova saobraćajnica, kao i dopunjene planirane magistralne saobraćajnice, sve predočeno na 3 (tri) tematske karte u R 1:1000, i to:

- Plan prostorne organizacije, koji će sadržavati prijedlog sadržaja u blokovima "A" i "B" u odnosu na izmijenjeno stanje saobraćajnica,
- Plan saobraćaja i nivelacije, čiji će sastavni dio činiti poprečni profili svih saobraćajnica unutar blokova "A" i "B" (postojeće i izmjenjene, odnosno zadržane, ukinute i novopredviđene saobraćajnice) i u kojem se elementi tih saobraćajnica mogu prikazati koordinatama tačaka na osovinama, sa dopunjenom širinom zaštitnog pojasa planirane magistralne saobraćajnice.
- Plan građevinskih i regulacionih linija sa naznačenim zonama gradnje unutar graničnih područja, odnosno blokova "A" i "B" sa izmjenjenim saobraćajnim površinama

Navedene karte će, kao osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline, za osnovu koristiti stanje, odnosno karte pod istim nazivom iz usvojenog Regulacionog plana za koji se traži izmjena

2. Tekstualno dio koji će sadržati obrazloženje predloženog izmjenjenog planskog dokumenta

3. Tekstualno obrazloženje sačinjeno nakon obavljenog javnog uvida i javne rasprave, u kojem će dati očitovanje o prihvaćenim primjedbama, prijedlozima i sugestijama, kao i obrazloženje za neprihvaćene prijedloge i sugestije.



IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Izmjenu Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu je potrebno, shodno navedenim smjernicama, izraditi u analognom i digitalnom obliku u skladu sa oblikom i standardom elaborata Regulacionog plana, kako je definisano odredbama članova 74. do 78. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata ("Sl. novine Federacije BiH", br. 63/04 i 50/07),

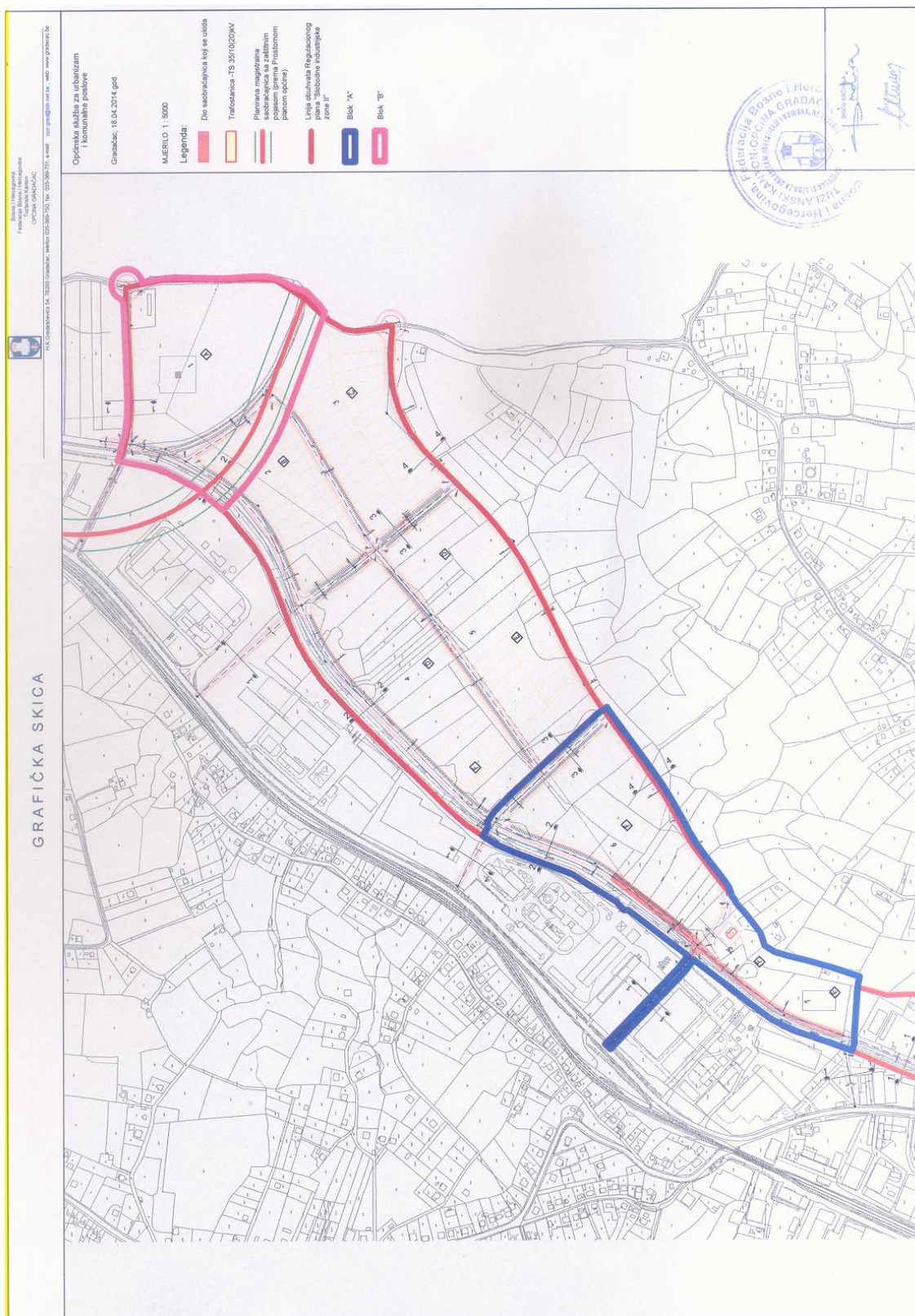
Detaljnije obaveze Nosioca pripreme i Nosioca izrade Plana, zatim rok i način izrade, te cijena i način plaćanja, definisat će Ugovorom zaključenim između navedenih strana.

