

NACRT PLANA

1. UVODNI DIO

1.1. ODLUKA O IZRADI REGULACIONOG PLANA

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana "Porebrice" Gradačac, donijelo je Gradsko vijeće Grada Gradačac na sjednici održanoj 27.06.2023. godine (Sl. glasnik Grada Gradačac", br. 6/23).

Nosilac izrade RP-a je preduzeće "Radis", d.o.o. Istočno Sarajevo.

1.2. PLANSKI PERIOD

Regulacioni plan se donosi za period 10 god od dana usvajanja.

1.3. PROSTORNA CJELINA ZA KOJU SE RADI RP

Prostorna cjelina na koju se odnosi izrada Plana određen je Prostornim planom općine Gradačac za period od 2008. do 2028. godine,

Granica obuhvata Regulacionog plana obuhvata sa sjeveroistocne i sjeverozapadne strane lokalni put za Porebrice označen kao k.c. br.1441, sa jugozapadne strane među prema parceli označenoj kao k.c. br.1395/22, a sa jugoistocne strane šumu označenu kao k.c. br. 1397 k.o. Porebrice i granicu katastarske opštine Brcko -k.o.Dubrave. Opisani obuhvat u kompletnoj površini, zahvata parcele oznacene kao k.c. br. 1395/1, 1395/23, 1395/24, 1395/25 i 1395/26 sve k.o Porebrice.

Površina obuhvata Plana iznosi cca 13,84 ha.

1.4. RAZLOZI I CILJEVI IZRADE PLANA

Predmetno područje predstavlja građevinsko zemljište pretežne namjene privredne zone, te je cilj da se kroz ovaj Plan utvrde uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i objekata unutar obuhvata predmetnog Regulacionog plana, a u skladu sa Prostornim planom općine Gradačac za period od 2008. do 2028. godine ("Sl. Glasnik općine Gradačac", br. 02/17).

Razlozi zbog kojih je odlučeno da se izradi novi regulacioni plan su slijedeći:

- Za predmetni lokalitet je ranije bio urađen Regulacioni plan Porebrice u Gradačcu, koji je usvojen dana 30.11.2009. godine na sjednici Općinskog vijeća Gradačac,

- Planski period od deset godina za koji je donesen taj regulacioni plan je protekao, a da pri tom nisu realizovane njegove planske postavke,
- 2017. godine su nastupile nove okolnosti - usvojen je planski dokument višeg reda Prostorni plan općine Gradačac za period 2008-2028. godine,
- Dio navedenog lokaliteta, koji obuhvata parcelu k.č. br. 1395/23, te dijelove parcela k.č. br.1395/24, 1395/25 i 1395/26, trenutno se koristi kao tržnica, organizovana uglavnom u vidu montaznih objekata privremenog karaktera sa prevladavajućom trgovačkom djelatnosti. Za funkcionisanje navedene tržnice nije obezbjeđena adekvatna komunalna infrastruktura (saobraćajna, hidro, elektro) i osnovni higijensko-sanitarni uslovi, kao i uslovi za zbrinjavanje komunalnog otpada,
- Za korištenje dijela navedenog lokaliteta (koji obuhvata parcelu k.č. br. 1395/23, te dijelove parcela k.č. br.1395/24, 1395/25 i 1395/26), koji se trenutno koristi kao tržnica-postoji potpisan ugovor između Grada Gradačca i korisnika tržnice. Imajući u vidu da status predmetnih parcela u pogledu imovinsko-pravnih odnosa nije u potpunosti riješen (osim za parcelu k.č. br. 1395/23), trebalo je ustanoviti drugačije faze realizacije planskih postavki.

I Faza realizacije Regulacionog plana- da se isplaniraju sadržaji za tržnicu na parceli k.č. br. 1395/23.

II Faza realizacije Regulacionog plana- da se na ostalom dijelu obuhvata RP-a isplaniraju adekvadni sadržaji i realizuju nakon rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

- U tu svrhu je urađen Projektni zadatak koji je bio osnov za izradu Regulacionog plana, a prije toga je donešena Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana, što je sve u skladu sa propisanom zakonskom procedurom.

1.5. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Kao osnova za izradu Regulacionog plana korišten je Prostorni plan općine Gradačac za period od 2008. do 2028. godine ("Sl. glasnik Općine Gradačac", br. 02/17). Predmetno zemljište je Prostornim planom općine Gradačac za period od 2008. do 2028. Godine ("Sl. glasnik Općine Gradačac", br.02/17) određeno kao građevinsko zemljište pretežne namjene privredne zone.

Od raspoložive dokumentacije korišćeni su:

- Prostorni plan Općine Gradačac za period od 2008. do 2028. godine ("Sl. glasnik Općine Gradačac", br. 02/17),
- Projektni zadatak za izradu Regulacionog plana "Porebrice" – Gradačac.

1.6. PRIMJENJENA METODOLOGIJA

Primjenjena metodologija pri izradi regulacionog plana je u skladu sa:

- Zakonom o prostornom planiranju i korišćenju zemljišta na razini Federacije Bosne i Hercegovine (Službene novine FBiH br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10, 45/10, 85/21 i 92/21),
- Zakon o prostornom uređenju i građenju („Sl. novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i 20/23);
- Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata (Službene novine FBiH br. 63/04, 50/07 i 84/10).
- Drugim zakonima li propisima koji uređuju oblast prostornog planiranja i uređenja prostora,
- Normative i pravilnike iz oblasti prostornog planiranjai uređenja

Regulacioni plan je detaljan planski dokument, koji se izrađuje za dijelove urbanih područja na kojima predstoji intenzivna gradnja, rekonstrukcija ili sanacija, a na osnovu odredbi planova višeg reda. Vodeći se Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata, Regulacioni plan Porebrice“, Gradačac, će se realizovati na sljedeći način:

I FAZA: priprema i izrada Urbanističke osnove, koja sadrži:

- a) Izvod iz plana šireg područja, koji je osnov za izradu regulacionog plana,
- b) Prikaz postojećeg stanja, njegovu analizu i vrednovanje, ocjenu mogućnosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline u granicama utvrđenim odlukom o pristupanju izradi regulacionog plana,
- c) Osnovnu koncepciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline, urađenu na osnovu smjernica iz odluke o pristupanju izradi Plana, odnosno smjernicama iz Projektnog zadatka.

II FAZA: izrada Prednacrt, Nacrta i Prijedloga Plana, koja sadrži:

- a) Izvod iz urbanističke osnove,
- b) Projekciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline,
- c) Odluku o provođenju regulacionog plana.

Osnov za izradu ovog dokumenta je postavljen kroz planski dokument višeg reda, te kroz postojeću detaljnu plansku dokumentaciju, koja je Nosiocu izrade stavljena na raspolaganje.

Po usvajanju Urbanističke osnove, pristupilo se II FAZI izrade planske dokumentacije: izradi prednacrt Plana i Nacrta Plana.

1.7. INFORMACIONO-DOKUMENTACIONA OSNOVA

Za potrebe izrade RP izvršeno je detaljno geodetsko snimanje i ažuriranje geodetskih podloga. Primjenjene su sve informacije dobijene na bazi dostavljene dokumentacije od strane nosioca pripreme izrade Plana

2. PODACI O PLANIRANJU

Urbanistička osnova formirana je iz usvojene i važeće prostorno-planske dokumentacije Prostorni plan Općine Gradačac za period od 2008. do 2028. Godine ("Sl. glasnik Općine Gradačac", br. 02/17)., raspoloživih geodetskih podloga, smjernica dostavljenih od strane Nosioca pripreme plana, podataka preuzetih od Nosioca pripreme Plana, te valorizacije zatečenog stanja u obuhvatu Plana i njegovoj okolini.

Predmetni obuhvat je i kroz Prostorni plan označen kao vanurbano građevinsko zemljište pretežne namjene privredne zone. Što se tiče detaljne planske dokumentacije, predmetni obuhvat je ranije bio definisan kroz Regulacioni plan Porebrice u Gradačcu, koji je usvojen 2009. godine na sjednici Opcinskog vijeća Gradacac I planski period od deset godina je protekao, a planske postavke nisu realizovane. Takođe 2017. godine je usvojen planski dokument viseg reda (Prostorni plan općine Gradačac za period 2008-2028. godine), i po pitanju statusa predmetnih parcela nisu u potpunosti riješeni imovinsko-pravni odnosi (osim za parcelu k.c. br. 1395/23). Zbog prethodno navedenog, bilo je potrebno ustanoviti drugacije faze realizacije planskih postavki, i odluceno je da se izradi novi regulacioni plan.

Regulacioni plan „Porebrice“ u Gradačcu se radi na osnovu Projektnog zadatka za izradu istog gdje su definisane smjernice za izradu Plana, definisanih programskih elemenata na konkretnim lokacijama.

3. PRIRODNI USLOVI I RESURSI

3.1. GRANICE I POLOŽAJ U ŠIREM PODRUČJU

Opština se , nalazi na sjeveroistoku Bosne i Hercegovine. Opština Gradačac administrativno pripada Tuzlanskom kantonu i zahvata južni i nešto jugoistočnog dijela srednje Posavine koja se proteže na dio sjeverne Bosne i padinski dio planina Majevice i Trebave i zauzima prostor od 218 km². Lokacija opštine je geografski povezana ne samo sa opštinama FBiH i RS, Brčko Distrikta, već i sa Republikom Hrvatskom, a preko nje i svim djelovima centralne i istočne Evrope. Saobraćajnu vezu sa navedenim područjima opština uglavnom ostvaruje kopnenim putem. Na lokalitetu Ormanice koji se nalazi na 14 km udaljenosti od centra opštine, ulazi se u kontaktnu zonu puteva Tuzla - Županja i puta za Gračanicu, koja je od Gradačca udaljena 36 km. Asfaltnim putem ostvaruje se veza sa magistralnom saobraćajnicom Beograd - Zagreb. U Gradačac je takođe moguće doći asfaltnim putevima iz četiri pravca: Modriče, Bosanskog Šamca, Orašja i Ormanice. Udaljenost od Tuzle je 60 km, Sarajeva 180 km i Zagreba 341 km.

Lokalitet za koji se radi regulacioni plan, nalazi se u krajnjem istocnom dijelu područja grada Gradacac i to na dijelu k.o. Porebrice. Ukupna površina obuhvata Plana koji je razrađen ovim dokumentom iznosi oko $P = 13.84$ ha.

U neposrednoj blizini obuhvata nalazi se trgovačka zona „Arizona” .

Sa ostalom saobraćajnom mrežom na području Tuzlanskog kantona a i šire, predmetni obuhvat je povezan saobraćajnicom višeg reda Tuzla-Brčko.

Područje izrade Plana je velikim dijelom izgrađeno objektima privremenog karaktera (montažno-demontažnog tipa).Trenutno se koristi kao trznica, organizovana uglavnom u vidu montaznih objekata privremenog karaktera sa prevladavajućom trgovačkom djelatnosti, manji broj objekata je zidanog tipa (upravna zgrada u južnom dijelu obuhvata...).

Na istočnoj i sjevero-istočnoj strani predmetnog obuhvata se nalaze kolski pristupi (ulazi) u tržnicu.Između ulaza na istočnoj strani obuhvata nalazi se parking prostor sa makadamskom podlogom.Prostor tržnice u postojećem stanju funkcioniše sa saobraćajnicama makadamskog tipa (neznatan dio je asfaltiran).Takođe nije obezbjeđena adekvatna komunalna infrastruktura.

3.2. STANOVNIŠTVO, NASTANJENOST I PROSTORNA ORGANIZACIJA

Ratna dešavanja od 1992-1995. godina ostavila su značajan uticaj na kretanje stanovništva, uključujući i Grad Gradačac, što je vidljivo putem poređenja zvaničnih rezultata popisa provedenih 1991. godine i 2013. godine. Prema posljednjem popisu stanovništva iz 2013. godine Gradačac ima površinu od 218 km², 39.340 stanovnika raspoređenih u 34 naseljenih mjesta, dok je prema popisu iz 1991. godine opština Gradačac imala je 56.581 stanovnika.

Prije rata površina opštine iznosila je 420 km². Dejtonskim sporazumom oko 50 % teritorije dodijeljeno je Republici Srpskoj (RS): općina Pelagićevo, Modriča.

Prema podacima Federalnog zavoda za statistiku, “Statistički godišnjak FBiH 2022”, Saopštenje 14.2.1. od 31.08.2022.godine, “Procjena broja stanovnika FBiH (po starosti i spolu) po kantonima i općinama, stanje 30.06.2022. godine gustina naseljenosti u Gradačcu je 179,3 stanovnika/km² i pripada klasteru gusto naseljenih jedinica lokalne samouprave u Tuzlanskom kantonu.

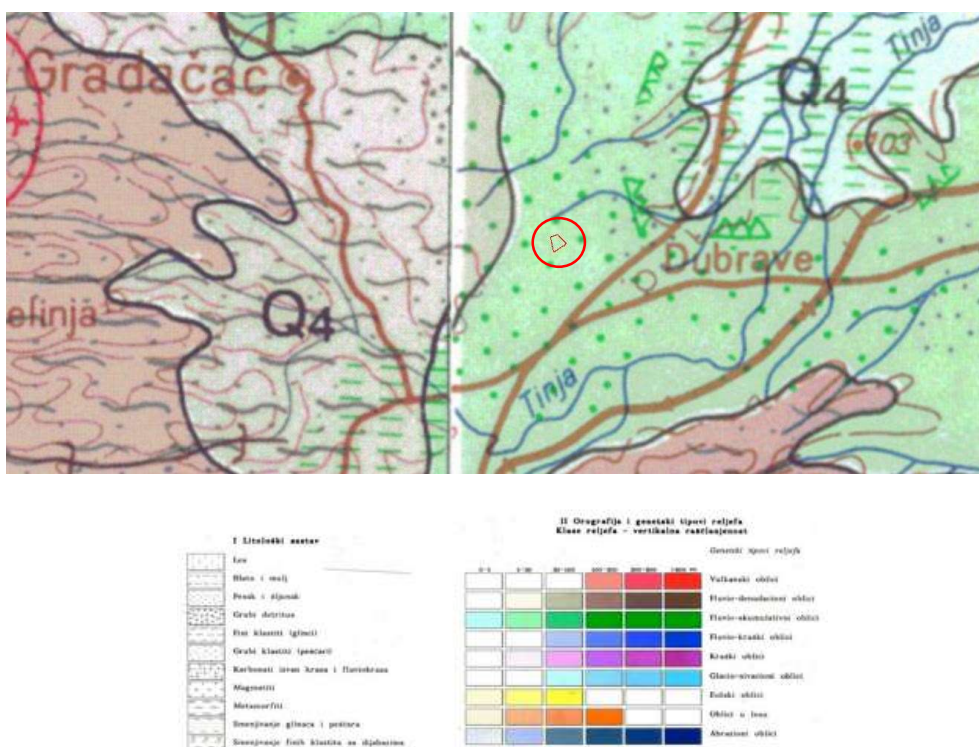
Obzirom da se predmetni lokalitet koristi kao tržnica na poludnevnoj osnovi, ne može se govoriti o naseljenosti predmetnog prostora. Može se govoriti o procjeni broja korisnika na osnovu broja postojećih objekata poslovne namjene u obuhvatu plana.

