



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Općina Banovići

REGULACIONI PLAN

“POSLOVNA ZONA-SADNICE” BANOVIĆI

IPSA INSTITUT, SARAJEVO

Sarajevo/Banovići, mart, 2018.godine

REGULACIONI PLAN
„POSLOVNA ZONA-SADNICE“ BANOVIĆI

Nosilac pripreme	Nosilac izrade
OPĆINA BANOVIĆI	IPSA INSTITUT
Alije Dostovića 1 75290 Banovići Tel.: +387 35 74 34 00 info@banovići.gov.ba	Put života bb 71000 Sarajevo Tel.: +387 33 27 63 40 ipsage@ipsa-institut.com

Stručni planerski tim**Prostorni planeri:**

mr. Lejla Hajro, dipl.ing.arh.
Ilma Begović, MA, dipl.ing.arh.
Andrea Pavlović, dipl.ing.arh.

Saradnici:

Elvir Alić, dip.ing.građ.
Jasmina Marić, MA, dipl.ing.arh.
Haris Faginović, dip.ing.el.

Broj ugovora:

16/ 8231

Direktor IPSA Instituta:

Enko Hubanić, dipl.ing.građ.

Sarajevo, mart 2018.godine

REGULACIONI PLAN „POSLOVNA ZONA-SADNICE“ BANOVIĆI

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

DIO 1. OPĆI DIO

Tekstualni dio

- Ovlaštenje Federalnog Ministarstva prostornog uređenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata;
- Odluka o određivanju ostalog građevinskog zemljišta (Broj: 01/01-02-121/16, dana 12.05.2016.godine; „Službeni glasnik općine Banovići“, broj 4/16);
- Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići (Broj:10/01-02-197/16, dana 31.08.2016.godine; „Službeni glasnik općine Banovići“, broj 6/16);
- Odluka o imenovanju Savjeta Regulacionog plana „Poslovna zona“ Banovići (Broj:01-05-1712/16, dana 15.11.2016.godine; „Službeni glasnik općine Banovići“, broj 7/16);
- Odluka o osnivanju „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići (Broj:10/01-02-19/17, dana 31.08.2016.godine; „Službeni glasnik općine Banovići“, broj 6/16);
- Odluka o izmjeni Odluke o osnivanju „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići (Broj:10/01-02-19/17, dana 30.01.2017.godine; „Službeni glasnik općine Banovići“, broj 1/17);
- Odluka o izmjeni Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići (Broj:10/01-02-20/17, dana 30.01.2017.godine; „Službeni glasnik općine Banovići“, broj 1/17);
- Zemljišnoknjižni izvadak i kopija katastarskog plana;
- Zaključak na usvajanje faze Nacrta Regulacionog plana „Poslovna zona“ Banovići od strane Općinskog vijeća, (Broj:10/01-02-15/17, dana 30.01.2017.godine; „Službeni glasnik općine Banovići“, broj 1/17),
- Odluka o usvajanju „Poslovna zona – Sadnice“ Banovići (br:10/01-02-106/18 od 27.03.2018.godine).

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

BOSNA I HERCEGOVINA
 FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
 FEDERALNO MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
 ФЕДЕРАЦИЈА БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
 ФЕДЕРАЛНО МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА

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

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

Federalno ministarstvo prostornog uređenja u Sarajevu rješavajući zahtjev poduzeća IPISA INSTITUT d.o.o. iz Sarajeva, ul. Put života b.b. za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na osnovu člana 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/98 i 48/99), Federalni ministar za prostorno uređenje donosi

R J E Š E N J E

1. Daje se ovlaštenje poduzeću **IPISA INSTITUT d.o.o. iz Sarajeva, ul. Put života b.b.** sa rokom od pet godina od dana izdavanja istog, za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata
 - a) Prostornih i urbanističkih planova,
 - b) Detaljnih planskih dokumenata (zoning planovi, regulacioni planovi i urbanistički projekti).
2. IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo je dužan da u roku od 15 dana od dana nastale promjene, zatraži izmjenu ovlaštenja ako su se naknadno promijenili podaci na temelju kojih je ovlaštenje dato.
3. IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo može podnijeti zahtjev za produženje ovlaštenja najranije godinu dana a najkasnije dva mjeseca prije isteka roka važenja ovlaštenja.

Obrazloženje

Dana 04.04.2013. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zaprimilo zahtjev poduzeća IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Dana 15.04.2013. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zatražilo ispravku podneska - zahtjeva u skladu sa članom 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08). U ostavljenom roku podnosilac zahtjeva je priložio tražene dokaze pojedinačno za svakog zaposlenog odnosno dostavio dokaz o uplati administrativne takse i naknade za izdavanje ovlaštenja.

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

Naime odredbom člana 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08), propisano je da ovlaštenje za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na zahtjev privrednog ili drugog pravnog lica izdaje Federalno ministarstvo prostornog uređenja, ako isti ispunjava uslove u članu 3. i 4. Uredbe a koje se odnose na broj uposlenog kadra po strukama, na staž ostvaren u struci, položen stručni ispit te tehničku opremu i računarske programe kojim podnosioc zahtjeva raspolaže.