Prilog: Grafička skica R 1:5000 od 18.04.2014. godine



POMOĆNIK
OPĆINSKOG NAČELNIKA

Damir Kurjaković, dipl.ing.grad.





II TEKSTUALNI DIO



A. UVODNO OBRAZLOŽENJE

Izradi Izmjene regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu pristupilo se nakon što je Opštinsko vijeće Opštine Gradačac, u skladu sa odredbama članova 41, 49. i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Tuzlanskog kantona", br. 6/11, 4/13 i 15/13) donijelo Odluku o pristupanju izmjeni planskog dokumenta Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu, koja je objavljena u "Službenom glasniku opštine Gradačac", broj 2/14.

Odluci o pristupanju izmjeni planskog dokumenta Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu, prethodio je zahtjev Udruženja privrednika Gradačac od 14.1.2014.god.kojim je zatražena izmjena Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu, usvojenog na sjednici Opštinskog vijeća Gradačac 5.5.2009.god.

Zahtjevom je predloženo ukidanje određenih dijelova planiranih saobraćajnica:

- dionice saobraćajnica u metaloprerađivačkom distriktu i to, dio od ulaza u krug firme d.o.o. "TMD-AGS" Gradačac do ulaza u krug firme d.o.o. TMD GROUP" Gradačac (saobraćajnica između parcela označenih kao k.č. br. 1149/1 i k.č. br. 860. k.o. Gradačac I), kao i dio jugoistočne saobraćajnice od parcela označenih kao k.č. br. 870/2 i 873, do planirane interne saobraćajnice sa dvostranim parkinzima na parceli označenoj kao k.č. br. 276/1.
- dionica saobraćajnice između trgovačko-poslovnog centra d.o.o."Interex" i firme doo "Hanibal"

Razlog za izmjenu Regulacionog plana iz 2009.god. je što su određene parcele u dijelu planiranog metaloprerađivačkog distrikta, postale vlasništvo firme d.o.o. "TMD-AGS", čime se oformio krug, odnosno kompleks navedene firme.

Saobraćajnica planirana usvojenom regulacionim planom prolazi kroz sami kompleks i uslovljava gradnju u dijelu ka brdu, čime znatno poskupljuje i usložnjava građenje.

Traženim ukidanjem dionica saobraćajnica, takođe se nameće i preispitivanje ulaznog puta pored firme d.o.o. "Hanibal".

Pokrenutom inicijativom Udruženja privrednika, osnovni koncept Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu se ne mijenja bitno, niti tražene izmjene narušavaju urbanističku koncepciju ustanovljene namjene prostora, kao ni bitne postavke važećeg plana šireg područja - Urbanističkog plana Gradačac 2020.godine.

Izmjene regulacionog plana ne utiču na obuhvat Plana, s obzirom da obuhvataju blok "A" površine oko 96116m² (9,6ha) i blok "B" površine oko 82687m² (8,3ha), a imajući u vidu da je ukupna površina obuhvata Plana 42ha.

Planom su definisani svi relevantni urbanističko-planski elementi za buduću izgradnju i plansko uređenje prostora koji on obuhvata



1. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Osnovne pravce razvoja i osnovni koncept planiranja za predmetni prostor je dao postojeći Urbanistički plan Gradačac 2020. godine, koji je obuhvat Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu (usvojeni planski dokument za koji je rađena ova izmjena) definisao kao privrednu zonu.