U obuhvatu Plana su evidentirana oko 88 poslovna objekta (različite BGP). Ukoliko procjenimo da je prosječni broj korisnika 2 po objektu, možemo procijeniti da obuhvat Plana koristi na dnevnoj osnovi oko 180-200 korisnika. Broj korisnika prostora se povećava sa posjetiocima..

3.3. GEOMORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE, GEOLOŠKI SASTAV TLA, HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE, INŽENJERSKOGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

3.3.1. Geomorfološke karakteristike

Područje istraživanja prema geomorfološkoj karti Bosne i Hercegovine spada u fluvio- akumulativni tip reljefa, odnosno morfološki oblici u akumulativno aluvijanoj niziji predstavljeni su riječnim terasama. Fluvio-akumulativni refelj podrazumijeva proces nošeni erodirani materijal rijeke koji može biti prenijet na velika rastojanja, deponovan u riječnom koritu ili na obalama rijeka. Tako nanijeti materijal-sedimenti predstavljaju aluvijum ili aluvijalne nanose koji formiraju riječna ostrva-ade, riječne delte i aluvijalne ravni. U ovom slučaju radi se o akumulativnim ravninama.



Slika 1. Geomorfološka karta BiH R 1:500 000 (isječak), sa naznačenom predmetnom lokacijom

3.3.2. Geološki sastav tla

Prikaz litostratigrafskih karakteristika i građe šire okoline RP-a dat je prema podacima Osnovne geološke karte SFRJ, list Brčko razmjere 1:100 000 i pratećeg Tumača. U daljem tekstu dat je litološki opis zastupljenih geoloških članova u širem području istraživanja.

KVARTAR

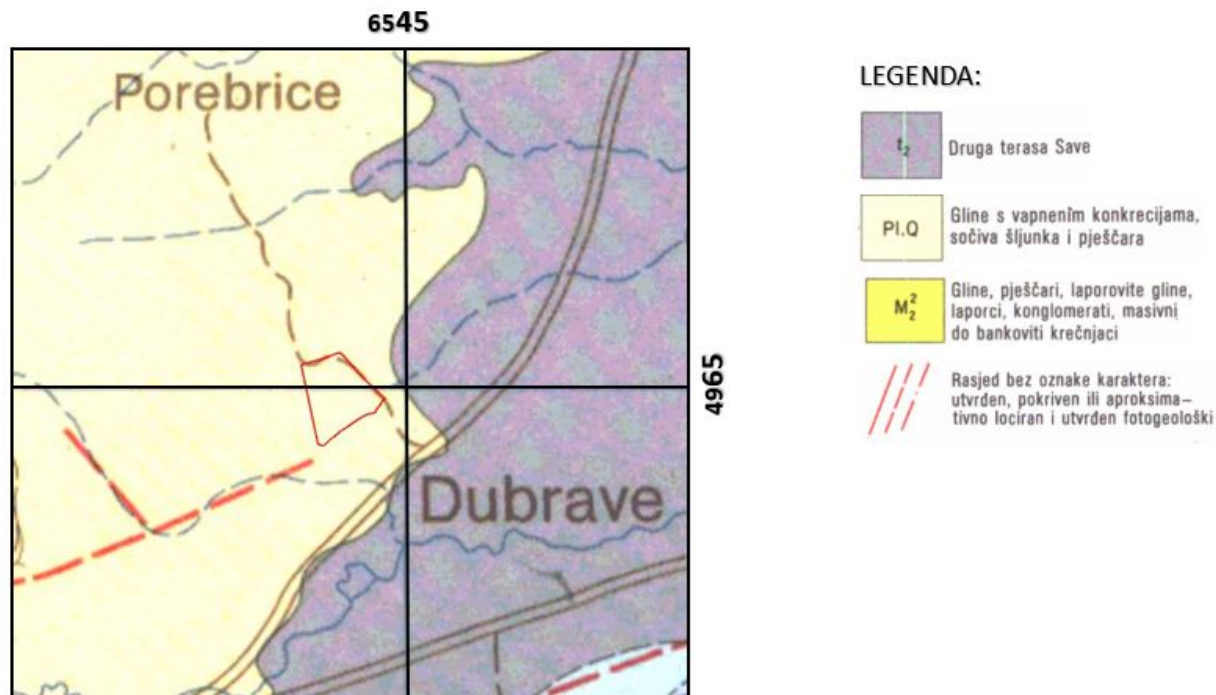
Druga terasa Save (t_2) - Terasa leži, u prosjeku, 20 m iznad nivoa (normalnog) Save, a njena je visina takođe 20 m. U njenom formiranju, dijelom su uticale i lijeve pritoke Save. Litološki sastav ove terase predstavljaju pretežno žućkaste gline sa željezovitim i laporovitim konkrecijama. Mjestimično su manje ili više pjeskovite. Diferencijalno-termičkim ispitivanjem ovih glina, utvrđen je kvarc, ilit, montmorilit, a veoma rijetko kaolinit. Znači, po sastavu je veoma slična naslagama brčanskog platoa.

Sudeći prema tome, nastala je u riječno-jezerskoj fazi sedimentacije, gdje je protok vode bio veoma spor, pa se mogao taložiti sarno sitnoklastični materijal, snošen s brčanskog platoa, dok su konkrecije nastale naknadnim procesima. Na svojim južnim obodima, terasa se naslanja na pliopleistocenske sedimente, a na sjeveru, prekrivena je sedimentima I terase. Disecirana je mnogobrojnim potocima, kratkog toka i smjera sjever-jug.

PLIOCEN

Pliopleistocen (PI,Q) - U područjima sjeverne Bosne, koja su, u srednjem i gornjem pliocenu, te donjem i srednjem pleistocenu, tonula i zatrpavala rječnim i kopnenim sedimentima, nalazimo tzv. pliopleistocenske naslage. U sjevernoj Bosni, granica između pliopleistocena i kvartara (u užem smislu riječi) je uslovno postavljena, jer su tokom pliopleistocena i kvartara vladali isti tektonski i približno slični fizičko-geografski uslovi.

Pliopleistocenske naslage, obično leže na naslagama pontica, a na listu izgrađuju tzv. "brčanski plato" i istočni rub bloka Donji Hrgovi-Vučkovci. Isprekidane su naslagama II savske terase, te aluvijalnim naslagama. Ispod terasnih i aluvijalnih naslaga, prema sjeveru, tonu, sve do Save (podaci iz strukturnih bušotina). Približno se danas nalaze na nadmorskim visinama od 120-150 m. Litološki, to su jako ujednačeni sedimenti, predstavljeni sivosmeđim do sivo žućkastim glinama, veoma bogatim vapnenim konkrecijama, dok su Fe i Mn konkrecije rjeđe. Pored glina, rjeđe se javljaju sočiva šljunaka i pješčara. Debljina pliopleistocenskih sedimenata, na površini, iznosi cca 30 m, a u bušotinama, naročito u savskom rovu, njihova debljina se kreće do 500m.



Slika 2. OGK SFRJ 1:100 000, list Brčko (isječak) sa označenom predmetnom lokacijom (Autori: RO Geoinženjering-OOUR Geoinstitut, Sarajevo, 1985.godine, Geološki zavod Zagreb, 1985.god.)

3. 3.3. Hidrogeološke karakteristike

Hidrogeološka kategorizacija stijena izvršena je na osnovu geološke građe i dostupnih podataka. izvršena je podjela stijena prema strukturnom tipu poroznosti i to na:

Intergranularni tip poroznosti (dobra vodopropusnost) – spadaju kvartani sedimenti, u ovom slučaju aluvijalne naslage predstavljene pijeskom i šljunkom, koje se odlikuju dobrom vodopropusnošću.

Intergranularni tip poroznosti (srednja vodopropusnost) – u ovu grupu spadaju plioleistocenske naslage gline sa sočivima šljunka i pijeska.

3. 3.4. Inženjerskogeološke karakteristike

Prikaz inženjerskogeoloških odlika terena dat je na osnovu analize geološke građe, geomorfoloških i hidrogeoloških faktora koji su u toku geološke istorije uticali na kvalitativno-kvantitativnu promjenljivost naslaga. Prema inženjerskogeološkoj kategorizaciji, stijene na području istraživanja se dijele na sledeće kategorije:

- sredina 1 – nevezana tla
- sredina 2 – slabovezana tla.

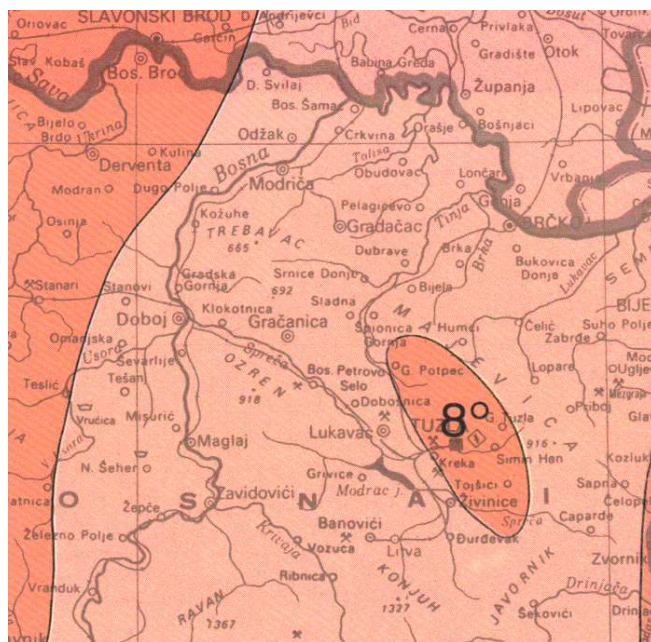
Sredina 1 – ova sredina predstavljena je kompleksom nevezanih sedimenata u koje spadaju naslage šljunka. Nevezane stijene odlikuju malom stišljivošću, velikom vodopropustljivošću i poroznošću.

Sredina 2 – predstavljena slabovezanim sedimentima, glinama. Svojstva slabo vezanih stijena su uslovljena odnosom čvrste, tečne i gasovite faze u jedinici zapremine. Kod njih se u dodiru sa vodom javljaju hidrofozička svojstva kao što su lijepljenje, kaljanje i bubrenje. Poroznost im je veoma velika, praktično su vodonepropustljive i slabo ocjeditljive. Parametri čvrstoće zavise od sadržaja vode. U suvom stanju su osrednje stišljive, a u vodom zasićenom stanju su vrlo stišljive.

3.4. SEIZMOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Ocjena seizmičkog hazarda, odnosno osnovnog stepena seizmičkog intenziteta izvršena je na osnovu važećih Seizmoloških karata i Seizmotektonske karte Bosne i Hercegovine. U našoj praksi, za ove potrebe koristi se Seizmološka karta Jugoslavije, razmjere 1:1.000.000, (izdanje zajednice za seizmologiju SFRJ – Beograd, 1987. godine).

Karta je zasnovana na kompleksnim seizmološkim, geološkim i geofizičkim istraživanjima Bosne i Hercegovine i zajedničkoj sintezi rezultata tih istraživanja. Prema navedenoj karti u zoni istraživanog terena očekivani su maksimalni intenziteti potresa 7 (sedmog) stepena po ljestvici MSK – 64 za povratni period (T) od 500 godina sa vjerovatnoćom pojave od 63%.



Slika 3. Seizmološka karta SFRJ za povratni period 500 godina (Isječak)

3.5. GEOTEHNIČKI USLOVI

Za potrebe projektovanja i izgradnju objekata na obuhvatu RP-a, obavezna je primjena odredbi slijedećih Pravilnika, Zakona i Standarda:

- Zakon o geološkim istraživanjima Federacije BiH (Službene novine FBiH, br. 9/10);
- Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na razini FBiH (Službene novine FBiH, br. 2/06, 72/07 i 32/08);
- Zakon o prostornom uređenju i građenju (Službene novine TK, br. 06/11, 04/13, 15/13, 02/16);

- Pravilnik o sadržini programa, projekata i elaborata geoloških istraživanja (Službeni list RBiH, br. 3/93 i 13/94);
- Pravilnik o geotehničkim istraživanjima i ispitivanjima, te organizaciji i sadržaju misija geotehničkog inženjerstva (Službene novine FBiH, br. 60/09);
- Uredba o vrsti, sadržaju, čuvanju, kontroli i nostrifikaciji investiciono-tehničke dokumentacije (Službene novine FBiH, br. 88/07);

3.6.POSTOJEĆE STANJE OBJEKATA I FIZIČKE STRUKTURE PROSTORNE CJELINE

U sklopu analize postojećeg stanja data je detaljna valorizacija naslijeđenih fondova visokogradnje koja je prikazana na grafičkom prilogu.

Detaljnou analizou objekata, uočeni su uslovi i stanje fizičkih struktura u prostornoj cjelini, kategorizovana je njihova namjena, bonitet (kvalitet izgradnje), spratnost, te nivo potrebnih intervencija.

Uvidom u građevinski fond, može se doći do relevantnih podataka o budućem upravljanju i tretiranju postojećih objekata, tj. o fizičkim strukturama koje se zadržavaju ili uklanjaju u planskom periodu.

3.6.1. TIPOLOGIJA IZGRADNJE

Obilaskom lokacije utvrđeno je da u obuhvatu plana egzistira oko 88 objekata. Postojeći objekti su poslovne namjene - trgovina na veliko i malo, objekti privremenih skladišta u središnjem južnom dijelu obuhvata. U rubnom istočnom dijelu obuhvata postoji upravna zgrada „Nove pijace”, a ostali objekti su prateći sadržaji portirnica i sanitarni čvorovi

Može se konstatovati da je tipologija postojećih objekata u skladu sa Prostornim Planom grada Gradačac, odnosno sa planiranom namjenom prostora.

3.6.2. VALORIZACIJA

Detaljnim uvidom na stanje na terenu izvršena je valorizacija postojećeg građevinskog fonda, kako bi se ustanovili parametri za formiranje prostornih cjelina unutar predmetnog obuhvata, te stekao uvid u opšte stanje na terenu.

U obuhvatu većina objekata je montažnog tipa, dok je oko 16 objekata zidanog tipa. Objekti montažno-demontažnog tipa su urađeni od čelične ili drvene konstrukcije sa oblogom od panela, spratnosti P. U rubnom sjevernom dijelu obuhvata nalazi se jedan objekat montažnog tipa, spratnosti P (hala) izrazito dobrog boniteta –u pitanju je objekat za prodaju baby opreme.