Kako je podnosilac zahtjeva dostavio ovom Federalnom ministarstvu ovjerenu dokumentaciju o broju uposlenih stručnih osoba, ovjerene kopije diploma, ovjerenu dokumentaciju o radnom stažu uposlenih stručnih osoba, te ostale dokaze propisane članom 3. i 4. Uredbe, to je donesena odluka da se zahtjevu podnosioca udovolji i izda rješenje kojim se daje ovlaštenje za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Na temelju utvrđenog činjeničnog stanja a u skladu sa članom 26. stav 3. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10), članom 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koje moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08), i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/98 i 48/99) doneseno je rješenje kao u dispozitivu.

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

Naknada za izdavanje ovlaštenja u iznosu 3000, 00 KM pada na teret podnosioca zahtjeva u skladu sa rješenjem Federalnog ministra za prostorno uređenje broj 05-14-3-341/09 od 04.03.2009. godine.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

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


MINISTAR
mr.sc. Desnica Radivojević

Dostaviti :

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

- Odluka o određivanju ostalog građevinskog zemljišta (Broj: 01/01-02-121/16, dana 12.05.2016.godine; „Službeni glasnik općine Banovići“, broj 4/16)

Na osnovu člana 76. Zakona o građevinskom zemljištu ("Sl. novine FBiH", broj 67/05), člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH ("Sl. novine FBiH" broj 49/06), člana 25. Statuta općine Banovići ("Sl. glasnik općine Banovići", broj 3/08), i člana 91. Poslovnika o radu Općinskog Vijeća Banovići („Službeni glasnik općine Banovići“, broj 7/06), Općinsko Vijeće Banovići na 48. redovnoj sjednici održanoj 12.05.2016. godine, d o n o s i

ODLUKU **o određivanju ostalog građevinskog zemljišta**

Član 1.

Ovom odlukom određuje se ostalo građevinsko zemljište na području općine Banovići u naseljenom mjestu Banovići Selo, zvanom Sadnice.

- a) Granična linija počinje na mjestu gdje međna linija parcela broj 803/1 i 803/29 izlazi na lijevu stranu lokalnog puta Banovići Selo - Čubrić, granica ide u pravcu sjevera međnom linijom parcela broj 803/1 i 809/4 sa desne strane, odnosno parcela broj 803/29, 803/7, 803/12, 803/11, 803/27, 803/26, 806/1, 803/5, 807, 808, 823, 821, 810 sa lijeve strane do tromede parcela broj 809/4, 809/5 i 810, a zatim granica produžava u pravcu sjevero - istoka u dužinu od 137 metara, međnom linijom parcela 809/4 i 800/1 sa desne strane, odnosno parcela 809/5 i 800/3 sa lijeve strane, nakon čega granica nastavlja u pravcu jugo - istok međnom linijom parcela 800/1 sa desne strane, odnosno parcele broj 800/3 sa lijeve strane do mjesta gdje međna linija parcela broj 800/1 i 800/3 izlazi na lijevu stranu lokalnog puta Banovići Selo - Čubrić, odakle granica nastavlja u pravcu jugo - zapad desnom stranom lokalnog puta Čubrić - Banovići Selo u dužini od oko 745 metara do mjesta gdje međna linija parcela broj 803/1 i 809/4 izlazi na desnu stranu lokalnog puta Čubrić - Banovići Selo gdje se ujedno i završava opis granice ostalog građevinskog zemljišta lokalitet „Sadnice“.

Član 2.

Opisana granica iz tačke 1 ove Odluke po katastru nekretnina obuhvata slijedeće zemljište:

- Parcele broj: 800/1, „Sadnice“, Voćnjak 3. klase, površine 39650 m²;
- Voćnjak 4. klase, površine 64459 m²; Voćnjak 5. klase, površine 56106 m²;
- Pomoćna zgrada, površine 32 m²,
- parcela broj: 801, „Sadnice“, Njiva 6. klase, površine 9970m²,
- Parcela broj: 802, „Sadnice“, pašnjak 4. klase, površine 8368 m²,
- Parcela broj: 803/1, „Sadnice“, Ostalo neplodno zemljište, površine 46052 m²,
- Parcela broj: 809/4, „Sadnice“, Pašnjak 3. klase, površine 16122 m², sve u vlasništvu RMU „Banovići“ d.d. Banovići, udio 1/1, upisane u KKUI/ZKUI broj 155, sve K.O. Banovići Selo.

Član 3.

Ova Odluka se dostavlja nadležnom zemljišno - knjižnom uredu i službi nadležnoj za katastar nekretnina.

Član 4.

Sastavni dio ove Odluke je kopija katastarskog plana na koju su ucrtane sve parcele obuhvaćene ovom odlukom.

Član 5.

Ovom Odlukom ne mijenjaju se upisana prava na nekretninama obuhvaćenim ovom Odlukom.

Član 6.

Zemljište iz člana 2. ove Odluke pripadati će V zoni ostalog građevinskog zemljišta.