U periodu od održane javne rasprave po Nacrtu izmjene predmetnog Regulacionog plana, pa do izrade Prijedloga, u februaru mjesecu 2017. godine je usvojen je i Prostorni plan općine Gradačac za period 2008.-2028. godine, koji je kao planski dokument šireg područja (najvišeg reda), ustanovio, odnosno potvrdio obuhvat ovog postojećeg detaljnog planskog dokumenta.

Navedenim Prostornim planom, u dijelu obuhvata predmetnog Regulacionog plana, za koji se traži izmjena, planirana je dionica magistralne saobraćajnice.

Nosilac izrade izmjene predmetnog Regulacionog plana, uvažavajući Zakonom propisanu obavezu usaglašavanja plana užeg područja sa planskim dokumentom šireg područja (Regulacionog plana i Prostornog plana), navedenu dionicu magistralne saobraćajnice je tretirao ovom Izmjenom regulacionog plana.

2. PROGRAMSKI ELEMENTI ZA IZRADU REGULACIONOG PLANA - PROJEKTNi ZADATAK

Potreba za izradom Izmjene regulacionog plana javila se kao rezultat novonastalih okolnosti, jer su određene parcele metaloprerađivačkog distrikta, postale vlasništvo firme d.o.o. "TMD-AGS", čime se oformio krug, odnosno kompleks navedene firme.

Saobraćajnica planirana usvojenom regulacionim planom prolazi kroz sami kompleks, te uslovljava i pomjera gradnju ka brdu, čime znatno poskupljuje i usložnjava građenje.

Traženim ukidanjem dionica saobraćajnica, nametnula se i potreba za preispitivanje ulaznog puta pored firme d.o.o. "Hanibal".

Izrada izmjene regulacionog plana treba da definiše korigovanu saobraćajnu infrastrukturu, kao i ostalu infrastrukturu koja se pruža duž tretiranih saobraćajnih poteza, duž kojih će se i fizičke strukture prilagoditi novim okolnostima i potrebama.

Razlozi za pokretanje inicijative za izmjene regulacionog plana su sadržani u zahtjevima Udruženja privrednika Opštine Gradačac za izgradnju objekata privrednih i poslovnih djelatnosti kao i obavezu usaglašavanja plana užeg područja sa planskim dokumentom šireg područja (Regulacionog plana i Prostornog plana).

3. ANALITIČKO-DOKUMENTACIONA OSNOVA

Prije pristupanja izradi izmjene Plana urađeno je ažuriranje geodetskih podloga u dijelu koji se odnosi na izmjene (razmjera R=1:1000).

4. POSTUPAK PRIPREME I IZRADE IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Izmjena planskog dokumenta, vršena je po skraćenom postupku u skladu sa odredbom stava (2) člana 49. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Sl. novine Tuzlanskog kantona“ br. 6/11, 4/13 i 15/13). Shodno takvoj proceduri, nisu rađene sve faze koje propisuje Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata (priprema i izrada urbanističke osnove, kao I. faze, te



izrada prednacrtu kao dijela II. faze), nego je Zaključkom Opštinskog vijeća (objavljenom u "Sl. glasniku općine Gradačac", br. 4/15), utvrđen i stavljen na javni uvid i javnu raspravu Nacrta izmjene Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu.

U skladu sa navedenim Zaključkom, Nacrt izmjene planskog dokumenta izložen je na javni uvid u trajanju 20 dana, i to u periodu od 18. maja do 8. juna 2015. godine.

Javna rasprava održana je 23.6.2015.god. Javnim uvidom i javnom raspravom o istom, uključena je javnost u postupak Izmjene regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu.

Nosilac pripreme Plana 12.08.2015.god. dostavio je Nosiocu izrade Plana Zapisnik sa javne rasprave sa podržanim prijedlogom (tekstualni i grafički prilozi) jednog učesnika javne rasprave, te kopije primjedbi prikupljenih u toku trajanja javnog uvida.

Nosilac izrade plana je razmotrio sve prispjele primjedbe i sugestije i po istima zauzeo stav, o čemu se očitovao u posebnom aktu: Primjedbe i odgovori na primjedbe na Nacrt izmjene Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu.

Prijedlog planskog dokumenta definisan je na temelju Nacrta koji je prošao fazu javnog uvida i javne rasprave, na temelju stava Nosioca izrade o primjedbama, prijedlozima i mišljenjima na isti, te sagledavanja dostavljenog Elaborata o geomehaničkim ispitivanjima tla za potrebe dijela saobraćajnice uz istočni lateralni kanal na k.č. broj 2520/1 k.o. Gradačac I (izađen od strane "Georad" d.o.o. Tuzla), te nakon dostave usaglašenog prijedloga vezano za namjenska budžetka sredstva Općine Gradačac i sredstva obezbjeđena od viših nivoa vlasti u svrhu ulaganja u saobraćajnu infrastrukturu, koji su istaknuti kao prioritetne kapitalne investicije.