Zidani objekti su raspoređeni na više mjesta u obuhvatu. U istočnom dijelu obuhvata pozicionirana su dva objekta upravna zgrada I jedan poslovni objekat spratnosti P+1, dobrog boniteta. Ostali objekti su lošijeg boniteta.

Objekti su, uglavnom, zidani. Konstruktivni sistem su, skeletni sistem, sa ispunom od opearskih blokova, armirano-betonske tavanice i horizontalni serklaži i AB grede. Krovne konstrukcije su većinom drvene, a pokrov je crijep, a otvori na objektima pretežno od PVC-a.

3.7. POSTOJEĆE STANJE INFRASTRUKTURE

3.7.1. SAOBRAĆAJ

Predmetni lokalitet Regulacionog plana, nalazi se uz lokalnu saobraćajnicu, koja je povezana na magistralni put M-1.8, dionica Tuzla – Brčko. Do same lokacije pristupni lokalni put je u dobrom stanju i presvučen je kolovoznim zastorom. Navedena saobraćajnica omeđuje lokalitet sa istočne i sjeverne strane. U okviru obuhvata formirane su saobraćajne površine koje nisu izdiferencirane u odnosu na korisnike. Većina saobraćajnih površina formirane su na makadamskoj podlozi. U središnjem dijelu I jugo istočnom središnjem dijelu obuhvata postoje dvije grupacije objekata sa natkrivenim komunikacijama (pješačko - kolskim). Pristupi u pijacu pozicionirani su na istočnoj strani, jedan u jugoistočnom dijelu dok je drugi ulaz formiran na udaljenosti od oko 230 m, od prethodno navedenog. U profilu postojećih saobraćajnica ne postoje izgrađeni trotoari.

3.7.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

3.7.2.1. VODOSNABDIJEVANJE

Snabdijevanje sanitarnom vodom predmetnog obuhvata vrši se iz bušenog bunara prečnika Ø800 mm, dubine 18m, sa pumpnim postrojenjem i razvoda vode Ø40 mm. Kvalitet vode iz navedenog bunara nije zadovoljavajući i ne može se upotrijebiti u sanitarne svrhe (za piće i spremanje hrane). Nepoznata je izdašnost bunara, te se ne može procijeniti može li zadovoljiti potrebe i u slučaju da se izvrši određeni tretman (prečišćavanje). Postojeća vodovodna mreža je ocijenjena kao nedovoljno izgrađena za zadovoljenje budućih povećanih potreba od dodatnih potrošača te kao takva ne zadovoljava ni protivpožarnu rezervu.

3.7.2.2. ODVODNJA I TRETMAN FEKALNIH OTPADNIH VODA

Kanalizacioni sistem na području predmetnog obuhvata sastoji se od dvije trodijelne jame sa razvodom kanalizacione mreže do sanitarnih čvorova. Septičke jame nisu adekvatno održavane i trenutno uzrokuju zagađenje podzemnih voda i širenje neprijatnog mirisa uslijed izlivanja iz betonskih komora. Septičke jame se ne preporučuju kao rješenje za javne objekte široke upotrebe, jer zahtijevaju dosta održavanja ukoliko se želi postići visok ekološki, funkcionalni i estetski nivo. S obzirom da je djelimično izgrađena kanalizaciona mreža, samo u zoni postojećih sanitarnih čvorova i dispozicija otpadnih voda u septičke jame ocijenjena kao nepovoljno rješenje.

3.7.2.3. ODVODNJA I TRETMAN ATMOSFERSKIH VODA

U koridorima saobraćajnica postoje izgrađeni putni kanali za prikupljanje i odvođenje atmosferskih voda. Kanali su zacijevljeni na mjestima prelaza i propusta betonskim cijevima. Kanali su u funkciji i vrše odvodnju oborinskih voda, međutim, obrasli su travom, te im je smanjena propusna moć. Došlo je do sakupljanja određenih krupnih otpadnih materija, kao i do istaložavanja sitnog nanosa. Odvodnja krovova i dijelova platoa pojedinih objekata vrši se spajanjem betonskim cijevima na pomenuti obodni kanal.

3.7.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Unutar obuhvata Plana izgrađena je distributivna mreža- nadzemnim putem za potrebe snadbijevanja objekata električnom energijom. Za potrebe napajanja postojećeg kompleksa pijace izgrađena je nadzemna niskonaponska mreža koja je priključena na stubnu trafostanicu, STS "Jovičići". Unutar lokaliteta pijace postojeći objekti su napojeni niskonaponskim samonosivim kablovskim snopom, te niskonaponskim instalacionim kablovima.

Postojeća elektroenergetska infrastruktura je nedovoljna i za postojeće stanje i ne omogućava niti najosnovnije uslove priključenja potrošača.

Takođe u predmetnom obuhvatu na parceli označenoj kao k.č. br. 1395/25, k.o. Porebrice (koja je povezana sa javnim putem), izgrađena je STS "Porebrice" 10(20)/0,4 kV-kao zadnja tačka novog dalekovoda. Transformatorska stanica STS "Porebrice" 10(20)/0,4 kV je snage 50 kVA sa priključnim nadzemnim dalekovodom 10(20) kV dužine 4067 metara. Predmetni dalekovod je u nadležnosti JP Elektroprivreda BiH, d.d. Sarajevo, Podružnica "Elektro distribucija" Tuzla. Postojeći i planirani objekti će biti priključeni na prethodno opisanu STS "Porebrice", novom niskonaponskom mrežom prema smjernicama nadležne Elektro distribucije.

3.7.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Na lokalitetu koji je predmet regulacionog plana "Porebrice" nema izgrađene telefonske mreže za potrebe napajanja postojećih objekata.

3.7.5. TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

U obuhvatu predmetnog Plana nema izgrađenih objekata i instalacija termoeenergetske infrastrukture.

3.8. ZAŠTIĆENO KULTURNO I PRIRODNO NASLJEĐE

U okviru predmetnog obuhvata nisu evidentirani objekti kulturnog i prirodnog nasljeđa.

3.9. POSTOJEĆE STANJE ZELENIH POVRŠINA

Unutar predmetnog obuhvata primjetno je odsustvo uređenih javnih zelenih površina kao i nesprovođenje adekvatnih mjera njegovanja. Zelene površine egzistiraju kao neizgrađeno zemljište, koje je dijelom kultivisano u poljoprivredne svrhe, dijelom neuređeno.

3.10. KATASTARSKI I VLASNIČKI PODACI O ZEMLJIŠTU

Sve parcele u predmetnom obuhvatu su, prema katastarskim podacima (preuzetim iz dokumenta Kopija katastarskog plana UR-BROJ 09-26-5510-2023-2 od 16.11.2023.), u posjedu Grada Gradačca, s tim da je parcela k.č.broj 1395/23 i u njegovom vlasništvu.

3.11. ANALIZA I VREDNOVANJE STANJA

Pri definisanju ciljeva razvoja i utvrđivanju prostorno-programskog koncepta, vrši se analiza pojedinih elemenata i daje se ocjena postojećeg stanja, uz istovremeno uvažavanje zahtjeva i potreba savremenog života.

U tu svrhu, analiziraju se prirodni i stvoreni uslovi datog prostora, odnosno, prirodne karakteristike, namjena površina, postojeća izgrađenost i infrastrukturna opremljenost.

Za predmetnu lokaciju, određuje se stepen povoljnosti i to u tri kategorije:

- povoljne površine koje podrazumijevaju površine koje ne zahtijevaju značajne tehničke mjere i nemaju negativnih posljedica na prostor i životnu sredinu,
- nepovoljne površine koje podrazumijevaju velika ograničenja i troškove za izgradnju,
- uslovno povoljne površine obuhvataju one dijelove analiziranog područja koji zahtijevaju izvjesne dodatne troškove i tehničke mjere u svrhu poboljšanja uslova izgradnje.

Na osnovu identifikacije i informacija sa tematskih karata, formira se sintezna ocjena prirodnih i stvorenih uslova i povoljnosti za izgradnju. Rezultat su homogene cjeline ili poteza u kojima djeluju isti faktori koji pružaju povoljne, uslovno povoljne i nepovoljne uslove za izgradnju.

U grupi prirodnih uslova analizirani su: nagibi, nosivost i stabilnost terena, hidrogeološke karakteristike i seizmičnost. Sa aspekta prirodnih uslova, prostor je povoljan.

U grupi stvorenih uslova analizirana je: postojeća namjena površina, izgrađenost i infrastrukturna opremljenost. Cjelokupan prostor tretira se kao dijelomično povoljan sa stanovišta nove izgradnje.

Sa aspekta infrastrukturne opremljenosti, prostor obuhvata regulacionog plana je predstavljen kao nepovoljan, s obzirom na nedovoljan nivo postojeće infrastrukturne opremljenosti.

3.12. MOGUĆNOST IZGRADNJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORNE CJELINE

Sa aspekta ograničavajućih faktora ,može se konstatovati da istih nema u pogledu dalje izgradnje i uređenja prostora. Planom i planskim konceptom potrebno je predvidjeti kvalitetno rješenje za izgradnju i uređenje predmetnog prostora. Planiranjem sadržaja na lokalitetu dovelo bi do izgradnje prostora moderne pijace sa kvalitetnim uslovima funkcionisanja.

Namjene novih struktura moraju biti u skladu sa postojećim i osnovnim konceptom uređenja lokaliteta i osnovnom namjenom površina, kao i planskim konceptom i smjernicama.

3.13. BILANSI STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Prema valorizacionoj osnovi postojećeg stanja, u prostoru obuhvata Plana, ustanovljeni su sljedeći urbanistički parametri:

NAMJENA	Br. objekata	Tlocrtna površina (m ²)	BGP (m ²)
Poslovni objekti	87	24054	24,541
Pomoćni objekat	6	134	134
UKUPNO	93	24,188	24,675

Površina obuhvata 13,84 ha

Koeficijent izgrađenosti

(odnos ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža objekata i ukupne površine obuhvata Plana) 0.17

Koeficijent zauzetosti

(odnos tlocrtna površine svih objekata i ukupne površine obuhvata Plana) 0.16

4. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

4.1. OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA

Koncept prostorne organizacije prostora predmetnog Plana formiran je u skladu sa zatečenim stanjem, programskim smjernicama i definisanim potrebama korisnika prostora.

Na zemljištu koje se nalazi u predmetnom obuhvatu planira se izgradnja objekata poslovne namjene : trgovačke namjene, ugostiteljske namjene, proizvodne, logistički centri i skladišta. Takođe, planira se izgradnja potrebne saobraćajne i komunalne infrastrukture i uređenje zelenih površina.

Iz razloga definisanja kvalitetnijih i detaljnijih pravila građenja i ostalih urbanističkih parametara, predmetni obuhvat plana podijeljen je na dvije zone u kojima preovladava određena namjena.

Konceptom uređenja prostorne cjeline definisani su planski elementi koji sa cilj imaju :

- stvaranje pretpostavki i uslova da se preko spektra različitih koncepcija, programskih sadržaja, transformacija, mogućnosti, iznađe i urbanistički opredijeli optimalno razvojno rješenje,

- sagledavanje i usklađivanje programsko-prostornih sadržaja i organizacija prostora sa principima tržišne i urbane ekonomije,

- stvaranje formalno-pravnih i prostornih uslova da elementi i segmenti unutar predmetnog obuhvata ubuduće budu usaglašeni kao dio utvrđenog i izabranog koncepta sveukupne organizacije i razvoja područja,

- revalorizacija i unapređenje postojećeg načina organizacije i korišćenja prostora (namjenska, regulaciona, nivelaciona, svojinska, ekološka) uz otkrivanje neiskorišćenih prostornih resursa i potencijala i aktiviranje savremenih razvojnih opredjeljenja u pogledu sadržaja i funkcionalne organizacije područja koja su predmet izrade Regulacionog Plana.

4.2. PLAN ORGANIZACIJE PROSTORA

Razvoj poslovnog kompleksa, konceptom prostorne organizacije prostora, je koncentrisan na zemljištu trznice. Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostora bazirana je na formiranju novog poslovnog kompleksa sa pratećim sadržajima. S obzirom na to da se lokacija nalazi na krajnjem istocnom dijelu područja grada Gradacac, neophodno je planskom izgradnjom povećati nivo urbaniteta.

Iz razloga definisanja kvalitetnijih i detaljnijih pravila građenja i ostalih urbanističkih parametara, predmetni obuhvat plana podijeljen je na zone odnosno građevinske blokove u kojima preovladava određena namjena. Konceptom uređenja prostorne cjeline definisani su planski elementi koji sa cilj imaju povećanje urbanog standarda i aktivnosti.

U okviru planskog rješenja izvajaju se sljedeće prostorne cjeline:

- zona uslužno-trgovačkih djelatnosti i ugostiteljsko-trgovačkih sa sanitarnim blokom, locirana u središnjem istočnom i jugoistočno dijelu Plana. Zona je planirana u dva bloka sa 30 objekata, spratnosti P;
- zona objekata logistike planirana u središnjem dijelu obuhvata u dva bloka. Planirano je 6 objekata (hala), prizemne spratnosti;

- zona manjih proizvodnih djelatnosti, skladišta i pakeraja, locirana je u jugo zapadnom i sjevernom dijelu obuhvata, grupisana u 4 bloka. Planirano je 24 objekta, prizemne spratnosti;

- zona saobraćajnih i infrastrukturnih sadržaja namijenjena za formiranje saobraćajnih površina (saobraćajnica, javnih pješačkih površina, i parkinga), kao i za izgradnju potrebne komunalne infrastrukture za neometano funkcionisanje predmetnog kompleksa;

Tabela : Planirane prostorne cjeline/zone unutar obuhvata

Namjena	Površina (ha)
Zona uslužno-trgovačkih djelatnosti	2,32 ha
Zona objekata logistike	1,02 ha
Zona manjih proizvodnih djelatnosti, skladišta i pakeraja	5,10ha
Zona saobraćajnih i infrastrukturnih sadržaja	5,4 ha

UKUPNO: 13,84 ha

Planirane prostorne cjeline opremaju se svom neophodnom infrastrukturom, na način da obezbijede nesmetano funkcionisanje i korištenje svih sadržaja. Bitan akcenat u prostornoj organizaciji predmetnog kompleksa stavljeno je na uređenje saobraćajnih površina (kolskih, pješačkih i stacionarnih), kao i zelenih površina.

Osnovni koncept uređenja prostorne cjeline definisan je saobraćajnim rješenjem, koje je na izvjestan način su nametnulo podjelu obuhvata Plana na blokove, a što se može vidjeti i iz ponuđenog rješenja. Planirani blokovi su homogeni po tipologiji planiranih objekata u planiranim blokovima.