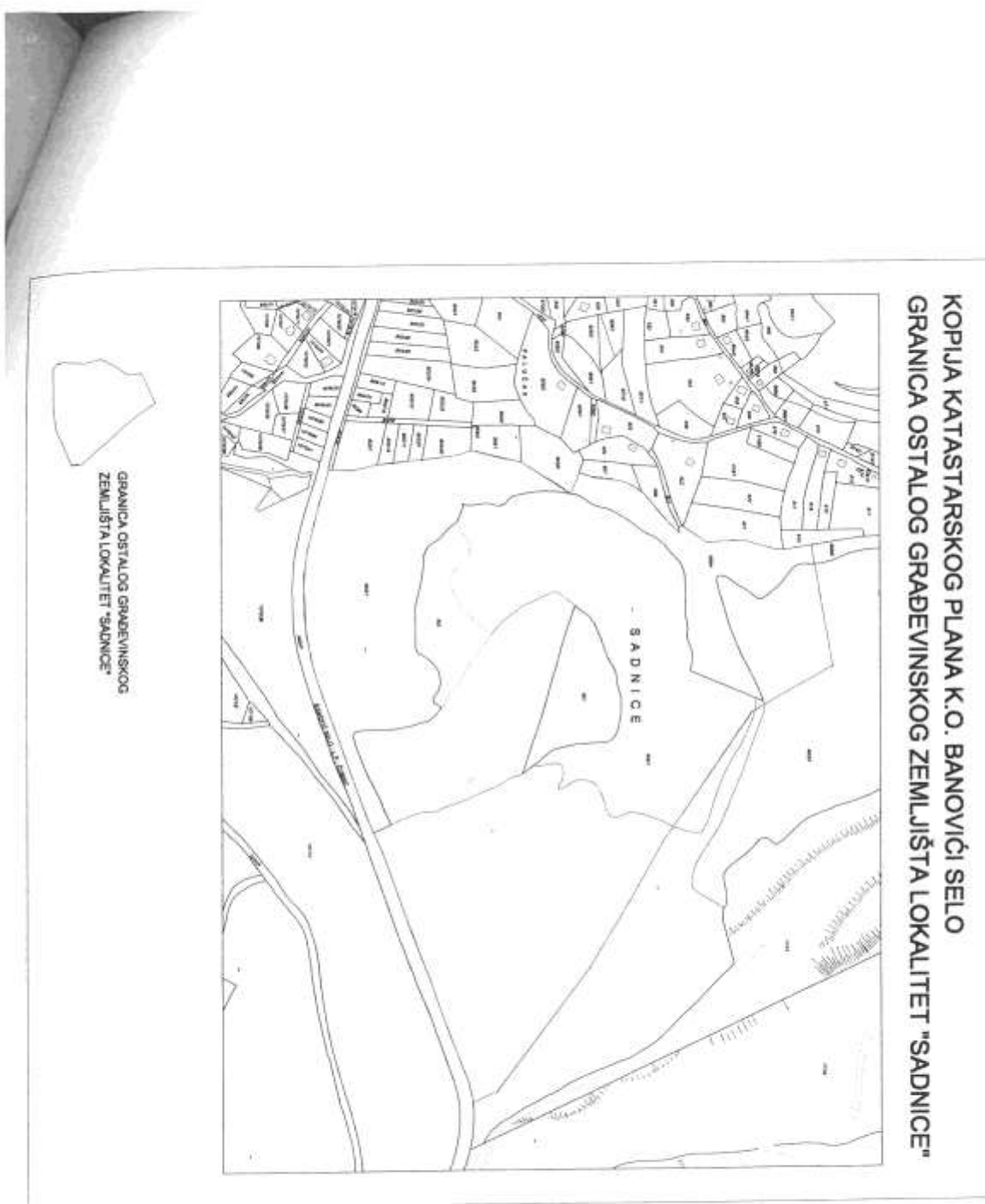
Član 7.

Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenom glasniku općine Banovići“.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA BANOVIĆI
OPĆINSKO VIJEĆE

Broj:10/01-02-121/16
Datum: 12.05.2016. godine

 **PREDSEDavajući OPĆINSKOG
VIJEĆA**
Nesimio Nermić



- Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići (Broj:10/01-02-197/16, dana 31.08.2016.godine; „Službeni glasnik općine Banovići“, broj 6/16)

Na osnovu člana 23. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine FBiH", broj:2/06), i člana 28,38. i 41. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj:6/11, 4/13,15/13,3/15 i 2/16), Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Službene novine FBiH", broj: 63/04 i 50/07), člana 25. Statuta općine Banovići ("Službeni glasnik općine Banovići", broj: 3/08), člana 91. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Banovići ("Službeni glasnik općine Banovići", broj: 7/06), Općinsko vijeće Banovići na 50. redovnoj sjednici održanoj dana 31.08.2016.godine, donosi

O D L U K U O PRISTUPANJU IZRADI REGULACIONOG PLANA „POSLOVNA ZONA- SADNICE“ BANOVICI

Vrsta plana

Član 1.