B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

1. PROSTORNA CJELINA

Prostor u obuhvatu Plana se nalazi u istočnom dijelu urbanog područja Opštine Gradačac.

Ukupna površina obuhvata Plana koji se dijelom mijenja i dopunjuje u dijelu, a razrađen ovim prijedlogom iznosi oko $P = 42\text{ha}$.

Granice obuhvata Plana obuhvataju desnu stranu industrijske zone, ustanovljene Urbanističkim planom 2020.g. i oformljene u pravcu jugozapad-sjeveroistok, između korita Gradašnice i granice sa poljoprivrednim zemljištem i zonom park-šume predviđene Urbanističkim planom.

Izmjena regulacionog plana obuhvata prostor definisan kao blok "A" površine oko 96.116m^2 (9,6ha) i blok "B" površine oko 82.687m^2 (8,3ha), ne mijenjajući ukupnu površinu obuhvata Plana - 42ha, niti granice Plana.

Granice područja izmjene Plana su predstavljene kao dva bloka oformljena unutar i oko saobraćajnica, koje se mijenjaju (ukidaju ili dopunjuju) u postojećem Regulacionom planu, pri čemu blok "A" zahvata jugozapadni dio obuhvata predmetnog regulacionog plana, dok blok "B" zahvata njegov sjeveroistočni dio.

Granica bloka „A“ počinje na sjeveru od spoja desne ivice korita rijeke Gradašnice, lomi se ka jugoistoku, presijecajući parcele označene kao k.č. br. 282, 280, 276, odakle se lomi ka jugozapadu presijecajući parcele k.č. br. 863, 864, 865/2, 865/1, 866, 868, 869, 872/1, zatim ide jugoistočnom granicom parcela k.č. br. 876 i 875, sjeverozapadnom granicom parcele k.č. br. 1150, te jugoistočnom granicom parcela k.č. br. 1146 i 1147, dalje se lomi u pravcu zapada preko parcele k.č. br. 1148/5 do desne ivice korita Gradašnice, t.j. do parcele k.č. br. 2520/1, odakle se vraća desnom ivicom korita rijeke Gradašnice u pravcu sjeverozapada, kako bi se na sjeveru spojila sa početkom obuhvata.

Granica bloka „B“ počinje na sjeveru od spoja desne ivice korita rijeke Gradašnice sa nekategorisanim putem označenim kao k.č. br. 95, zatim se granica lomi sa spojem nekategorisanog puta k.č. br. 2534, a potom, se granica lomi ispod kanala ka desnoj ivici korita Gradašnice do parcele k.č. broj 2520/1.

Granice blokova su grafički predstavljene u Projektnom zadatku.

Pored iniciranih izmjena u blokovima „A“ i „B“, izmjena Plana zahvata i dijelove područja između tih blokova, a odnosi se na ukidanje ili dodavanje manjih dionica saobraćajnica, te određene korekcije saobraćajnih profila i raskrsnica.

Područje izrade izmjene Plana i u bloku "A" i u bloku "B" je dijelom izgrađeno, a što je u nastavku teksta prezentirano sa nekoliko ilustrovanih prikaza-fotografija.









C. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA (izmjena plana)

1. ORGANIZACIJA PROSTORA

Predložene izmjene postojećeg Regulacionog plana, ne narušavaju opšti koncept, kako prostorne organizacije, tako ni infrastrukture.

U potpunosti se zadržava planirana namjena, t.j. dominantna funkcija privrede, odnosno izgradnja industrijskih objekata i sadržaja poslovnih i proizvodnih djelatnosti.

Ukidanjem dijelova saobraćajnica (saobraćajnice između parcela broj 1149/1 i 860 k.o. Gradačac I i dio saobraćajnice od k.č. broj 870/2 i k.č. broj 873 do planirane interne saobraćajnice na k.č. broj 276/1, ni u jednom segmentu nije onemogućen ili otežan pristup budućim parcelama i objektima, a obezbijeđen je i pristup izgrađenoj trafostanici TS 35/10(29)kV koja je, između ostalog, namijenjena za snabdijevanje električnom energijom svih postojećih i budućih objekata u ovoj privrednoj zoni, odnosno obuhvatu postojećeg Regulacionog plana.

Sve izmjene uključujući i koridor magistralne saobraćajnice, planirane su tako da se nova rješenja ukllope i postojeći koncept, koji omogućuje izgradnju cjelovitog i funkcionalnog prostora.

1.1. Plan prostorne organizacije

Plan prostorne organizacije je prikazan na Grafičkom prilogu br. 1 i definiše osnovnu koncepciju lociranja planiranih sadržaja.