Što se tiče površina namjenjenih za izgradnju infrastrukturnih sadržaja, zadržani su i postojeći ulazi na predmetni lokalitet, te predviđeni novi na sjevernoj strani. Planirani su parkinzi na više mjesta da bi se zadovoljile potrebe za parkiranjem i korisnika-vlasnika poslovnih prostora i posjetilaca. Saobraćajnice su planirane sa uslovnim poprečnim profilima, širine 6m i trotoarima.

Unutar obuhvata za potrebe poslovnog kompleksa saobraćaj u mirovanju je koncipiran na sljedeće načine:

- formiranjem parking prostora u saobraćajnici-za teretna vozila,
- formiranjem četiri površinska parkinga kapaciteta od 90-210PM,

Urbanističkim konceptom posebna pažnja se obratila na zelenilo. Uređenje zelenih površina uključuje:

- formiranje zona zaštitnog zelenila, kako bi se objekti i promet u mirovanju zaštitili od pretjerane insolacije.

Hortiklulturno i parterno uređenje parcela će biti detaljnije razrađeno tehničkom dokumentacijom.

4.2.1. ZONA USLUŽNO-TRGOVAČKIH DJELATNOSTI I UGOSTITELJSKO-USLUŽNIH OBJEKATA SA SANITARNIM BLOKOM

Zona uslužno-trgovačkih djelatnosti i ugostiteljsko-trgovačkih objekata sa sanitarnim blokom obuhvata površinu od cca 2,32ha. Unutar zone planira se izgradnja 26 objekata namijenjenih uslužno trgovačkoj funkciji i 4 objekta namijenjena ugostiteljsko-uslužnim funkcijama sa pratećim sadržajima. Objekti su prizemne spratnosti. Saobraćaj u mirovanju za prethodno opisanu zonu planiran je u okviru javnih parkinga koji su locirani istočno u odnosu na predmetnu zonu.

Urbanistički parametri za izgradnju unutar zone definisani planskim rješenjem:

max spratnost - P

26 objekata poslovne namjene trgovine, ukupne BGP 6240m²,

4 objekta poslovne namjene ugostiteljstvo, u sklopu kojih su planirani veći sanitarni blokovi, ukupne BGP 960m².

4.2.2. ZONA OBJEKATA LOGISTIKE

Zona objekata logistike obuhvata površinu od cca 1, 02ha. Unutar zone planira se izgradnja 6 objekata namijenjenih funkciji logističkih centara sa pratećim sadržajima. Objekti su prizemne spratnosti. Saobraćaj u mirovanju za prethodno opisanu zonu planiran je u okviru javnih parkinga u saobraćajnici i parkinga koji su locirani sjevero-zapadno i sjevero-istočno u odnosu na predmetnu zonu.

Urbanistički parametri za izgradnju unutar zone definisani planskim rješenjem:

max spratnost - P

6 objekata za logistiku poslovne namjene, ukupne BGP cca 5000m²

4.2.3. ZONA OBJEKATA MANJIH PROIZVODNIH DJELATNOSTI, SKLADIŠTA I PAKERAJA

Zona objekata manjih proizvodnih djelatnosti, skladišta i pakeraja, obuhvata površinu od cca 5, 10ha. Zona je podjeljena na 4 bloka. Dva bloka u locirana u jugo- zapadnom dijelu obuhvata, i dva u sjevernom dijelu predmetnog obuhvata. Unutar zone planira se izgradnja 24 objekata namijenjenih funkciji manjih proizvodnih djelatnosti, skladišta i pakirnica. Objekti su prizemne spratnosti. Saobraćaj u mirovanju za prethodno opisanu zonu planiran je u okviru javnog parkinga u saobraćajnici i parkinga koji su locirani u sjevero-zapadnom i sjevero- istočnom dijelu obuhvata.

Urbanistički parametri za izgradnju unutar zone definisani planskim rješenjem:

max spratnost - P

24 objekata za funkciju manjih proizvodnih djelatnosti, skladišta i pakeraja, ukupne BGP cca BGP 24825m².

4.2.4. ZONA SAOBRAĆAJNIH I INFRASTRUKTURNIH SADRŽAJA

Zona saobraćajnih i infrastrukturnih sadržaja namijenjena je za formiranje saobraćajnih površina (saobraćajnica, javnih pješačkih površina, te parkirališta, kao i izgradnju potrebne komunalne infrastrukture za neometano funkcionisanje poslovnog kompleksa. Osnovnim konceptom uređenja prostorne cjeline zadržani su postojeći prilazi poslovnom kompleksu sa istočne strane, omogućeni sa lokalne saobraćajnice, koja je povezana na magistralni put M-1.8, dionica Tuzla – Brčko. Navedena saobraćajnica omeđuje lokalitet sa istočne i sjeverne strane. Rješenjem su planirana dva nova kolska prilaza sa sjeverne strane.

Unutar obuhvata za potrebe poslovnog kompleksa saobraćaj u mirovanju je koncipiran na sljedeće načine:

- formiranjem parking prostora u okviru saobraćajnice,
- formiranjem površinskih parkinga

Zona saobraćajnih i infrastrukturnih sadržaja obuhvata i formiranje jedne nove parcele za novoplaniranu stubnu trafostanicu.

Zona saobraćajnih i infrastrukturnih sadržaja obuhvata zemljište u površinu od cca 5,4 ha.

4.3. FAZNA REALIZACIJA PLANA

Prostor u okviru obuhvata Plana je tretiran **faznom realizacijom** plana tako da su utvrđene sledeće faze :

- **FAZA I** : parcela k.c. br. 1395/23, KO Porebrice obuhvata SJEVERO – ISTOČNI, JUGO-ISTOČNI I DIO CENTRALNOG DIJELA LOKALITETA NAMIJENJEN TRGOVAČKIM I UGOSTITELJSKO- USLUŽNIM DJELATNOSTIMA
- **FAZA II** : SJEVERNI, ZAPADNI, JUGO-ZAPADNI I DIO CENTRALNOG DIJELA LOKALITETA NAMIJENJEN LOGISTIČKIM CENTRIMA, MANJIM PROIZVODNIM POGONIMA I SKLADIŠTIMA

4.4. GRAĐEVINSKI FOND

4.4.1. PLANIRANI OBJEKTI

U okviru obuhvata Plana planira se izgradnja:

- 30 poslovnih objekata uslužno-trgovačke djelatnosti i ugostiteljsko-uslužne djelatnosti sa sanitarnim blokom,
- 6 poslovnih objekata u funkciji logističkih centara,
- 24 poslovna objekta, u funkciji manjih proizvodnih djelatnosti, skladišta i pakeraja
- 1 objekat uprave, spratnost P+1, tlocrtna površina 650m², ukupne BGP 1300m²
- objekata komunalne infrastrukture.

Realizacijom planskog rješenja u okviru predmetnog obuhvata biće ostvareno ukupno cca 39,805m² nadzemne bruto građevinske površine. Od čega je cca 1480m² BGP-a postojećih dva objekta i cca 38325m² nadzemnog BGP-a novog prostora.

4.4.2. OBJEKTI POSLOVNE NAMJENE – TRGOVINA, UGOSTITELJSKA, USLUŽNA

Planirana je izgradnja trideset poslovnih objekata: namjena trgovina, ugostiteljska, uslužna sa prateći sadržajima.

Planirana primarna namjena objekta spada u kategoriju poslovnih djelatnosti, te neće narušiti funkcionisanje objekata u neposrednom okruženju.

Tipologija gradnje: samostojeći objekti.

Planirana namjena: trgovina sa pratećim sadržajima. Planirani objekti mogu biti montažno-demontažnog karaktera ili građeni od čvrstih materijala. Građevine su prizemne, a sama visina zavisi od tehnološkog procesa koji će se odvijati u njima.

Vertikalni gabarit: u skladu sa grafičkim prilogom: Plan prostorne organizacije: prizemni P. Visina samih objekta mora biti u skladu sa namjenom i funkcijom objekta.

Pozicije objekta i horizontalni gabarit: Pozicija objekta na parceli determinisana je građevinskim linijama. Prilikom pozicioniranja objekata obavezno je pridržavati se planirane građevinske linije, ali i voditi računa o minimalnom odstojanju planiranih objekata. Moguće je povlačenje dijela objekta u odnosu na obaveznu građevinsku liniju.

Optimalne dimenzije planiranih objekata prikazane su na grafičkim prilogima.

Uređenje građevinske parcele: Građevinske parcele su modularne i mogu se takođe grupisati. Sve površine izvan gabarita objekata potrebno je tretirati kao manipulativne neophodne za neometano funkcionisanje predmetnog objekta.

Ozelenjavanje se vrši prema standardima propisanim u dijelu: „Zelene površine“.

Kroz detaljne lokacijske uslove obavezno je utvrditi sve neophodne površine na nivou parcele koje je potrebno obezbijediti za infrastrukturne priključke, zaštitu dendroflora, pozicije i sl..

4.4.3. OBJEKTI POSLOVNE NAMJENE – LOGISTIČKI CENTRI

Planirana je izgradnja šest poslovnih objekata: namjena logistički centri sa pratećim sadržajima.

Planirana primarna namjena objekta spada u kategoriju poslovnih djelatnosti, i neće narušiti funkcionisanje objekata u neposrednom okruženju.

Tipologija gradnje: samostojeći objekti. Planirani objekti mogu biti montažno-demontažnog karaktera ili građeni od čvrstih materijala. Građevine su prizemne, a sama visina zavisi od tehnološkog procesa koji će se odvijati u njima.

Planirana namjena: logistički centri sa pratećim sadržajima

Vertikalni gabarit: u skladu sa grafičkim prilogom: Plan prostorne organizacije: prizemni P. Visina samih objekta mora biti u skladu sa namjenom i funkcijom objekta.

Pozicije objekta i horizontalni gabarit: Pozicija objekta na parceli determinisana je građevinskim linijama. Prilikom pozicioniranja objekata obavezno je pridržavati se planirane građevinske linije, ali i voditi računa o minimalnom odstojanju planiranih objekata. Moguće je povlačenje dijela objekta u odnosu na obaveznu građevinsku liniju.

Optimalne dimenzije planiranih objekata prikazane su na grafičkim prilogima.

Uređenje građevinske parcele: Građevinske parcele su modularne i mogu se takođe grupisati. Sve površine izvan gabarita objekata potrebno je tretirati kao manipulativne neophodne za neometano funkcionisanje predmetnog objekta.

Kroz detaljne lokacijske uslove obavezno je utvrditi sve neophodne površine na nivou parcele koje je potrebno obezbijediti za infrastrukturne priključke, zaštitu dendroflоре, pozicije i sl.

4.4.4. OBJEKTI POSLOVNE NAMJENE –MANJA PROIZVODNA DJELATNOSTI, SKLADIŠTA I PAKERAJA

Planirana je izgradnja 24 poslovna objekata: namjena manja proizvodna djelatnosti, skladišta i pakeraja. Planirana primarna namjena objekta spada u kategoriju poslovnih djelatnosti, i neće narušiti funkcionisanje objekata u neposrednom okruženju.

Tipologija gradnje: samostojeći objekti. Planirani objekti mogu biti montažno-demontažnog karaktera ili građeni od čvrstih materijala. Građevine su prizemne, a sama visina zavisi od tehnološkog procesa koji će se odvijati u njima.

Planirana namjena: proizvodni i skladišni objekti sa pratećim sadržajima

Vertikalni gabarit: u skladu sa grafičkim prilogom: Plan prostorne organizacije: prizemni P. Visina samih objekta mora biti u skladu sa namjenom i funkcijom objekta.

Pozicije objekta i horizontalni gabarit: Pozicija objekta na parceli determinisana je građevinskim linijama. Prilikom pozicioniranja objekata obavezno je pridržavati se planirane građevinske linije, ali i voditi računa o minimalnom odstojanju planiranih objekata. Moguće je povlačenje dijela objekta u odnosu na obaveznu građevinsku liniju.

Optimalne dimenzije planiranih objekata prikazane su na grafičkim prilogima.

Uređenje građevinske parcele: Građevinske parcele su modularne i mogu se takođe grupisati. Sve površine izvan gabarita objekata potrebno je tretirati kao manipulativne neophodne za neometano funkcionisanje predmetnog objekta.

Kroz detaljne lokacijske uslove obavezno je utvrditi sve neophodne površine na nivou parcele koje je potrebno obezbijediti za infrastrukturne priključke, zaštitu dendroflоре, pozicije i sl.

4.4.5. POSTOJEĆI OBJEKTI

Planskim rješenjem planira se zadržavanje postojeća 2 objekta poslovne namjene, kao i infrastrukturnih objekata: 1 stubne trafostanice.

4.4.6. OBJEKTI PREDVIĐENI ZA RUŠENJE

U granicama predmetnog Plana, za rušenje je predviđeno 91. objekat, lošeg boniteta, kao i objekata koji se nalaze u regulaciji planirane javne infrastrukture (javne saobraćajnice), što čini ukupno cca $P = 23\,148\text{ m}^2$ površine.

Na objektima predviđenim za uklanjanje mogu se odobriti samo radovi tekućeg održavanja do uklanjanja istog.

Na grafičkom prilogu br.04: „*Plan uklanjanja objekata*“ prikazani su objekti predviđeni za rušenje.

4.4.7. PRAVILA IZGRADNJE JAVNIH POVRŠINA I OBJEKATA

Pod javnim površinama i objektima se podrazumijeva opšte dobro namijenjeno opštem korišćenju 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.

S obzirom da ambijentalni sklop svakog javnog urbanog prostora, osim otvorene površine, čine i elementi fizičke strukture objekata i urbanog mobilijara sve planirane intervencije u prostoru se moraju tretirati integralno i harmonično za sve elemente u prostoru.

Te intervencije u prostoru moraju biti uslovljene rezultatima prethodno izvršenih istraživanja karakteristika prostora, koji se tiču njegovih vrijednosti (zeleni fond, vizure, insolacija, postojeće strukture itd.) ili negativnih odrednica koje je potrebno uzeti u obzir pri planiranju.

Javni prostor kao najvažniji element urbanog prostora mora biti uređen i opremljen u skladu sa svojim značajem, primjenom odgovarajućeg urbanog mobilijara, rasvjete, načina popločanja, izbora boja i materijala itd. Za sticanje estetski prihvatljive ambijentalne slike ovog prostora, neophodno je ispoštovati sve parametre navedene ovim planom, a koji se odnose na distancu između objekata, uređenje pješačkih i kolskih površina, realizaciju planiranog dendrofonda, uređenje zelenih površina itd.

Zabranjeno je postavljanje neadekvatne urbane opreme koja uništava estetske kvalitete prostora, te postavljanje tezgi, svojevoljno izabranih kioska i rasvjete itd.

4.5. PRIRODNO I KULTURNO-ISTORIJSKO NASLJEĐE

Unutar obuhvata Plana nema spomenika kulture, ni arheološkog nalazišta. S obzirom na to ne propisuju se posebne mjere zaštite sa aspekta zaštite kulturno-istorijskog nasljeđa.