U cilju prostornog uređenja i izgradnje poslovne zone, pristupa se izradi detaljnog planskog dokumenta Regulacionog plana „POSLOVNA ZONA - SADNICE“ u Banovićima (u daljem tekstu:Plan).

Granice područja za koji se plan radi

Član 2.

Opis granice prostornog obuhvata Regulacionog plana počinje na mjestu gdje je međa linija parcela broj 803/1 i 803/29 izlazi na lijevu stranu lokalnog puta Banovići selo-Čubrić, granica ide u pravcu sjevera međom linijom parcela broj 803/1 i 809/4 sa desne strane, odnosno parcela broj 803/29, 803/7, 803/12, 803/11, 803/27, 803/26, 806/1, 803/5, 807,808, 823, 821, 810 sa lijeve strane do trameđe parcela broj 809/4, 809/5 i 810, a zatim granica produžava u pravcu sjevero istoka u dužini od 137 metara, međom linijom parcela 809/4 i 800/1 sa desne strane, odnosno parcela broj 809/5 i 800/3 sa lijeve strane, nakon čega granica nastavlja u pravcu jugo istok međom linijom parcela 800/1 sa desne strane, odnosno parcele broj 900/3 sa lijeve strane do mjesta gdje međa linija parcela broj 800/1 i 800/3 izlazi na lijevu stranu lokalnog puta Banovići selo – Čubrić, odatle granica nastavlja u pravcu jugo zapad desnom stranom lokalnog puta Čubrić-Banovići selo u dužini od cca 745 metara do mjesta gdje međa linija parcela broj 803/1 i 809/4 izlazi na desnu stranu lokalnog puta Čubrić-Banovići selo gdje se ujedno i završava opis granice prostornog obuhvata regulacionog plana „POSLOVNA ZONA - SADNICE“. Sve gore navedene parcele su upisane u KO Banovići selo.

Površina obuhvata iznosi 240759m².

Vremenski period za koji se Plan donosi

Član 3.

Plan se donosi za period do 10.godina.

Smjernice za izradu Plana

Član 4.

Plan se radi u cilju urbanog uređenja prostora kroz: preispitivanje stvarnog stanja na terenu, usklađivanje interesa stanovništva i stajališta općine, prostornih mogućnosti za novu izgradnju poslovnih objekata, integraciju zatečenog građevinskog fonda, opremanje područja adekvatnom društvenom, saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, uvažavajući postojeću parcelaciju i vlasničke odnose.

Usmjerenja za izradu Plana su:

Poštovati opredjeljenja definisana Prostornim planom Tuzlanskog kantona za period 2005 - 2025 ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj 9/06);

Izvršiti geodetsko snimanje postojećeg stanja u obuhvatu Plana u vektorskom, obliku u razmjeri 1:1000. Uz geodetske podloge potrebno je obezbijediti i podatke o posjedovnom stanju i ažurnom katastru komunalne infrastrukture;

Izvršiti istražne radove u funkciji izrade elaborata o inženjersko-geološkim i hidrološkim osobinama terena sa potrebnim brojem bušotina;

Izvršiti anketiranje i valorizaciju postojećeg građevinskog fonda; Potrebno je uvažavati postojeću parcelaciju i posjedovno-vlasničke odnose kao i trase planiranih infrastrukturnih koridora; Na osnovu analize postojećeg stanja i odrednica iz plana višeg reda u skladu sa prostorno-planskim uslovima ispitati mogućnosti zadržavanja postojećeg građevinskog fonda, nove izgradnje, intervencija na postojećim objektima ili zamjene postojećeg građevinskog fonda;

U zavisnosti od veličine vlasničkih parcela, preispitati mogućnost planiranja objekata veće bruto građevinske površine,

Koncepcijom prostornog uređenja omogućiti razvoj područja kroz funkcionalno integrisanje postojećih i prema prostornim mogućnostima planiranih kapaciteta poslovne izgradnje i društvene infrastrukture; Kapacitete društvene infrastrukture planirati prema planiranom broju stanovnika i potrebama lokalne zajednice;

Prilikom definisanja prostorne organizacije cjelokupnog prostora, treba u potpunosti sačuvati postojeće vrijedne zelene površine, uz prijedlog unaprijeđenja njihove strukture (biološka i građevinska komponenta); Zelene površine na ovom prostoru treba koncipirati i urediti tako da predstavljaju jedinstvenu kompozicionu cjelinu međusobno, ali i sa širim prostorom, uz uvažavanje onih kategorija zelenila, koje odgovaraju uslovima stabilnosti terena, ambijentu i načinu korištenja površina;

Član 5.

Priprema, izrada i sadržaj Regulacionog plana izrađit će se u skladu sa sadržajem koji je za ovu vrstu planova utvrđen Zakonom o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/06, 72/07 i 32/08), Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj:6/11, 4/13,15/13,3/15 i 2/16) i Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 63/04, 50/07 i 84/10) i drugim uredbama, zakonima, pravilnicima i aktima koji regulišu ovu oblast.

Član 6.

Rok za izradu Regulacionog plana je 8 mjeseci od dana donošenja i usvajanja ove Odluke na sjednici Općinskog vijeća Banovići.