U periodu od donošenja Regulacionog plana 2009. god. do ove izmjene Plana, došlo je do ukрупnjavanja proizvodnih kompleksa i izgradnje novih objekata u bloku "A", t.j. u metaloprerađivačkom distriktu; u blokovima broj 6 i 7, u zoni F; kao i novih prostornih zahtjeva u bloku "B", t.j. u logističko-proizvodnom distriktu; blok broj 1, zona A; u dijelu prehrambeno-distributivnog distrikta, blok broj 2, zona B i u dijelu strateškog distrikta, blok broj 3, zona C.

Koncept uređenja i korišćenja prostora, ovog Plana, usklađen je sa postojećom namjenom površina, i postavljenim pravcima i zonama izgradnje; imajući u vidu usvojeni programski zadatak, karakter okolnog prostora i ciljeve razvoja predmetnog prostora, posebno, sa aspekta vlasničkih odnosa.

Definisane su površine namijenjene za :

- izgradnju poslovnih i proizvodnih objekata,
- motorni i pješački saobraćaj i saobraćaj u mirovanju,
- elektroenergetsko postrojenje (TS-a)
- površine predviđene za regulaciju vodotoka.

Planirana je dalja afirmacija privrednih, odnosno industrijskih, proizvodnih i dr. poslovnih sadržaja u okviru obuhvata Plana, što znači da je u planiranoj privrednoj zoni moguće ostvariti širok dijapazon djelatnosti (proizvodnih i logističko-proizvodnih, prehrambeno-prerađivačkih, metaloprerađivačkih, građevinskih, strateško-poslovnih i dr. poslovnih, skladišnih, zanatskih i uslužnih djelatnosti).

Prostor u okviru obuhvata usvojenog Plana je tretiran sistemom *zoninga* koji je zadržan i ovom izmjenom Plana, s ciljem da se ostvari fleksibilnost unutar svake namjene pojedinačno, a imajući u vidu da u planskom periodu nisu sagledivi i poznati detaljni programski elementi za svaku namjenu pojedinačno.

U korigovanim prostorima bloka "A", koji obuhvata metaloprerađivački distrikt -zonu F ; blok broj 6 i dio bloka broj 7 i bloka "B", koji obuhvata logističko-proizvodni distrikt - zonu A; blok broj 1, dio prehrambenog distrikta zone B, bloka broj 2 i dio strateškog distrikta zone C, bloka broj 3; zadržani su isti urbanistički parametri koji se odnose na sve planirane parcele i namjene prostora:

- maks. koeficijent izgrađenosti : 0.6 - 1
- maks. koeficijent zauzetosti : 0.6
- maks.spratnost: P+2*

*Moguća je izgradnja i viših konstrukcija ili dijelova objekata u zavisnosti od tehnologije pojedinih djelatnosti.

Namjene distrikta, definisane u osnovnom regulacionom planu, definisane su u smislu pretežne - prevladavajuće zone.

Ovom izmjenom regulacionog plana, namjene distrikta nisu strogo ustanovljene, što znači da se u bilo kojem od distrikta može pojaviti neka od navedenih namjena ili određene nove, industrijske/privredne djelatnosti.

Izgradnja svih industrijskih, privrednih, poslovnih, proizvodnih i drugih objekata u distriktima, koji shodno konkretnim potrebama imaju nove namjene, odnosno, djelatnosti drugačije od



prevladavajućih; moguća je pod uslovom, da te namjene i tehnologije nisu međusobno u koliziji i da jedna drugu ne ugrožavaju u građevinskom, tehnološkom, infrastrukturnom i ekološkom smislu.

2. SAOBRAĆAJ

Kako se radi o prostoru koji je većinom neizgrađen, planirana je izgradnja novih saobraćajnica, kako bi se omogućio nesmetan kolski i pješački pristup pojedinim lokacijama. Glavni prilaz cijeloj industrijskoj zoni je sa zapadne strane, iz pravca regionalnog puta (sada preategorisanog u magistralnu cestu M 1.9).

Prostornim planom opštine Gradačac planirana je izgradnja magistralnog puta, koji dijelom prolazi kroz predmetni obuhvat. Prostorni plan je definisao samo koridor planiranog magistralnog puta, a izradom detaljne planske i tehničke dokumentacije nižeg reda će biti definisana njegova tačna trasa.

U ovaj dokument je preuzet koridor magistralnog puta, kako je definisan Prostornim planom. S obzirom na rang planiranog puta, ovim dokumentom nije planirano priključenje internih saobraćajnica na njega.