4.6. OPĆI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Jedna od obaveze regulacije prostora je i definisanje relevantnih urbanističko-tehničkih elemenata za projektovanje i izgradnju objekata u predmetnom obuhvatu. Tekstualni dio Plana i svi grafički prilozi čine jedinstven dokument koji u regulativnom smislu obavezuju sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije Plana učestvuju.

Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte čija gradnja se ovim Planom predviđa treba formulirati projektni zadatak koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu. Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta;
- tehnološki proces koji će se odvijati unutar objekta;
- horizontalne i vertikalne gabarite;
- situacioni razmještaj objekata i površina;
- orijentacione nivelacione kote;
- uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu i zadovoljenje saobraćajnih potreba;
- maksimalnu izgrađenost parcele;
- arhitektonsko oblikovanje objekta;
- uslove i uređenje slobodnih površina;
- uslove i priključenje objekta na komunalnu infrastrukturnu mrežu (hidrotehničku, energetska i TT mrežu);
- uslove zaštite životne sredine, ekološke uslove i uslove zaštite od požara i dr.

5 INFRASTRUKTURA

5.1. SAOBRAĆAJ

POTREBE, MOGUĆNOSTI I CILJEVI ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Prilikom izrade Regulacionog plana postavljeni su ciljevi kojima se želi postići kvalitetniji uslovi u prostoru, prvenstveno sa aspekta korisnika.

Uzimajući u obzir kvalitet i karakter predmetnog prostora, kao i tendenciju u planiranju prostora definisani su slijedeći ciljevi:

- Izdiferencirati saobraćajne površine prema potencijalnim korisnicima prostora.
- Stvoriti preduslove za jednostavno, efikasno i kao najvažnije, bezbjedno savlađivanje prostora.
- Riješiti problem parkiranja uvažavajući savremene normative u planiranju saobraćaja, a pritom uvažavajući zahtjeve proistekle iz namjene postojećih i planiranih sadržaja.

Plan:

Kao osnova za uspostavljanje mreže saobraćajnica unutar obuhvata, djelimično je preuzet koncept iz postojećeg plana. Pristup u prvu fazu kompleksa se formira sa tri ulaza, Ulazi u kompleks zadržani su na postojećim mikrolokacijama.

Osnovni koncept pri formiranju mreže podrazumijeva dislokaciju saobraćaja motornih vozila iz središnjeg dijela kompleksa, odnosno težnju da se što veći broj putovanja unutar prodajnog dijela kompleksa obavlja pješačkim kretanjima. I u tom smislu, formirana su dva punkta (parkirališta) : jedan u istočnom, a drugi u sjevernom dijelu kompleksa , na kojem bi

se vršilo parkiranje putničkih automobila, a korisnici bi neposredno do objekata prilazili pješke. Oba parkirališta udaljena su cca 350 m od najudaljnijeg objekta atrakcije. Ova udaljenost za karaktere putovanja (dugotrajno zadržavanje) koja se sreću ovdje nije destimulativna za korisnike sadržaja. Na južnoj strani kompleksa predviđen je parking za teretna vozila (posebno za laka i srednja, posebno za teška teretna vozila).

Planska mreža saobraćajnica prikazana je na odgovarajućim grafičkim priložima, i ona stvara preduslove za nesmetano odvijanje saobraćaja unutar kompleksa, kako saobraćaja motornih vozila tako i pješačkog saobraćaja.

Kretanje motornih vozila planskim rješenjem podrazumjeva da se veći dio saobraćaja odvija u okviru parkirališta, a unutar kompleksa su formirane pješačke površine između objekata koje bi se u poslijepodnevnom časovima koristila i kao pristupne saobraćajnice za dostavna vozila.

5.2. HIDROTEHNIKA - PLANIRANO STANJE

5.2.1. VODOSNABDIJEVANJE

Ovim Regulacionim planom predviđeno je da se vodosnabdijevanje i protivpožarna zaštita planiranih objekata vrši iz postojećeg ili novih, dodatnih bunara na užem lokalitetu predmetnog obuhvata ili iz sistema javnog vodosnabdijevanja. Generalni koncept budućeg snabdijevanja vodom koji podrazumijeva dogradnju postojećeg vodozahvata (bunara) ili dogradnju sistema javnog vodosnabdijevanja grada Gradačca neće se razmatrati u okviru ovog dokumenta. Unutar obuhvata definisano je mjesto budućeg spoja na sistem vodosnabdijevanja. Parametri planirane potrošnje, navedeni u ovom dokumentu služiće kao podaci za plan razvoja sistema javnog vodosnabdijevanja. Na lokaciji spoja vodovodne mreže i privredne zone planirati izgradnju mjernog mjesta s ciljem formiranja posebne DMA zone i kontrole gubitaka vode.

Koncept razvoja sanitarne mreže temelji se na izgradnji vodovodne mreže duž trotoara, na način da se za svaki objekat obezbijedi priključenje kroz vlastitu parcelu. Minimalna dubina ukopavanja do tjemena cijevi iznosi 0.8 m. Planirano je razvoj sanitarne mreže unutrašnjeg profila 63 mm (2").

Vodomjerne šahtove planirati 1 m unutar regulacione linije. Za svaki priključak obezbijediti ulični ventil. Priključke izvesti prije izgradnje saobraćajnica i vanjskog uređenja. Procjenjena specifična potrošnja vode po zaposlenom iznosi 50 l/dan.

Pored razvoja sanitarne mreže planira se prstenasta hidrantska mreža duž trotoara, minimalnog unutrašnjeg profila 100 mm, ukupne dužine cca. 2833 metra. Minimalna dubina ukopavanja iznosi 0.8 m. Razvoj hidrantske mreže isplaniran je u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službene novine Federacije BiH", broj 87/1). U trotoarima planirati podzemne hidrante a u zelenim površinama nadzemne. Unutrašnje hidrantske mreže objekata priključiti na vanjsku hidrantsku mrežu. U vodomjernim šahtovima mjeriti potrošnju za sanitarni priključak i priključak unutrašnje hidrantske mreže.

Potrebne količine vode za protivpožarnu zaštitu vanjske hidrantske mreže iznose 10 l/s, što podrazumijeva istovremeni rad dva vanjska hidranta sa pojedinačnim protokom od 5 l/s.

Predmetnu zonu treba snabdijevati vodom kao posebnu zonu snabdijevanja, tj. planirati gradnju rezervoara u sistemu javnog vodosnabdijevanja. Predmetni obuhvat je na prosječnoj nadmorskoj visini od 132 m n.m. Predlaže se gradnja rezervoara na apsolutnoj koti 165 - 185 m n.m. Ukupna potrebna zapremina rezervoarskog prostora V (m^3) sastoji se od:

- operativne rezerve V_{op} (m^3)
- požarna rezerva V_{pr} (m^3),
- sigurnosna rezerva V_{sr} (m^3)

Određivanje operativne zapremine odnosi se na proračun dijela rezervoarskog prostora, kojim se osigurava izravnanje oscilacija u potrošnji vode za industrijske potrebe. Zbog velikog privrednog značaja predmetne zone, predlaže se osiguranje 70% maksimalne dnevne potrošnje vode.

Iznos požarne rezerve regulisan je Pravilnikom o tehničkim normativima za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službene novine Federacije BiH, broj 87/1) i podrazimjeva zapreminu vode za snabdijevanje 2 hidranta protokom od po 5 l/s u trajanju od 2 sata.

$$2 \times 2h \times 5 \text{ l/s} = 2 \times 2h \times 18 \text{ m}^3/h = 72 \text{ m}^3$$

Sigurnosna rezerva, V_{sr} , se predviđa u slučaju prekida dotoka u rezervoar, za vrijeme dok se ne ukloni uzrok prekida rada (kvar ili oštećenje). Obično se preporučuje da ova rezerva iznosi 25% zbroja operativne i požarne rezerve: $V_{sr} = 0,25 \cdot (V_{op} + V_{pr})$. Preporučena sigurnosna rezerva za vodosnabdijevanje u konkretnom slučaju iznosi 25%.

Ukupna zapremina rezervoarskog prostora iznosi:

$$V_{uk} = V_{op} + V_{pr} + V_{sr}$$

5.2.2. ODVODNJA I TRETMAN FEKALNIH OTPADNIH VODA

Za odvodnju i tretman otpadnih voda planiran je separatan sistem, tj. posebnim kolektorima će se odvoditi fekalne otpadne vode iz objekata a posebnim vode od padavina sa krovnih površina, parkinga, trotoara i saobraćajnica. Na predmetnom lokalitetu nije izgrađena javna fekalna kanalizaciona mreža. Elementi za proračun fekalnih otpadnih voda su u direktnoj vezi sa potrošnjom vode za sanitarne potrebe. Planom je predviđena izgradnja fekalne kanalizacione mreže u trupu saobraćajnica, paralelno sa dionicama oborinske kanalizacije. Fekalna kanalizaciona mreža je minimalnog unutrašnjeg profila 200 mm. Minimalni preporučeni pad je 0.5 %. Mreža je planirana na način da se za svaki planirani objekat obezbijedi priključak preko vlastite parcele na okno na javnoj površini. Planirana je gravitaciona odvodnja fekalnih otpadnih voda ka lokaciji na kojoj bi se gradio uređaj za tretman otpadne vode SBR tehnologije i prepumpavanje prečišćene vode u atmosfersku kanalizaciju a zatim odvodnja ka jedinstvenom isputu u recipijent. Uređaj za tretman otpadnih voda SBR tehnologije planirati/graditi u dvije faze u skladu sa planiranim fazama gradnje predmetne industrijske zone. Dakle, u prvoj fazi izgraditi uređaj kapaciteta prema potrebama potrošača u prvoj fazi gradnje industrijske zone. Izgradnjom industrijske zone u drugoj fazi planirati dogradnju kapaciteta SBR uređaja. Recepijent sa područja obuhvata regulacionog plana je povremeni tok koji se nalazi izvan obuvata, uz istočnu granicu obuhvata, neposredno uz saobraćajnicu, kao što je prikazano u grafičkom prilogu.

5.2.3. ODVODNJA I TRETMAN ATMOSFERSKIH VODA

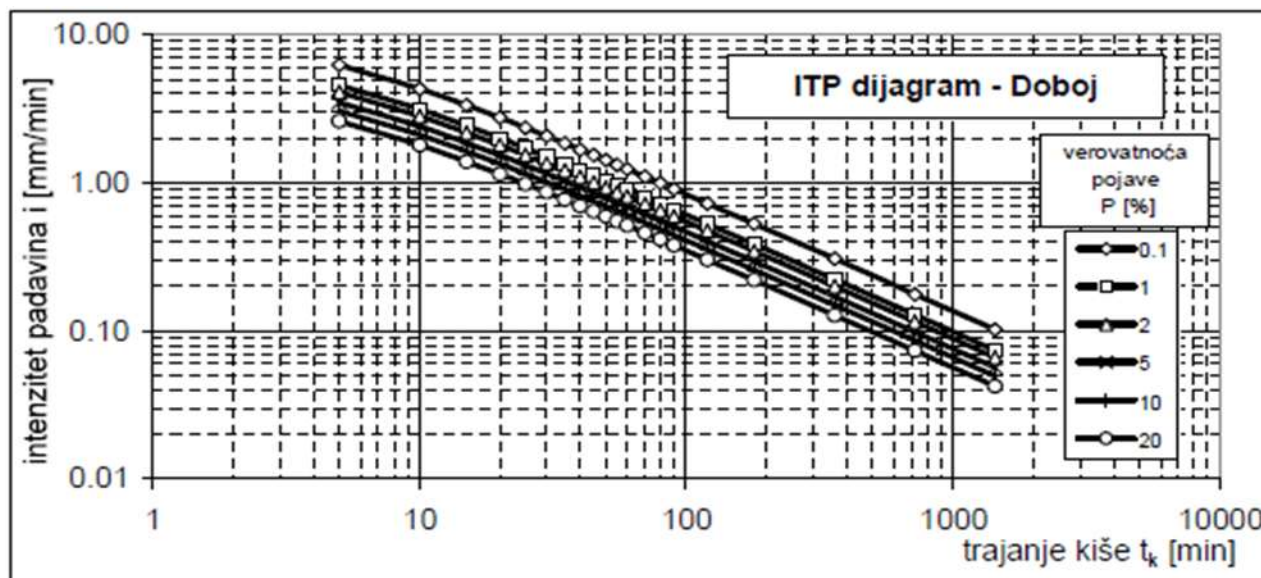
Za odvodnju i tretman otpadnih voda planiran je separati sistem, tj. posebnim kolektorima će se odvoditi fekalne otpadne vode iz objekata a posebnim vode od padavina sa krovnih površina, parkinga, trotoara i saobraćajnica.

Prihvatanje i odvodnju površinskih voda sa planiranih parking i manipulativnih površina vršiti zasebnim sistemom kanalizacije (zauljene vode) do separatora ulja i nakon tretmana u kanalizacioni sistem čiste oborinske kanalizacije. Separator ulja planirati sa taložnikom i kolescentnim filterom kako bi se postigao zadovoljavajući stepen prečišćavanja i spriječilo unošenje teških otrova, koji su sadržani u naftnim derivatima u podzemne i površinske vode. Atmosferska kanalizaciona mreža je minimalnog profila 300 mm. Minimalni preporučeni pad je 0.5%.

Planski elementi za proračun količina kišne kanalizacije su :

- pripadajuća slivna površina
- intenzitet mjerodavnih kiša
- odgovarajući koeficijent oticanja

Mjerodavna kiša je povratnog perioda $P=2$ god i trajanja 15min. Za odabir vrijednosti mjerodavne kiše koristiti ITP dijagram MS Doboj.



Opis površine	Koeficijent oticaja Ψ
Travnata površina	0.3
Saobraćajnica	0.9
Krovovi objekata	1.0

Recepient za čiste atmosferske vode sa područja obuhvata regulacionog plana je povremeni tok koji se nalazi izvan obuhvata, uz istočnu granicu obuhvata, neposredno uz saobraćajnicu, kao što je prikazano u grafičkom prilogu. Prilikom projektovanja odvodnje provjeriti kapacitet korita recipijenta povremenog toka, kako bi se atmosferske vode pri mjerodavnom oticaju nesmetano odvodile.

5.3. ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

5.3.1 Elektroenergetika

Prije početka izgradnje, potrebno je ukloniti objekte predviđene za rušenje, kao i pripadajuće elektroenergetske instalacije niskonaponskog razvoda.

Regulacionim planom je predviđena izgradnja 30 poslovna objekta za potrebe trgovačkih i uslužnih djelatnosti (BGP=7200 m²), 6 poslovnih objekata za potrebe logističkih centara (BGP=5000 m²) i 24 poslovna objekta za potrebe manjih proizvodnih djelatnosti, skladišta i dr. (BGP=24825 m²), te izgradnja upravne zgrade (BGP=1.300 m²).