Član 7.

Nosilac pripreme za izradu Regulacionog plana je Načelnik općine Banovići, putem Službe za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove. (u daljem tekstu: Nosilac pripreme Plana).

Izbor nosioca izrade regulacionog plana izvrši će se u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama BiH putem javnog natječaja iz reda pravnih osoba koje su registrovane za djelatnost izrade planskih dokumenata i koji ispunjavaju ostale uslove propisane Uredbom o posebnim uslovima koje moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj: 29/07 i 71/08).

Član 8.

Nosilac pripreme Regulacionog plana će posebnim aktom formirati Savjet Plana sastavljen od stručnih, naučnih, javnih i drugih lica za potrebe stručnog praćenja, usmjeravanja i utvrđivanja koncepta prostornog uređenja projekta i druge aktivnosti u ime nosioca pripreme za izradu plana.

Član 9.

Sredstva za finansiranje izrade Regulacionog plana, naknade članovima Savjeta plana, troškovi oglašavanja u sredstvima javnog informisanja, troškovi provođenja javne rasprave i ostali troškovi nastali u postupku pripreme, izrade i usvajanja regulacionog plana obezbijedit će se iz budžeta općine Banovići.

Član 10.

Nosilac izrade Regulacionog plana dužan je prednacrt, nacrt i prijedlog planskog dokumenta, izraditi u skladu sa Zakonom i u svemu prema odredbama Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

Nosilac izrade Regulacionog plana će izraditi Osnovnu koncepciju i dostaviti Nosiocu pripreme na razmatranje i usaglašavanje sa javnošću.

Nakon usvajanja Osnovne koncepcije, Nosilac izrade će izraditi prednacrt i dostaviti Nosiocu pripreme radi utvrđivanja Nacrta Regulacionog plana. Prije utvrđivanja nacrta, prednacrt planskog dokumenta razmatra Savjet plana u saradnji sa nosiocem pripreme plana. Na prednacrt plana nosilac pripreme plana i članovi savjeta plana daju eventualne primjedbe, prijedloge i sugestije na predloženi dokument, razmatra se stav i formalizuje zaključci sa preporukama koji se dostavljaju nosiocu izrade.

Nosilac pripreme za izradu Regulacionog plana će u saradnji sa Savjetom plana utvrditi Nacrt Regulacionog plana i podnijeti ga Općinskom vijeću na razmatranje i stavljanje na javni uvid i raspravu u trajanju do 30 dana. Na javnu raspravu obavezno obezbijediti sudjelovanje nosioca izrade.

Nosilac izrade obavezan je pripremiti skraćenu verziju tekstualnog i grafičkog dijela planskog dokumenta u odgovarajućoj razmjeri, za potrebe uključivanja javnosti u postupak izrade plana. Skraćena verzija mora biti prezentirana na način da bude razumljiva svim korisnicima prostora. Nosilac izrade plana dužan je i u tekstualnom i grafičkom dijelu prijedloga planskog dokumenta izvršiti izmjene u skladu sa prihvaćenim primjedbama na nacrt planskog dokumenta.

Član 11.

Nosilac izrade plana će nakon prihvaćenih primjedbi na Nacrt plana izraditi Prijedlog Regulacionog plana koji će dostaviti nosiocu pripreme, a Nosilac pripreme plana će isti dostaviti u prijedlogu Općinskom vijeću Banovići na usvajanje.

Član 12.