Ovaj dokument predstavlja izmjenu postojećeg regulacionog plana, a Projektnim zadatkom dostavljenim od strane Opštine (koji se nalazi u prilogu) precizno su definisane izmjene koje se odnose na planiranu saobraćajnu mrežu. Ovim izmjenama se ukidaju pojedine saobraćajnice planirane regulacionim planom koji je donesen 2009.god., i to:

- dio saobraćajnice od ulaza u krug firme d.o.o. "TMD-AGS" Gradačac do ulaza u krug firme d.o.o. TMD GROUP" Gradačac,
- dio jugoistočne saobraćajnice od parcela označenih kao k.č. br. 870/2 i 873 do planirane interne saobraćajnice sa dvostranim parkinzima na parceli označenoj kao k.č. br. 276/1 i
- dionica saobraćajnice između trgovačko-poslovnog centra d.o.o. "Interex" i firme doo "Hanibal".

Takođe se mijenja saobraćajna mreža u zoni planiranog magistralnog puta, kako bi se obezbijedilo funkcionalno odvijanje saobraćaja na magistralnom putu, kao i na internim saobraćajnicama.

U profilima pojedinih saobraćajnica je planiran veći broj parking mjesta. Broj tih parking mjesta (prikazan na grafičkim prilogima)nije fiksna, budući da će se prilikom ustanovljavanja urbanističko-tehničkih uslova definisati kolski prilazi za svaku lokaciju ponaosob, a što će uticati na smanjenje ukupnog broja parking mjesta u profilu saobraćajnica. Stvarne potrebe za parkiranjem za svaku pojedinačnu lokaciju će biti definisane u postupku izdavanja lokacijske informacije, kao neophodan urbanističko-tehnički uslov. To znači da se i u okviru svake građevinske parcele obavezno propisuje (u zavisnosti od vrste objekta i njegove djelatnosti, prema određenim normativima), potreban broj parking mjesta.

Normativi kojima se određuje minimalni broj parking mjesta koje je potrebno obezbijediti su slijedeći:

- za 120 m² industrijskog pogona, jedno parking mjesto
- za 180 m² skladišta, jedno parking mjesto
- za 60 m² upravne zgrade, jedno parking mjesto.
- U profilu saobraćajnica su planirani trotoari, tako da je omogućen bezbjedan i neometan pješački tok.

U sjeveroistočnom dijelu bloka A, uz planirani parking sa 27 parking mjesta, planirana je izgradnja zelene trake sa drvoredom, čija je uloga, stvaranje prijatnijeg ambijenta unutar obuhvata, zaštita parkinga od sunca i apsorpcija negativnih uticaja industrijske zone na okolinu.

1.1. Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćaj

Urbanističko-tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji vezani za saobraćaj (kolski, pješački, i mirujuć) bili dovedeni u stanje kvalitetnog i pouzdanog korišćenja u traženom obimu i po kvalitetu usluga, najmanje do nivoa koji se u predmetnoj izmjeni Regulacionog plana (u vidu smjernica za definisanje urbanističko-tehničkih uslova za saobraćaj), odnose na sljedeće:

- Svi horizontalni elementi (osovine i gabariti) dati koordinatama tačaka na grafičkom prilogu su obavezujući za projektante i izvođače radova.
- Izgradnja svih saobraćajnih površina može se vršiti isključivo na bazi glavnih, odnosno izvedbenih projekata.
- Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima, a na bazi geotehničkih karakteristika tla koja se dobiju prethodnim geotehničkim ispitivanjima vršenim od strane za to stručne i ovlaštene organizacije.
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i već izgrađenim saobraćajnicama i ulazima u objekte, kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasne oborinske odvodnje. Nivelacione kote date u grafičkom prilogu su date orijentaciono.
- Odvodnju oborinske vode izvršiti sistemom slivnika i cjevovoda sa odvodom do oborinske kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi.
- Kolovozne zastore svih saobraćajnica raditi od asfaltnih materijala.
- Oivičenje kolovoza izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih bijelih ivičnjaka, a na mjestima ulaza u parcele i na mjestima pristupnih saobraćajnica koje se daju preko trotoara raditi zakošeni ivičnjak.
- Na svim pješačkim stazama širine dva i više metara postaviti fizičke prepreke (stubiće) radi onemogućavanja motornim vozilima da koriste pješačke staze.
- Uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina, a u skladu sa funkcionalnim potrebama i rasvjetom okolnog prostora.
- Saobraćajnim rješenjem definisati horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju.