Izgradnja navedenih sadržaja je predviđena u dve faze od kojih se u okviru faze 1 planira izgradnja objekata za potrebe trgovačkih i uslužnih djelatnosti, te izgradnja upravne zgrade, dok se u okviru faze 2 planira izgradnja objekata za potrebe logističkih centara, objekata manjih proizvodnih djelatnosti, pakirnica i skladišta.

Maksimalno godišnje jednovremeno opterećenje planiranog kompleksa iznosi:

Faza 1:

- Pjm trgovačke djelatnosti = $6,240 \text{ m}^2 \times 30 \text{ W / m}^2 = 187,200 \text{ kW}$
- Pjm uslužne djelatnosti = $960 \text{ m}^2 \times 40 \text{ W/m}^2 = 38,400 \text{ kW}$
- Pjm upravna zgrada = $1.300 \text{ m}^2 \times 40 \text{ W/m}^2 = 52,000 \text{ kW}$
- Pjm ukupno FAZE 1 = $277,600 \text{ kW}$

Faza 2:

- Pjm djelatnost logistički centri = $5000 \text{ m}^2 \times 35 \text{ W / m}^2 = 175,000 \text{ kW}$
- Pjm proizvodne djelatnosti = $24825 \text{ m}^2 \times 35 \text{ W / m}^2 = 868,875 \text{ kW}$
- Pjm ukupno FAZA 2 = $1,043,875 \text{ kW}$

Za potrebe priključenja objekata planiranih za izgradnju u okviru faze 1, izgrađena je stubna trafostanica „Porebrice“, sa transformatorom instalisane snage 50 kVA.

Postojeća STS „Porebrice“ je kranja tačka postojećeg nadzemnog dalekovoda DV 10(20)kV dužine 4250m.

Za potrebe napajanja električnom energijom poslovnih objekata planiranih u okviru faze 2 potrebno je postojeću zamjeniti planiranom MBTS odgovarajuće snage. Za planiranu MBTS predviđena je i parcela površine 32.50m².

Sa prethodno opisane postojeće STS se prelazi sa nadzemnog dalekovoda na podzemni srednjenaponski kabl, čija je trasa definisana na grafičkom prilogu broj 9-Plan infrastrukture - elektroenergetika i telekomunikacije. U periodu realizacije faze 2, kada se planira zamjena postojeće STS sa planiranom MBTS, potrebno je dio nadzemnog dalekovoda (u dužini cca 107 m od zadnjeg stuba do STS), zamjeniti podzemnom trasom.

Srednjenaponske kablove polagati slobodno u zemlju ispod zelenih površina, izuzev na prelazu ispod saobraćajnice gdje je potrebno izgraditi kablovsku kanalizaciju.

Niskonaponski razvod

Prenos električne energije od STS (planirane MBTS), do potrošača vršiti podzemnim niskonaponskim kablovima čije su trase definisane na grafičkom prilogu broj 9 – Plan infrastrukture - elektroenergetika i telekomunikacije. Potrebni presjek NN kablova, će biti detaljno definisan urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

Način priključenja planiranih objekata unutar obuhvata plana, će biti definisan dokumentacijom nižeg reda i uslovima koje propiše nadležno elektrodistributivno preduzeće.

Svi radovi moraju biti izvedeni u skladu sa zakonom, propisima, standardima i pravilima tehničke struke.

Zbog nepostojanja ažurnih geodetskih podloga podzemne elektroenergetske infrastrukture koja se nalazi unutar predmetnog obuhvata prilikom izvođenja radova na predmetnom lokalitetu OBAVEZNO obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

5.3.2. Javna rasvjeta

Ovim elaboratom predviđena je izgradnja nove javne rasvjete, što će biti definisano na grafičkom prilogu broj 9 Plan infrastrukture - elektroenergetika i telekomunikacije.

Rasvjetu saobraćajnica, parkinga i pješačkih komunikacija koje se nalaze u obuhvatu izmjene plana izvesti na metalnim stubovima čija je pozicija definisana na grafičkom prilogu broj 9 Plan infrastrukture - elektroenergetika i telekomunikacije. Tip i visina, kao i tipovi svjetiljki i snage sijalica, će biti definisani u okviru projekta, a u skladu sa fotometrijskim proračunom i važećim standardima i važećim preporukama CIE („Recommendations for the Lighting of Roads for Motor and Pedestrian Traffic“).

Napajanje rasvjete na predmetnom lokalitetu izvesti podzemnim niskonaponskim kablovima, čije trase su definisane na grafičkom prilogu broj 9 Plan infrastrukture - elektroenergetika i telekomunikacije.

Za potrebe priključenja planirane rasvjete potrebno je predvidjeti izgradnju razvodnog ormara javne rasvjete u neposrednoj blizini postojeće stubne trafostanica-planirane MBTS.

Svi radovi moraju biti izvedeni u skladu sa zakonom, propisima, standardima i pravilima tehničke struke.

Investitor je za predmetni elaborat obavezan pribaviti sve potrebne saglasnosti nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

5.3.3 TELEKOMUNIKACIJE

Regulacionim planom je predviđena izgradnja 30 poslovna objekta za potrebe trgovačkih i uslužnih djelatnosti (BGP=7200 m²), 6 poslovnih objekata za potrebe logističkih centara (BGP=5000 m²) i 24 poslovna objekta za potrebe manjih proizvodnih djelatnosti, skladišta i dr. (BGP=24825 m²), te izgradnja upravne zgrade (BGP=1.300 m²).

Za potrebe predmetnog lokaliteta potrebno je cca 625 direktnih telefonskih priključaka, odnosno za svaki poslovni prostor po jedan telefonski priključak.

Za potrebe priključenja planiranih objekata na telefonsku mrežu potrebno je izgraditi telefonsku centralu koja će biti smještena u zasebnoj prostoriji unutar upravne zgrade, kao što je prikazano u grafičkom prilogu.

Za potrebe priključenja planirane telefonske centrale predviđeno je polaganje optičkog kabla do najbližeg čvorišta koje se nalazi na Ceriku. Trasa ovog kabla, kao i uslovi priključenja će biti definisani detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima i uslovima nadležnog telekom operatera.

Priključenje planiranih objekata na telefonsku centralu će biti izvedeno podzemnim telefonskim kablovima.

Regulacionim planom je u jednom dijelu predviđena izgradnja TT kablovske kanalizacije potrebnog kapaciteta čime je omogućeno fazno izvođenje radova na predmetnom lokalitetu. Trasa TT kablovske kanalizacije je prikazana u grafičkom prilogu.

Do realizacije konačnog rješenja telekomunikacione infrastrukture predviđenog regulacionim planom ostavljena je mogućnost da se svim poslovnim prostorima obezbijede telekomunikacioni telefonski priključci preko bazne stanice, a prema uslovima koje propiše nadležni telekom operater.

6. ŽIVOTNA SREDINA

6.1. Zaštita životne sredine

Savremeni koncept zaštite životne sredine zahtijeva kontinuirano praćenje stepena aerozagađenja, hidrozagađenja, pedozagađenja, biljnog pokrivača, faune, higijenskog stanja sredine, zdravstvenog stanja ljudi, buke, vibracija, štetnih zračenja i drugih pojava i pokazatelja stanja životne sredine.

Opšti kriterijumi zaštite životne sredine polaze od međunarodno utvrđenih principa koji se mogu svesti na slijedeće:

- najbolja politika zaštite životne sredine zasnovana je na preventivnim mjerama, što podrazumijeva blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu, umesto uklanjanja njihovih posljedica;
- u procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine.

Da bi se ispunili svi predviđeni zahtjevi ovim Regulacionim planom se i definišu određena rješenja koja se zasnivaju, kako na definisanju zaštite osnovnih prirodnih elemenata tako i na zaštiti slobodnih prostora, gradske baštine, mreže zelenih površina itd.

Zaštita životne sredine ovog Plana postići će se ostvarivanjem više pojedinačnih ciljeva, koji se odnose na:

- zaštitu voda od zagađenja (sveobuhvatno kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda iz objekata);
- zaštitu zemljišta od zagađenja (sprečavanje deponovanja otpada na za to nepredviđenim mjestima, itd.);
- zaštitu vazduha od zagađenja (kroz obezbjeđenje jedinstvenog sistema toplifikacije, kontrolisanje aerozagađenja od saobraćaja, kao i poštovanje mezo i mikroklimatskih uslova pri izboru lokacija za potencijalne zagađivače);
- zaštitu od buke (kroz adekvatno planiranje saobraćajnica i saobraćajnih tokova i kontrolisanja saobraćajne buke, kao i različite mjere zaštite, počevši od pravilnog lociranja izvora buke u odnosu na prijemnik, smanjenja stvaranja buke i sprečavanja njenog širenja u okolinu, itd.);
- zaštitu vegetacije, pri čemu se misli na vegetaciju planiranu RP-om.

Osnovne potrebe zaštite proističu iz potreba stvaranja komoditeta tj. komfora u jednoj urbanoj cjelini sa jedne strane, a sa druge strane radi zaštite životne sredine i opštih prirodnih dobara koje su date čovjeku na raspolaganje.

6.2. Zaštita vazduha

Osnovna problematika kod samog planiranja namjene površina i izvora polutanata je momentalno nepostojanje sistema upravljanja kvalitetom vazduha odnosno jedinstveni monitoring na osnovu kojeg se može ne samo zaključiti stanje kvaliteta nego i upravljati sa njim.

Sagledavanjem jednog takvog sistema, potreba koje postoje u njemu i samo lociranje zagađivača bi bilo adekvatnije čime bi se obezbijedio još veći kvalitet životne sredine.

U fazi planiranja objekata i lociranja zagađivača vazduha vodilo se računa o adekvatnoj namjeni prostora koja će moći obezbijediti adekvatan kvalitet vazduha jednog savremenog urbanog područja.

U fazi kako stvaranja koncepta tako i u svim fazama planiranja obuhvaćeni su svi postojeći zakonski propisi koji se odnose na zaštitu vazduha.

Sve aktivnosti planiranja, projektovanja i korištenja predmetnog prostora moraju biti u skladu sa važećim zakonskim propisima i ostalim podzakonskim aktima i regulativama koje se odnose na predmetnu problematiku

6.3. Zaštita voda

Na području obuhvata ovog Regulacionog plana preduzele su se određene mjere u pogledu zaštite voda i to bi bio onaj minimum koji bi se trebao ispuniti da bi se ispunili zahtjevi zaštite životne sredine propisani kako zakonskim regulativama tako i svjetskim standardima i propisima.

Jedna sredina poput ove zahtijeva objedinjavanje sistema za vodosnabdijevanje i uvođenje separacionog kanalizacionog sistema čija su rješenja i data ovim Regulacionim planom.

Pod separacionim sistemom se podrazumijeva odvajanje otpadnih od oborinskih voda koje podrazumijeva i praćenje njihovog sastava.

Odvođenje otpadnih voda treba da bude pokriveno kanalizacionom mrežom koja uključuje i sisteme i uređaje za prečišćavanje.

Odvođenje oborinskih voda obavljaće se preko odgovarajućih kanala koji će biti sastavni dio kanalizacione mreže, a koji moraju obezbijediti najkraći put odvođenja oborinskih voda od planiranih objekata.

Sva rješenja koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Planski dokument neophodno je izvesti u skladu sa zakonskim aktima.

6.4. Upravljanje čvrstim otpadom

Pošto je pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici.

Za sakupljanje, odlaganje, i reciklažu otpada predviđena su dva reciklažna dvorišta u obuhvatu predmetnog plana. Planirana reciklažna dvorišta moraju zadovoljavati sve sanitarne i higijenske uslove. Evakuaciju čvrstih otpadnih materija sa prostora obuhvata ovog Regulacionog plana treba se ostvariti prema planu nadležne komunalne organizacije.

Neophodno je da objekti trgovinske, uslužne i proizvodne namjene, izvrše pravilno odlaganje otpada nastalog u procesu rada u reciklažnim dvorištima. Pored ovih lokacija za prikupljanje komunalnog otpada iz objekata, planom se predviđa i postavljanje korpi za smeće duž svih pješačkih staza koje se nalaze uz saobraćajnice, te u okviru pješačkih površina u trgovačkim, odnosno uslužno-trgovačkim zonama.

Otpad sa ovog područja predviđen je da se uklanja i deponuje na postojeću deponiju.

U procesu svih neophodnih radnji koje se odnose bilo na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i upošte podizanje sistema za upravljanje otpadom neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene zakonskim aktima.

7. PARCELACIJA, GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

7.1. PARCELACIJA

Prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja izvršena je parcelacija zemljišta namijenjenog za gradnju, što je prikazano na grafičkom prilogu br.12: „*Plan parcelacije*“

Prilikom planiranja prve faze realizacije poštovale su se granice katastarske parcele, k.č. br. 1395/23, k.o. Porebrice. Planirano je uređenje pristupa planiranim objektima, kao i kolskih i pješačkih površina, saobraćaja u mirovanju, zelenih površina u skladu sa zahtjevima.

Parcelacija zemljišta unutar predmetnog obuhvata definisana je na sljedeći način:

Parcele javnog i ostalog zemljišta su:

- parcela prve faze realizacije=parcela tržnice=postojeća katastarska parcela k.č. br. 1395/23, k.o. Porebrice
- planirane parcele poslovnih objekata
- planirane parcele javnih saobraćajnih površina,
- planirane parcele javnih zelenih površina
- planirane parcele javnih infrastrukturnih sadržaja – trafostanica

Veličina i oblici parcela su definisani na osnovu urbanih standarda za svaku od ovih namjena. Granice parcela su definisane koordinatama lomnih tačaka parcela. Svako parceli je omogućen kolski i pješački pristup. U toku izrade plana maksimalno su ispoštovane postojeće granice parcela.

7.2. REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE

Regulacionom linijom su utvrđene pojedinačne građevinske parcele, te je odvojeno zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene. Regulacione linije su prikazane analitički i geometrijski na grafičkom prilogu br. 11. : „*Plan građevinskih i regulacionih linija*“.

Građevinskom linijom je definisana granica po kojoj se gradi, odnosno iskolčava građevina ili liniju koju građevina odnosno gabarit građevine ne smije preći.

Građevinska linija planiranih objekata data je blokovski i istom su definisani horizontalni gabariti prema saobraćajnici i na taj način se ostavlja fleksibilnost prilikom dimenzionisanja objekata unutar parcele, poštujući minimalne udaljenosti od susjednih parcela i objekata.

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

8. PLANIRANI BILANSNI I URBANISTIČKO-TEHNIČKI PARAMETRI

Unutar obuhvata Plana, predloženim rješenjem dobijeni su sljedeći urbanističko-tehnički pokazatelji.