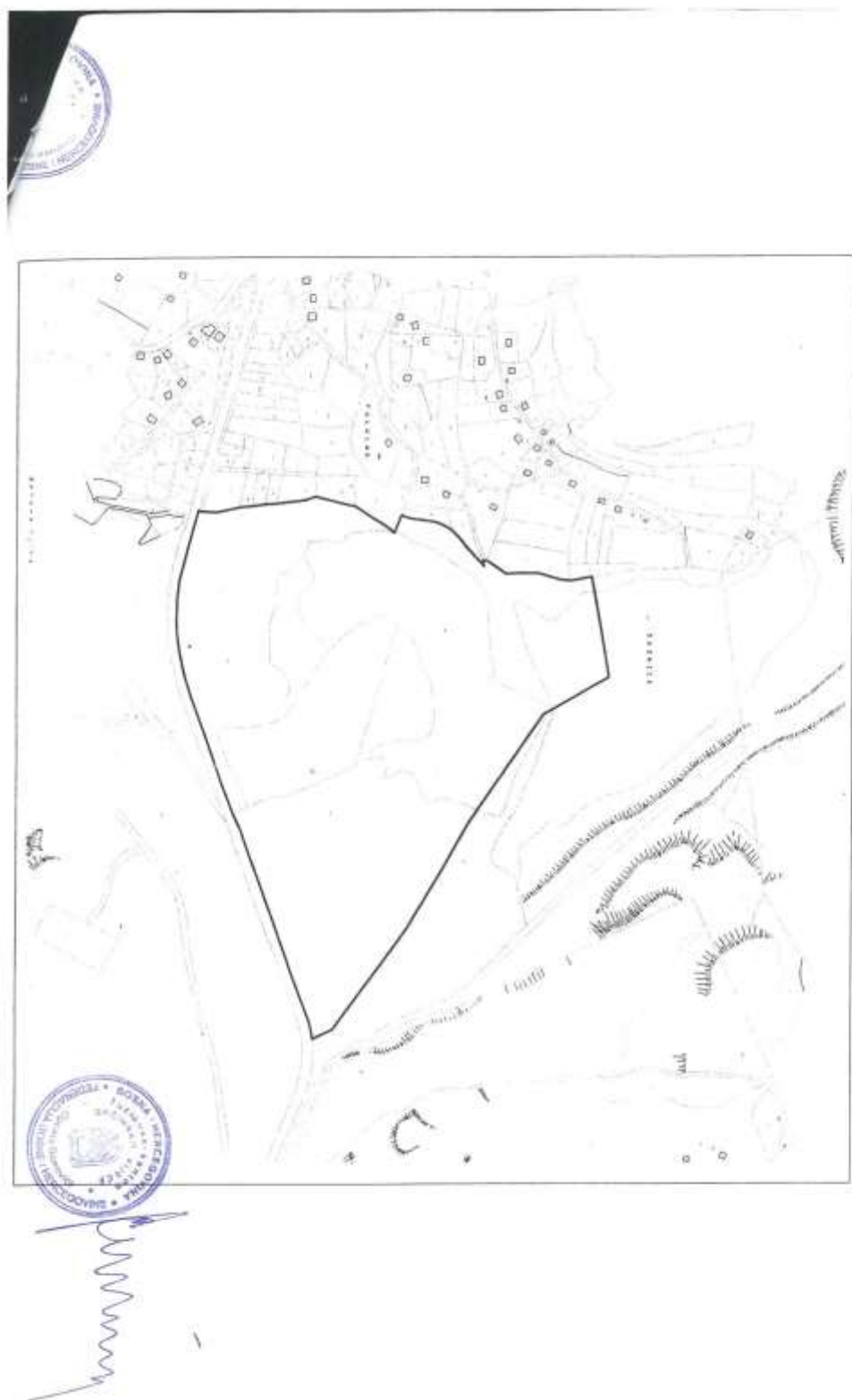
Sastavni dio ove Odluke je grafički prilog s ucrtanom granicom područja planiranja.

Član 13.

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

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA BANOVICI
OPĆINSKO VJEĆE
Broj: 10/01-02-197/16
Banovići, 31.08.2016. godine

 PREDSTAVLJAVAJUĆE OPĆINSKOG VJEĆA
Nermin Delagić



Granica obuhvata "POSLOVNA ZONA - SADNICE"
u crtana na katastarskoj podlozi

- Odluka o imenovanju Savjeta Regulacionog plana „Poslovna zona“ Banovići (Broj:01-05-1712/16, dana 15.11.2016.godine; „Službeni glasnik općine Banovići“ , broj 7/16)



Broj: 01-05- 1712 /16

Banovići, 15. 11. 2016. godine

Na osnovu člana 42. stav 4. Zakona o prostornom uređenju i građenju TK („Službene novine TK“, broj:6/11, 4/13,15/13,3/15 i 2/16), člana 15. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj:49/06), člana 42. Statuta Općine Banovići („Službeni glasnik Općine Banovići“, broj:3/08) i člana 8. Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „POSLOVNA ZONA - SADNICE“ BANOVIĆI („Službeni glasnik općine Banovići“, broj: 6/16), Općinski načelnik donosi

ODLUKU

o imenovanju Savjeta Regulacionog plana „POSLOVNA ZONA - SADNICE“ BANOVIĆI

Član 1.

Zbog potrebe stručnog praćenja i usmjeravanja izrade Regulacionog plana „POSLOVNA ZONA - SADNICE“ BANOVIĆI (u daljem tekstu Regulacioni plan) formira se Savjet Regulacionog plana „POSLOVNA ZONA - SADNICE“ BANOVIĆI (u daljnjem tekstu: Savjet plana).

U Savjet plana imenuju se:

1. Mostarlić Adem, predsjednik
2. Mrkonjić Amir, član
3. Dizdarević Senada, član
4. Karavdić Esmā, član
5. Huskanović Mersudin, član
6. Imamović Samir, član

Za sekretara Savjeta plana imenuje se Kujević Šahsena.

Član 2.

Savjet plana pomaže nositelju pripreme izrade Regulacionog plana u usaglašavanju sektorskih politika, izboru stručnjaka i stručnih institucija za studije, elaborate i dr., pomaže u organizovanju uključivanja javnosti putem javne rasprave i javnog uvida u plan, daje mišljenje o primjedbama i sugestijama prikupljenim u toku komunikacija s javnošću u skladu sa Programom uključivanja javnosti.

Savjet Plana vrši stručno praćenje i usmjeravanje pripreme i izrade Regulacionog plana, kroz analizu, davanje mišljenja, sugestija i prijedloga. Nosiocu pripreme i Nosiocu izrade plana za svaku fazu izrade Regulacionog plana (utvrđivanje osnove RP, prednacrt, nacrt i prijedlog RP), sve do njegovog usvajanja.