Plan organizacije, uređenja i korištenja prostora koji se odnosi na saobraćaj, prikazan je na Grafičkom prilogu br. 2. PLAN SAOBRAĆAJA I NIVELACIJE

3. PARCELACIJA, GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

3.1. Parcelacija

Ovom izmjenom u odnosu na usvojeni/postojeći Regulacioni plan, blok "A", zona F, blok broj 6, površina parcela orjentisanih na vodotok Gradašnicu se povećava, odnosno, planirane granice parcela ka vodotoku, se vraćaju na granicu postojećih katastarskih parcela (dio parcela 867/3, 867/2, 867/1, 868, 869, 870/1, 872, 873, 874, parcela 1149/2 i 1149/1).

Ukidanjem dijela planirane saobraćajnice, na dijelu parcele broj 277, oslobađa se dio zemljišta i pripaja ranije planiranim parcelama u ovom dijelu. Zemljište koje se pripaja planiranim parcelama predstavlja dijelove postojećih katastarskih parcela. Dio parcela se spaja (ukrupnjava), što je uslovljeno kolskim pristupom na parcelu.

Takođe, rubne parcele prema jugoistočnoj saobraćajnici, prema Gradašnici i prema koridoru planirane magistralne saobraćajnice, u zoni ka saobraćajnicama se povećavaju.



U obuhvatu bloka "B", zona A, blok broj 1 se smanjuje zbog koridora planirane magistralne saobraćajnice sa zaštitnim pojasom (prema Prostornom planu opštine).

U zoni B, blok broj 2, zbog planirane parcele magistralne saobraćajnice, vrši se preparcelacija s obzirom na smanjenje broja parcela (3 planirane parcele se ukidaju, a dvije se dijelom pripajaju postojećim parcelama, kako bi predmetni prostor bio iskoristiv).

U zoni C, blok broj 3, izvršena je preparcelacija dvije parcele u smislu kompletiranja i mogućnosti pristupa, a s obzirom da jedna planirana parcela, iz usvojenog plana, ulazi u parcelu magistralne saobraćajnice.

U planiranju novih parcela poštovane su optimalne mjere u formiranju istih.

Na Grafičkom prilogu br. 4. PLAN PARCELACIJE, ovim izmjenama su redefinisane građevinske parcele za javno i ostalo građevinsko zemljište, pri čemu javno zemljište predstavljaju saobraćajne i vodne parcele, dok ostalo zemljište predstavljaju parcele za izgradnju objekata.

Veličina i oblik parcela su definisani na osnovu urbanih standarda za svaku od planiranih namjena. Granice parcela su definisane koordinatama lomnih tačaka parcela. Svakoj parceli je omogućen kolski i pješački pristup.

Za izgradnju planiranih sadržaja definisane su modularne parcele .

U pogledu postojeće vlasničke strukture, u slučajevima gdje je bilo moguće, prilikom formiranja planiranih, modularnih parcela, zadržane su postojeće granice katastarskih parcela.

3.2. Regulacione i građevinske linije

Ovom izmjenom Regulacionog plana, zadržan je princip utvrđivanja regulacionih i građevinskih linija kakav je bio i u usvojenom planu, što je prikazano i na Grafičkom prilogu br. 3. PLAN GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA

Granice parcela prema javnim površinama poklapaju se sa regulacionim linijama, linijama koje funkcionalno razdvajaju javno od ostalog građevinskog zemljišta (od zemljišta planiranog za druge namjene).

Položaji najisturenijih dijelova objekata na parcelama definisani su građevinskim linijama, preko kojih, u načelu, ne mogu preći najistureniji dijelovi objekata.

Detaljnim urbanističkim uslovima riješiće se konačni položaj objekata na parceli i definisaće se sekundarne i tercijarne građevinske linije.

Sekundarne građevinske linije predstavljaju liniju na kojoj se gradi objekat a u odnosu na bočnu granicu parcele (granicu prema ostalim građevinskim parcelama u okviru jednog bloka). Sekundarna građevinska linija mora biti tako definisana da je moguće obezbijediti prolaz i manipulaciju minimalno za požarno vozilo.

Tercijarna građevinska linija je ona koja definiše međusobne odnose objekata u okviru jedne građevinske parcele.



D. ODLUKA O PROVOĐENJU (izmjene i dopune)



Na osnovu stava (1) člana 38., članova 49. i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Službene novine TK", br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17), te člana 24. Statuta Općine Gradačac („Službeni glasnik Općine Gradačac“, broj: 4/08, 5/12 i 1/17), Općinsko vijeće na ____sjednici održanoj dana_____, godine, d o n o s i

O D L U K U
o izmjenama i dopunama Odluke o usvajanju i provođenju
Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu

Član 1.

Usvaja se Izmjena Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu", (u daljem tekstu: izmjena Plana) i ista se ugrađuje u taj planski dokument.

Član 2.

U Odluci o usvajanju i provođenju Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačcu („Sl. glasnik općine Gradačac“, br. 4/09 - u daljem tekstu: Odluka), iza člana 2. dodaje se novi član 2a. koji glasi:

„Član 2.a“

Izmjena plana sadrži tekstualni i grafički dio u analognom i digitalnom obliku.