Tabela 4.: Planirani urbanističko- tehnički pokazatelji

BILANS PLANA (P= 138.400 m² ~13,84 ha)			
	Planirani objekti	Postojeći objekti	UKUPNO
Površina pod objektima	14.072 m ²	22881 m ²	138.400,00 m²
NADZEMNA BGP			
Poslovni objekti (zona uslužno trgovačkih i ugostiteljski djelatnosti) (BGP)	7,200m ²	834m ²	
Poslovni objekti(zona objekata logistike) (BGP)	5000m ²	-	
Gospodarski objekat - trgovina i ugostiteljstvo (BGP)	24.825 m ²		
Ukupna BGP (nadzemno)	37.025 m ²	834 m ²	37.859,00 m²
Koeficijent izgrađenosti (Ki)	ukupan BGP nadzemno / P obuhvata		0.26 (26%)
Koeficijent zauzetosti	P pod objektima / P obuhvata		0.27 (27%)
Procent izgrađenosti: (Pi)			27%
BGP objekata koji se ruše			23.743,00 m²

9. ORJENTACIONI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Procjena troškova u okviru obuhvata plana :

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

Takođe, na osnovu ovih podataka, moguće je napraviti plan finansiranja i modalitete izgradnje.

9.1. OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

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

9.1.1. Izgradnja saobraćajne infrastrukture

ELEMENTI SAOBRAĆAJNE STRUKTURE	IZGRADNJA		
	m2	KM/m2	KM
1. Saobraćajnice			
- novoplanirane ulice	18.253	75	1,368,975
UKUPNO SAOBRAĆAJNICE:			1,368,975
2. Parkinzi			
	17,643	65	1,146,795
UKUPNO PARKINZI:			1,146,795
3. Pješačke staze			
	10,802	50	541. 000
UKUPNO PJEŠAČKE STAZE:			541. 000
4. Zelenilo i ostale površine			
	2.500	8	20.000
UKUPNO ZELENILU I OSTALE POVRŠINE			20.000
UKUPNO:			3,076,770,00KM

9.1.2. Izgradnja hidrotehničke infrastrukture

Hidrotehnička infrastruktura				
OPIS RADOVA	Jed. Mjera	Kol.	Jed. Cijena (KM)	Iznos (KM)
Izrada novoprojektovanog cjevovoda vodovodne mreže Ø 160	m'	1,888	180	339,840
Izrada novoprojektovanog cjevovoda hidrantske mreže	m'	2,765	180	497,700
Izrada novoprojektovanog kolektora fekalne kanalizacione mreže DN 300	m'	1,474	320	471,680
Izrada novoprojektovanog kolektora oborinske kanalizacione mreže DN 300	m'	3,780	320	1,209.600
UKUPNO:				2,518,820,40 KM

9.1.3. Izgradnja elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture

r. br.	Opis radova	Iznos [KM] (sa PDV-om)
Elektroenergetska infrastruktura		
1.	Izgradnja trafostanice tipa MBTS – 1komad	120 000.00
2.	Polaganje podzemnog sredjenaponskog kabla od planirane MBTS do predzadnjeg stuba dalekovoda (komplet sa ostalim potrebnim materijalom i opremom)– okvirne dužine 120 m	3 600.00
3.	Polaganje podzemnih niskonaponskih kablova za napajanje planiranih objekata.Napomena: Tip i poprečni presjek napojnih NN kablova, te način i priključenja će biti riješeni u okviru projektne dokumentacije, a prema uslovima elektrodistribucije – okvirne dužine 2 114 m	147,980.00
4.	Izgradnja elektroenergetske kablovske kanalizacije, komplet sa izgradnjom šahtova - cca 266 m + 13 šahtova	26,250.00
5.	Izgradnja javne rasvjete saobraćajnica i parkinga, komplet sa građevinskim radovima, elektro-montažnim radovima i kompletnim materijalom – okvirne dužine 600 m	248,480.00
6.	Demontaža postojećeg niskonaponskog razvoda i postojeće javne rasvjete- pauš	5,000.00
Ukupno elektroenergetska infrastruktura:		551,310.00
Telekomunikaciona infrastruktura		
1.	Izgradnja telefonske centrale- 1 kom	70,000.00
2.	Polaganje optičkog kabla za povezivanje planirane telefonske centrale na najbliže čvorište optičkog kabla "Tuzla - Kerep - Brčko" koje se nalazi na Ceriku- cca 2500 m	50,000.00
3.	Izgradnja telekomunikacione kablovske kanalizacije, komplet sa kablovskim oknima na lokalitetu regulacionog plana – okvirne dužine 1080 m+16 šahtova	43,200.00
4.	Polaganje TT kablova za potrebe priključenja planiranih objekata na planiranu ATC –okvirne dužine 3000 m	120 000.00
Ukupno telekomunikaciona infrastruktura:		283,200.00
Rekapitulacija		
	Ukupno elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura	834,510.00
	Izrada projekata za izvođenje elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture (3% od ukupne investicije)	25,035.00
	Izrada urbanističko – tehničkih uslova (30% od vrijednosti projekta)	7,500.00
Ukupno		867,045. 00 KM

9.2. 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 (6,462,635, 40 KM), od koje čine 2%.

Troškovi vršenja stručnog nadzora nad opremanjem građevinskog zemljišta:	129,252.7 KM
--	--------------

9.3. REKAPITULACIJA TROŠKOVA OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta iznose:

REKAPITULACIJA TROŠKOVA	
Opis radova	Iznos
Izgradnja saobraćajne infrastrukture	3,076,770.00
Izgradnja hidrotehničke infrastrukture	2,518,820.40
Izgradnja elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture	867,045. 00
Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta	129,252.70
UKUPNO:	6,721,140.00KM

IV.ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA

"POREBRICE" U GRADAČCU

Član 1.

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

(2) Tekstualni dio Plana čini:

- 1.Uvodni dio
- 2.Podaci o planiranju
- 3.Prirodni uslovi i resursi
- 4.Plan organizacije, uređenja i korištenja prostora
- 5.Infrastruktura
- 6.Životna sredina
- 7.Parcelacija, građevinske i regulacione linije
- 8.Planirani bilansni i urbanističko-tehnički parametri
- 9.Orjentacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta

(3) Grafički dio koga čini:

- | | |
|---|----------|
| -Prilog broj 01. Geodetska podloga | R 1:1000 |
| -Prilog broj 01a. Katastarski i vlasnički podaci | R 1:1000 |
| -Prilog broj 01b. Valorizacija postojećih objekata | R 1:1000 |
| -Prilog broj 01c. Postojeća namjena površina | R 1:1000 |
| -Prilog broj 02. Izvod iz PPO Gradačac | R 1:1000 |
| -Prilog broj 03. Inženjersko –geološka karta | R 1:1000 |
| -Prilog broj 04. Plan uklanjanja objekata | R 1:1000 |
| -Prilog broj 05. Plan prostorne organizacije | R 1:1000 |
| -Prilog broj 06. Plan fazne realizacije | R 1:1000 |
| -Prilog broj 07. Plan saobraćaja i nivelacije | R 1:1000 |
| -Prilog broj 08. Plan hidrotehničke infrastrukture | R 1:1000 |
| -Prilog broj 09. Plan infrastrukture-Elektroenergetika i telekomunikacije | R 1:1000 |
| -Prilog broj 10. Plan infrastrukture-sintezna karta | R 1:1000 |
| -Prilog broj 11. Plan građevinskih i regulacionih linija | R 1:1000 |
| -Prilog broj 12. Plan parcelacije | R 1:1000 |

Član 2.

(1) Ovom Odlukom uređuje se provođenje Regulacionog plana Porebrice u Gradačcu (u daljem tekstu Plan), a naročito:

- granice prostorne cjeline;
- urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina;
- uslovi uređenja građevinskog zemljišta;
- mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim

- djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja;
- mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima;
 - uslovi uređenja zelenih i slobodnih površina,
 - mjere spriječavanja nepovoljnih uticaja na okoliš i
 - odnos prema postojećim objektima.

Član 3.

Granica obuhvata Regulacionog plana obuhvata sa sjeveroistočne i sjeverozapadne strane lokalni put za Porebrice označen kao k.c. br.1441, sa jugozapadne strane među prema parceli označenoj kao k.c. br.1395/22, a sa jugoistočne strane šumu označenu kao k.c. br. 1397 k.o. Porebrice i granicu katastarske opštine Brcko - k.o.Dubrave. Opisani obuhvat u kompletnoj površini, zahvata parcele oznacene kao k.c. br. 1395/1, 1395/23, 1395/24, 1395/25 i 1395/26 sve k.o Porebrice.

Član 4.

U sklopu obuhvata Plana, definisane su zone sa slijedećim namjenama:

- Zona uslužno-trgovačkih (ugostiteljsko-trgovačkih) djelatnosti,
- Zona objekata logistike,
- Zona manjih proizvodnih djelatnosti, skladišta i pakeraja

Član 5.

Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, saobraćajnih i infrastrukturnih građevina određeni su u tekstualnom dijelu Plana, na kartama br. 5 do 12 Grafičkog dijela Regulacionog plana i u slijedećim smjernicama.

Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte čija gradnja se ovim Planom predviđa, treba formulisati projektni zadatak koji uključuje podatke i zahtjeve sadržane u Planu.

Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- situacioni razmještaj objekta i površina,
- orijentacione nivelacione kote,
- uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu i zadovoljenje saobraćajnih potreba,
- maksimalnu izgrađenost parcele,
- arhitektonsko oblikovanje objekta,
- uslove za uređenje slobodnih površina
- uslove za priključenje objekta na komunalnu hidrotehničku, energetska i TT mrežu
- uslove zaštite životne sredine, ekološke uslove i uslove zaštite od požara i drugo.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima koji se propisuju u Lokacijskoj informaciji, određuje se: oblik i veličina parcele, namjena građevine i njenih dijelova, horizontalni i vertikalni gabariti (veličinu i površinu građevine), položaj prema građevinskim linijama i prema granicama građevinske parcele (smještaj jedne ili više građevina na parceli), položaj pomoćnih prostorija, načine i uslove priključenja parcele, odnosno građevine na javno-saobraćajnu infrastrukturu, odnosno građevine, udaljenost građevine od susjednih objekata i parcela, uređenje parcele, mjere zaštite okoline.

S tim u vezi, u skladu sa ovim Planom utvrđuje se:

- Namjena objekta sa detaljnim razmještajem funkcionalnih cjelina u okviru iste namjene. Za objekte sa više sadržaja različite namjene njihov razmještaj u pojedine dijelove objekta i osnovna kvantifikacija površina;
- Maksimalne dimenzije horizontalnih gabarita i oblik gabarita. Vertikalni gabarit, visinom tla mjerenom od buduće nivelete terena i brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;
- Situacioni položaj objekta i površina, orijentaciju ulaza i prilaza objektu, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuje se na grafičkom dijelu dokumenta „Plan građevinskih i regulacionih linija“ sa koordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata i tačaka na terenu;
- Niveleta poda prizemlja – ulazni podest – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. U nekim slučajevima određuje se tačna niveleta i označava se apsolutnom kotom;
- Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoar). Osnovna nivelacija saobraćajne mreže data je na grafičkom dijelu Plana;
- U uslovima za priključenje na saobraćajnu infrastrukturu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, ivičnjaci, radijusi zakrivljenja i sl., površine prometa u mirovanju i njihovo uređenje, obaveza izgradnje garaža u sastavu objekta i slično;
- U uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski, sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim, biti tehnički primljen i predan na upotrebu tek pošto su izgrađene i sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio tehničke dokumentacije objekta.
- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve propisane standarde i zahtjeve koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja predmetnog objekta i objekata u njegovom okruženju. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost, energetska efikasnost i drugo;
- Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu determinišu obavezu i način pod kojima objekat mora biti priključen na gradsku mrežu hidrotehničke, energetske i TT infrastrukture;
- Osnov za determinisanje uslova priključenja prikazan je na odgovarajućim prilogima grafičkog dijela Plana;
- u uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji;

Osnovu za definisanje navedenih podataka predstavlja ovaj Plan.

Opšte preporuke za izgradnju objekata:

- Minimalna širina nove građevinske parcele je 26-30 m
- Minimalno rastojanje novog objekta od susjedne parcele je 5,0 m.
- Horizontalni gabarit objekata je definisan na Grafičkom prilogu br.5. Plan prostorne organizacije,
- Minimalno rastojanje novog objekta od drugog novog ili post. objekta je 10,0 m
- Građevinsku liniju novog objekta postaviti na udaljenosti od ulične regulacije date na prilogu Plan građevinskih i regulacionih linija

Član 6

Namjena planiranih objekata i njihov karakter (poslovnih objekata-ugostiteljsko-trgovačkih, poslovnih objekata logistike i poslovnih objekata-proizvodnih djelatnosti i infrastrukturnih objekata), definisani su na grafičkom prilogu br. 5: „Plan prostorne organizacije“, te se kao takvi ne smiju mijenjati.

Član 7**Zona uslužno-trgovačkih (ugostiteljsko –trgovačkih) djelatnosti**

Ova zona je pozicionirana u prvoj fazi realizacije Regulacionog Plana, u središnjem dijelu. Ona predstavlja najznačajniju djelatnost ovog prostora i posebna pažnja treba da se usmjeri na kvalitetan funkcionalno-estetski doživljaj ovog prostora.

Zonu čine tipski prizemni objekti, modularnih horizontalnih gabarita koji daju maksimalnu mogućnost prilagođavanja funkciji trgovanja. Objekti su prizemni. Svaki od tipskih objekata može da se sastoji od više jediničnih prodajnih jedinica. Jedna prodajna jedinica pojedinačno ne može imati površinu manju od 12m² i mora imati svjetlu visinu minimum 2.3m. U zavisnosti od potreba korisnika (investitora) ovih objekata prodajne jedinice mogu biti različitih površina.

Objekti se grade od materijala trajnog karaktera (preporučuju se opekarski proizvodi). Pokriveni su dvovodnim krovovima. Visina sljemena ovih objekata je jedinstvena i iznosi 6.00 m od nivelacione kote pješačkih saobraćajnica. U okviru prodajne jedinice će se vršiti i izlaganje i skladištenje robe, sam proces prodaje i kupovine kao i reklamiranje proizvoda, tako da se na pješačkim tokovima, a između predmetnih objekata ne stvaraju ni fizičke ni vizuelne barijere.

Objekti su planirani u skladu sa planiranom saobraćajnom mrežom i nalaze se na međusobnoj udaljenosti od približno 6m. Između objekata je predviđena je pješačka saobraćajnica namijenjena potrošačima, ali i povremenom snabdijevanju prodajnih jedinica. Ostavlja se mogućnost da se pješačka komunikacija realizuje kao natkrivena. Odabir krovnog pokrivača uskladiti sa cjelinom (estetski-materijalima). U zoni četiri objekta su definisana kao ugostiteljska (sa blokom sanitarnih čvorova).

Za ove objekte dozvoljava se postavljanje privremenih objekata (tendi i ljetnih bašta), a u skladu sa postojećom zakonskom regulativom.