Član 3.

Članovi Savjeta plana imaju pravo na naknadu za rad.

Visinu naknade iz prethodnog stava utvrdit će posebnim aktom Općinski načelnik.

Sredstva za naknade članovima Savjeta plana, osigurat će se u budžetu Općine.

Član 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenom glasniku općine Banovići“.

DOSTAVITI:

- 1x Imenovanim
- 1x Stručna služba OV
- 1x U spis
- 1x a/a



OPĆINSKI NAČELNIK

Muhat Husić

- Odluka o osnivanju „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići (Broj:10/01-02-198/16, dana 31.08.2016.godine; „Službeni glasnik općine Banovići“, broj 6/16)

Na osnovu člana 8. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj: 49/06), člana 25. Statuta Općine Banovići („Službeni glasnik Općine Banovići“, broj: 3/08) i člana 91. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Banovići („Službeni glasnik Općine Banovići“, broj: 7/06), Općinsko vijeće Banovića je na 50(pedeseta) redovnoj sjednici održanoj dana 31.08.2016. godine, donijelo

ODLUKU o osnivanju „POSLOVNA ZONA- SADNICE“ Banovići

Član 1.

Ovom Odlukom osniva se „POSLOVNA ZONA- SADNICE“ u Banovićima. „POSLOVNA ZONA -SADNICE“ nalazi se unutar granica obuhvata regulacionog plana „POSLOVNA ZONA -SADNICE“, Banovići, a na području obuhvata određenog ovom Odlukom.

Član 2.

„POSLOVNA ZONA -SADNICE“ obuhvata područje sljedećih katastarskih čestica:

broj 803/1 i 803/29 izlazi na lijevu stranu lokalnog puta Banovići Selo-Čubrić, granica ide u pravcu sjevera međnom linijom parcela broj 803/1 i 809/4 sa desne strane, odnosno parcela broj 803/29, 803/7, 803/12, 803/11, 803/27, 803/26, 806/1, 803/5, 807,808, 823, 821, 810 sa lijeve strane do trameđe parcela broj 809/4, 809/5 i 810, a zatim granica produžava u pravcu sjevero istoka u dužini od 137 metara, međnom linijom parcela 809/4 i 800/1 sa desne strane, odnosno parcela broj 809/5 i 800/3 sa lijeve strane, nakon čega granica nastavlja u pravcu jugo istok međnom linijom parcela 800/1 sa desne strane, odnosno parcele broj 900/3 sa lijeve strane do mjesta gdje međna linija parcela broj 800/1 i 800/3 izlazi na lijevu stranu lokalnog puta Banovići Selo – Čubrić, odakle granica nastavlja u pravcu jugo zapad desnom stranom lokalnog puta Čubrić-Banovići Selo u dužini od cca 745 metara do mjesta gdje međna linija parcela broj 803/1 i 809/4 izlazi na desnu stranu lokalnog puta Čubrić-Banovići Selo gdje se ujedno i završava opis granice prostornog obuhvata regulacionog plana „POSLOVNA ZONA- SADNICE“. Sve gore navedene parcele su upisane u KO Banovići Selo.

Član 3.

„POSLOVNA ZONA-SADNICE“ obuhvata ukupnu površinu od 240 759 m².

Član 4.

Nosilac i organizator razvoja „POSLOVNA ZONA -SADNICE“ je općina Banovići.

Član 5.

Područje „POSLOVNA ZONA -SADNICE“ većim dijelom nije izgrađeno. Gradnja unutar „POSLOVNA ZONA -SADNICE“ te njeno opremanje i uređenje provodit će se na osnovu važeće prostorno-planske dokumentacije. Unutar „POSLOVNA ZONA -SADNICE“ planirana je gradnja građevina namijenjenih za proizvodne, obrtničke, zanatske, trgovinske i poljoprivredne djelatnosti. Pored osnovnih djelatnosti moguće je na površinama poslovne namjene razvijati i drugu djelatnost – prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti na način da ona ne ometa proces proizvodne djelatnosti, da se ne remeti javni red i mir i ne narušava okoliš.

U cilju gradnje građevina i uređenja površina unutar područja „POSLOVNA ZONA - SADNICE“ općina Banovići će izgraditi potrebnu komunalnu infrastrukturu, te javne prometne površine.

Član 6.

Na dijelu područja „POSLOVNA ZONA - SADNICE“ planira se gradnja i uređenje radnog prostora za potrebe malih poduzetnika u površini koja zadovoljava njihove potrebe te zajedničkih uslužnih sadržaja kojima bi se servisirale potrebe malih poduzetnika, ali i čitave poslovne zone - SADNICE.

Član 7.