Tekstualni dio čini:

A. UVODNO OBRAZLOŽENJE

1. Postojeća planska dokumentacija
2. Programski elementi za izradu regulacionog plana –Projektni zadatak
3. Analitičko-dokumentaciona osnova
4. Postupak pripreme i izrade izmjene regulacionog plana

B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA.

1. Prostorna cjelina

C. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA (izmjena plana)

1. Organizacija prostora
 - 1.1. Plan prostorne organizacije
2. Saobraćaj
 - 2.1. Urbanističko –tehnički uslovi za saobraćaj
3. Parcelacija, građevinske i regulacione linije
 - 3.1. Parcelacija
 - 3.2. Regulacione i građevinske linije

D. ODLUKA O PROVOĐENJU (izmjene i dopune)

Grafički dio čini:

- | | |
|--|--------------|
| 1. PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE (izmjena plana) | R = 1:1000 |
| 2. PLAN SAOBRAĆAJA I NIVELACIJE (izmjena plana) | R = 1:1000 |
| 3. PLAN GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA (izmjena plana) | R = 1:1000 |
| 4. PLAN PARCELACIJE (izmjena plana) | R = 1:1000 " |

Član 3.

Iza člana 4. Odluke dodaje se novi član 4.a koji glasi:

“Član 4.a”



Granice područja izmjene Plana su predstavljene kao dva bloka oformljena unutar i oko saobraćajnica, koje se mijenjaju (ukidaju ili dopunjuju) u postojećem Regulacionom planu, pri čemu blok "A" zahvata jugozapadni dio obuhvata predmetnog regulacionog plana, dok blok "B" zahvata njegov sjeveroistočni dio.

Granica bloka „A“ počinje na sjeveru od spoja desne ivice korita rijeke Gradašnice, lomi se ka jugoistoku, presijecajući parcele označene kao k.č. br. 282, 280, 276, odakle se lomi ka jugozapadu presijecajući parcele k.č. br. 863, 864, 865/2, 865/1, 866, 868, 869, 872/1, zatim ide jugoistočnom granicom parcela k.č. br. 876 i 875, sjeverozapadnom granicom parcele k.č. br. 1150, te jugoistočnom granicom parcela k.č. br. 1146 i 1147, dalje se lomi u pravcu zapada preko parcele k.č. br. 1148/5 do desne ivice korita Gradašnice, t.j. do parcele k.č. br. 2520/1, odakle se vraća desnom ivicom korita rijeke Gradašnice u pravcu sjeverozapada, kako bi se na sjeveru spojila sa početkom obuhvata.

Granica bloka „B“ počinje na sjeveru od spoja desne ivice korita rijeke Gradašnice sa nekategorisanim putem označenim kao k.č. br. 95, zatim se granica lomi sa spojem nekategorisanog puta k.č. br. 2534, a potom, se granica lomi ispod kanala ka desnoj ivici korita Gradašnice do parcele k.č. broj 2520/1.

Granice blokova opisanih u stavu 2. i 3. ovog člana su grafički predstavljene u Projektnom zadatku sa smjernicama za izmjenu Regulacionog plana slobodne industrijske zone II u Gradačacu, a koji je sačinjen nakon pokrenute inicijative za izmjenu tog planskog dokumenta.

Pored iniciranih izmjena u blokovima "A" i "B", izmjena Plana zahvata i dijelove područja između tih blokova, a odnosi se na ukidanje ili dodavanje manjih dionica saobraćajnica, te određene korekcije saobraćajnih profila i raskrsnica."

Član 4.

U članu 5. Odluke dodaju se novi stavovi 2. i 3. koji glase:

„U distriktima iz prethodnog stava, namjene su definisane u smislu pretežne/prevladavajuće zone, što znači da nisu strogo ustanovljene, te da se u bilo kojem od distrikta može pojaviti neka od navedenih namjena ili pak određene nove industrijske/privredne djelatnosti.

Izgradnja svih industrijskih, privrednih, poslovnih, proizvodnih i dr. objekata u distriktima iz stava 1. ovog člana, koji shodno konkretnim potrebama imaju nove namjene, odnosno djelatnosti drugačije od prevladavajućih, moguće je pod uslovom da te namjene i tehnologije nisu međusobno u koliziji i da jedna drugu ne ugrožavaju u građevinskom, tehnološkom, infrastrukturnom i ekološkom smislu."

Član 5.

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

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA GRADAČAC
– Općinsko vijeće –

PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA

Broj:
Gradačac, _____ 2017. godine

Enir Šakić, s.r.



III GRAFIČKI DIO