Prva faza realizacije se odnosi na k.č.br. 1395/23, KO Porebrice, u vlasništvu Grada Gradačca. Planirani objekti zone uslužno-trgovačkih (ugostiteljsko –trgovačkih) djelatnosti se nalaze u okviru prethodno opisane katastarske parcele javnog karaktera.

Član 8

Zona objekata logistike

Zona objekata logistike nalazi se u središnjem dijelu obuhvata.

Unutar zone planira se izgradnja objekata namijenjenih funkciji logističkih centara sa pratećim sadržajima. Saobraćaj u mirovanju za prethodno opisanu zonu planiran je u okviru javnih parkinga u saobraćajnici i parkinga koji su locirani sjevero-zapadno i sjevero-istočno u odnosu na predmetnu zonu. Objekti koji se grade u ovoj zoni imaju definisane horizontalne gabarite (graf. prilog Plan građevinskih linija). Planom su definisane građevinske linije prema saobraćajnici koje su obavezujuće i koju prizemna etaža objekta ne smije preći. Ostali gabariti objekta definisani građevinskim linijama (orijentisanim prema unutrašnjosti parcele), su promjenljivi tj. ukoliko postoji potreba za drugačijom organizacijom prostora na građevinskoj parceli ove linije se ne moraju ispoštovati. Pritom, obaveza koja se propisuje urbanističko-tehničkim uslovima jeste da udaljenost objekta od granice susjednih parcela mora biti 5 m. Planirani objekti mogu biti montažno-demontažnog karaktera ili građeni od čvrstih materijala. Građevine su prizemne, a sama visina zavisi od tehnološkog procesa koji će se odvijati u njima.

Građevinske parcele su modularne i mogu se takođe grupisati. Na ostalom dijelu parcele organizovane su manipulativne površine namjenjene pješačkim, kolskim i zelenim površinama.

Član 9

Zona proizvodnih djelatnosti (manji proizvodni pogoni, skladišta, pakeraj,..)

Prostor namijenjen ovoj zoni u jugo- zapadnom i sjevernom dijelu predmetnog obuhvata, i podjeljenje na 4 bloka. Unutar zone planira se izgradnja 24 objekata namijenjenih funkciji manjih proizvodnih djelatnosti, skladišta i pakirnica. Objekti su prizemne spratnosti. Saobraćaj u mirovanju za prethodno opisanu zonu planiran je u okviru javnog parkinga u saobraćajnici i parkinga koji su locirani u sjevero-zapadnom i sjevero-istočnom dijelu obuhvata.

Objekti koji se grade u ovim zonama imaju definisane horizontalne gabarite (graf. prilog Plan građevinskih linija). Planom su definisane građevinske linije prema saobraćajnici koje su obavezujuće i koju prizemna etaža objekta ne smije preći. Ostali gabariti objekta definisani građevinskim linijama (orijentisanim prema unutrašnjosti parcele), su promjenljivi tj. ukoliko postoji potreba za drugačijom organizacijom prostora na građevinskoj parceli ove linije se ne moraju ispoštovati.. Pritom, obaveza koja se propisuje urbanističko-tehničkim uslovima jeste da udaljenost objekta od granice susjednih parcela mora biti 5 m. Planirani objekti mogu biti montažno-demontažnog karaktera ili građeni od čvrstih materijala. Građevine su prizemne, a sama visina zavisi od tehnološkog procesa koji će se odvijati u njima.

Građevinske parcele su modularne i mogu se takođe grupisati. Na ostalom dijelu parcele organizovane su manipulativne površine namjenjene pješačkim, kolskim i zelenim površinama.

Član 10

Oblik i veličina parcele

Građevinska parcela mora posjedovati površinu i obliku koji obezbjeđuje izgradnju objekta u skladu sa odredbama Plana i utvrđena je grafički i numerički grafički prilogom br. 12 „*Plan parcelacije*“.

Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju objekata, dijeli se na građevinske odnosno urbanističke parcele. Građevinska parcela obuhvata dijelove više katastarskih parcela.

Parcelacija zemljišta u okviru obuhvata Plana definisana je na sljedeći način:

- parcela prve faze realizacije=parcela tržnice=postojeća katastarska parcela k.č. br. 1395/23, k.o. Porebrice
- planirane parcele poslovnih objekata
- planirane parcele javnih saobraćajnih površina,
- planirane parcele javnih zelenih površina
- planirane parcele javnih infrastrukturnih sadržaja –trafostanica

Svaka parcela mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu, te mora ispunjavati uslove infrastrukturne opremljenosti.

Planom je definisan pristup parcelama, na način da se rješava sa javne saobraćajnice.

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

Član 11.

Regulaciona linija je planska linija definisana grafički i numerički tematskim grafičkim prilogom broj 11. („*Plan građevinskih i regulacionih linija*“). Regulaciona linija je linija koja odvađa zemljište planirano za javne površine (javno građevinsko zemljište) od zemljišta planiranog za druge namjene (ostalo građevinsko zemljište).

Prostor koji nije ograničen regulacionom linijom i građevinskom parcelacijom tretira se kao javna površina i uključuje saobraćajnepovršine ili zelene pojaseve nadzemnih infrastrukturnih sistema, a sve u skladu sa odredbama Plana.

Član 12.

Građevinska linija je planska linija na, iznad ili ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički, grafičkim prilogom broj 11. (Plan građevinskih i regulacionih linija) i označava granicu do koje se određena građevina može graditi ili na kojoj se gradi, u skladu sa dozvoljenim normativima.

Kada postoje opravdani razlozi (funkcionalnost ili oblikovanje, primjena standardnih rastera kod projektovanja, usklađivanje gabarita sa granicom katastarske ili građevinske parcele, obezbjeđenje propisanih tehničkih uslova i normativa za organizovanje poslovnog prostora za određenu namjenu, olakšavanje rješavanja imovinsko-pravnih odnosa ili drugih aspekata provođenja planskog rješenja i sl.), detaljnom dokumentacijom nižeg reda mogu se, na obrazložen i dokumentovan zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, odrediti definitivni horizontalni gabariti zgrade koji u nužnoj mjeri odstupaju od maksimalnih

gabarita iz prethodnog stava, pod uslovom da su ispoštovani ostali parametri definisani zakonskom regulativom i smjernicama ovog Plana.

Građevinskom linijom utvrđuje se granična linija zgrade u odnosu na regulacionu liniju i druge objekte od kojih mora biti odvojena zbog funkcionalnih, estetskih ili zaštitnih razloga. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije je definisana grafičkim prilogom broj 11. (Plan građevinskih i regulacionih linija).

Građevinska linija planiranih objekata data je blokovski i istom su definisani horizontalni gabariti prema saobraćajnici i na taj način se ostavlja fleksibilnost prilikom dimenzionisanja objekata unutar parcele, poštujući minimalne udaljenosti od susjednih parcela i objekata.

Planom je dat prijedlog orijentacionih horizontalnih gabarita objekata, a kroz lokacijske uvjete (lokacijsku dozvolu) se daje detaljno pozicioniranje i određivanje gabarita objekata..

Član 13.

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

Član 14.

Spratnost postojećih i planiranih objekata utvrđena je Planom i ne može se mijenjati.

Nije obavezno da objekat dostigne planiranu spratnost definisanu ovim Planskim dokumentom.

Član 15.

Odstojanja objekata od susjednih objekata definisa su Planom i prikazana na pripadajućem grafičkom prilogu br. 11.: „*Građevinske i regulacione linije*“.

Regulacija slobodnostojećih građevina treba biti u skladu sa udaljenostima utvrđenim u sklopu Plana.

Član 16.

Nivelacione kote poda prizemlja građevina u odnosu na saobraćajnicu utvrdiće se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica definisanih Planom, što je moguće minimalno korigovati kroz geodetski snimak terena, koji predstavlja obavezan dio tehničke dokumentacije pri izdavanju lokacijske informacije.

Niveleta poda prizemlja – ulazni podest – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. U nekim slučajevima određuje se tačna niveleta i označava se apsolutnom kotom.

Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoar). Osnovna nivelacija saobraćajne mreže data je na grafičkom prilogu 07. Plan saobraćaja i nivelacije.

Član 17

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 uslove kvalitetnog i pouzdanog korišćenja u traženom obimu i po kvalitetu usluga najmanje do nivoa koji se propisuje ovim urbanističko-tehničkim uslovima. Unutar parking površina definisanih Planom, neophodno je obezbijediti i određen broj parking mjesta namijenjenih za osobe sa invaliditetom, a u skladu sa važećim pravilnicima. Površina jednog parking mjesta mora biti minimalno 5,0 x 2,5m, odnosno 5,0 x 3,7m za parking mjesta namijenjena osobama sa invaliditetom, a ista moraju biti povezana sa sistemom pješačkih komunikacija.

- Svi horizontalni elementi (koordinate, radijusi ...) vezani za novoplanirane saobraćajne površine dati u grafičkom prilogu, su obavezujući za projektante i izvođače radova.
- Izgradnja svih saobraćajnih površina može se vršiti isključivo na bazi izvođačkih projekata uz obaveznu prethodnu izradu urbanističko tehničkih uslova.
- Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem prema važećim propisima, a na osnovu geomehaničkih i geotehničkih karakteristika terena koje se dobiju odgovarajućim ispitivanjima od strane institucije koja je ovlaštena za geomehnička i geotehnička ispitivanja.
- 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.
- Odvodnju oborinske vode izvršiti sistemom slivnika i cjevovoda sa odvodom do oborinske kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza).
- Kolovozne zastore svih novoplaniranih i postojećih – zadržanih saobraćajnica raditi od asfaltnih materijala.
- Ovičenje kolovoza izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka, a na mjestima ulaza u parcele raditi zakošeni ivičnjak.
- Površinsku obradu trotoara izvesti asfaltom ili popločanjem.
- Uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina, a u skladu sa funkcionalnim potrebama i rasvjetom okolnog prostora.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbjednosti saobraćaja.
- Svi ostali elementi imaju se izvesti prema grafičkim priložima koji su sastavni dio ovog dokumenta.

Član 18

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu

Planirani objekti u obuhvatu Plana trebaju biti priključeni na komunalnu infrastrukturu vodovoda, fekalne i oborinske kanalizacije, te elektroenergetske i telekomunikacijske mreže.

Priključke na javnu saobraćajnicu i mrežu instalacija potrebno je u svakom konkretnom slučaju projektovati i uskladiti sa elementima datim u Planu.

Detaljni uslovi priključenja na elektrodistributivnu mrežu, telekomunikacijsku, vodovodnu i kanalizacionu mrežu će se obezbijediti pribavljanjem prethodnih saglasnosti od nadležnih institucija za priključke na komunalnu infrastrukturu, u postupcima koji prethode izgradnji objekata.

Ako se u toku izrade detaljnih uslova priključenja na komunalnu infrastrukturu pojave ozbiljni tehnički, tehnološki, ekološki ili drugi razlozi koji jasno ukazuju da bi se manjim odstupanjima od rješenja komunalne infrastrukture prema ovom Planu mogla postići značajnija poboljšanja, može se odobriti takvo odstupanje uz obavezno poštovanje detaljnih uslova iz pribavljenih prethodnih saglasnosti.

Član 20

Ovim planom se predviđa uređenje zelenih površina koje uključuje:

- formiranje zona zaštitnog zelenila, kako bi se objekti i promet u mirovanju zaštitili od pretjerane insolacije.

Član 21

Uslovi i način formiranja slobodnih površina, te hortikulturog uređenja na parceli

Pod zelenilom, u obuhvatu Plana, podrazumijevaju se zaštitno i urbano zelenilo. Površine zelenila su definisane na grafičkom prilogu broj 13. -Plan uređenja zelenih površina. Na parceli na kojoj se nalaze objekti trgovačkih i ugostiteljskih djelatnosti u okviru pješačkih popločanih površina definisana su ostrva sa urbanim zelenilom.

Na parcelama poslovnih objekata, površina oko objekata je definisana kao manipulativna površina. Na tim površinama, pored prostora za interno kretanje i parkiranje vozila u skladu sa potrebama, neophodno je predvidjeti i zelene površine. Od ukupne površine parcele, neophodno je da zelena površina zauzima minimalno 20%.

U okviru javnih parking površina definisana su ostrva zaštitnog zelenila.

Prilikom izdavanja upotrebne dozvole svakog pojedinačnog objekta zelene površine moraju biti uređene na propisan način.

Član 22

Koncept ozelenjavanja, osim estetsko – psihološke, treba da obezbijedi i druge funkcije kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za rad, zaštitu od buke i prašine, izduvnih gasova i sl. Koristiti sadni materijal odabranih vrsta dendroflora visokog kvaliteta.

Član 23

Za zaštitno zelenilo koje se formira duž novoplaniranih saobraćajnica potrebno je odabrati kombinaciju drveća i grmlja koje pored estetskog imaju i zaštitno-sanitarni karakter (zaštitu od buke, zaštitu od pretjerane sunčeve insolacije i sl.)

Član 24

Veće slobodne pješačke površine se popločavaju, a isto se vrši prirodnim kamenim ili prefabrikovanim betonskim elementima koji su otporni na habanje i pogodni za održavanje.

Član 25

Hortikulturno i parterno uređenje parcela potrebno je detaljnije razraditi tehničkom dokumentacijom.

Član 26

Vlasnici/korisnici postojećih objekata koji se zadržavaju imaju u pogledu tih objekata pravo na:

- tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe zgradi,
- promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanskog prostora u poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka. Promjena namjene prostora je moguća je ukoliko nova djelatnost ne utiče na kvalitet boravka u istim i susjedim objektima i ne ugrožava prirodnu i čovjekovu sredinu;
- zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka;
- rekonstrukciju fasada sa ciljem osavremenjivanja fasade;
- izgradnju priključaka na komunalne instalacije;
- druge intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu; .

Član 27.

Uslovi za zaštitu i spašavanje stanovništva i materijalnih dobara od opasnosti i posljedica prirodnih i drugih nesreća, propisuju se prema Planom zaštite i spašavanja, koje donosi Općinsko vijeće.

Član 28.

Projektna dokumentacija, koja se prilaže uz zahtjev za odobrenje za građenje, mora sadržavati projekat uređenja cijele građevinske parcele, u smislu organizacije saobraćaja u mirovanju, uređenja pristupnih staza, zelenih površina i sl.

Član 29.

Pri projektovanju građevina, moraju biti ispunjene odredbe Uredbe o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uslovima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih prepreka za osobe sa umanjenim tjelesnim mogućnostima («Službene novine F BiH», broj: 48/09 i 99/14).

Član 30.

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

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
GRAD GRADAČAC
-Gradsko vijeće-

Broj: _____

Gradačac, _____ 2025.godine

PREDSJEDAVAJUĆI

GRADSKOG VIJEĆA

Šečić Nedžad,s.r.

V. GRAFIČKI DIO