Sastavni dio čini sljedeći prilog:

1. Granica obuhvata „POSLOVNA ZONA - SADNICE“ uočena na katastarskoj podlozi.

Član 8.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenim glasniku“ Općine Banovići.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA BANOVIĆI
OPĆINSKO VLJEČE
Broj: 10/01-02-198/16
Banovići, 31.08.2016. godine



PREDSEDAVAJUĆI OPĆINSKOG VLJEČA

Nermin Delagić

- Odluka o izmjeni Odluke o osnivanju „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići (Broj:10/01-02-19/17, dana 30.01.2017.godine; „Službeni glasnik općine Banovići“ , broj 1/17)

Na osnovu člana 8. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj: 49/06), člana 25. Statuta općine Banovići ("Službeni glasnik općine Banovići", broj: 3/08, 11/11), i člana 91. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Banovići ("Službeni glasnik općine Banovići", broj: 7/06), Općinsko vijeće Banovići na 3.redovnoj sjednici održanoj dana 30.01.2017.godine, donosi

O D L U K U

o izmjeni Odluke o osnivanju „POSLOVNA ZONA- SADNICE“ Banovići

I

Ovom odlukom vrši se izmjena Odluke o osnivanju „POSLOVNA ZONA- SADNICE“ Banovići broj 10/01-02-198/16 od 31.08.2016.godine na taj način što se u članu 2. Odluke vrši izmjena broja parcele tako da umjesto upisanog „odnosno parcele broj 900/3“ treba da stoji „odnosno parcele broj 800/3“.

II

Ostale odredbe Odluke broj 10/01-02-198/16 od 31.08.2016.godine ne mijenjaju se, ostaju na snazi.

III

Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u "Službenom glasniku općine Banovići".

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA BANOVIĆI
OPĆINSKO VIJEĆE
Broj:10/01-02- 19/17
Banovići, 30.01.2017.godine


PREDSJEDAVAJUĆI OPĆINSKOG VIJEĆA
Nermin Delagić

- Odluka o izmjeni Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići (Broj:10/01-02-20/17, dana 30.01.2017.godine „Službeni glasnik općine Banovići“ , broj 1/17)

Na osnovu člana 38. i 41. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj:6/11, 4/13,15/13,3/15 i 2/16), člana 25. Statuta općine Banovići ("Službeni glasnik općine Banovići", broj: 3/08, 11/11), člana 91. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Banovići ("Službeni glasnik općine Banovići", broj: 7/06), Općinsko vijeće Banovići na 3.redovnoj sjednici održanoj dana 30.01.2017.godine, donosi

O D L U K U

o izmjeni Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „POSLOVNA ZONA-SADNICE“ Banovići

I

Ovom odlukom vrši se izmjena Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „POSLOVNA ZONA- SADNICE“ Banovići broj 10/01-02-197/16 od 31.08.2016.godine na taj način što se u članu 2. u šestom redu Odluke vrši izmjena broja parcele tako da umjesto upisanog „odnosno parcele broj 900/3“ treba da stoji „odnosno parcele broj 800/3“.

II

Ostale odredbe Odluke broj 10/01-02-197/16 od 31.08.2016.godine ne mijenjaju se, ostaju na snazi.

III

Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u "Službenom glasniku općine Banovići".

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA BANOVIĆI
OPĆINSKO VIJEĆE
Broj:10/01-02- 20/17
Banovići, 30.01.2017.godine



PREDSJEDAVAJUĆI OPĆINSKOG VIJEĆA

Nermin Delagić

- Zemljišnoknjižni izvadak i kopija katastarskog plana

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Općinski šufo Banovići
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED
11.10.2016 14:52

Katastarska općina: BANOVIĆI SELO

BROJ: 127-0-NAR-16-001 623
Zemljišnoknjižni uložak broj: 1240

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNOSTI	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	801*	SADNICE: Njiva 6. klase - 0000 99 70	0000	99	70	Vid. A2 str. 1
2.	802*	SADNICE: Pašnjak 4. klase - 0000 83 66	0000	83	66	Vid. A2 str. 1
3.	803/1*	SADNICE: Ostalo neprod. zem. - 0004 60 52	0004	60	52	Vid. A2 str. 1
4.	800/1*	SADNICE: Voćnjak 3. klase 0000 96 50 Voćnjak 5. klase 0006 61 06 Pomoćna zgrada 1 0000 00 32 Voćnjak 4. klase 0006 44 58	0016	02	47	Vid. A2 str. 1
5.	809/4*	SADNICE: Pašnjak 3. klase 0001 61 22	0001	61	22	Vid. A2 str. 1

B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	UPIS: 1/1 OPĆINA BANOVIĆI Tip Vlasništva: Adresa: Primjereno 15.09.2016 godine 127-0-Dn-16-000719 Rješenje Ogranka izvornika Ugovora o prenosu zemljišnoknjižnog vlasništva bez naknade br. OPJ-IP 326/2016 od 02.09.2016 godine sačinjen od strane notara Softić Paveta iz Banovića, uvršten je privo vlasništva na nekretnosti u skladu s A 801.	

Alja Štefegovića br. 76290

* Završnica posred broja parcele označi da je parcela planirana, odnosno da postoji zahtjev za istu parcelu.

11.10.2016 14:52
127-0-NAR-16-001 623

Strana 1 od 2

C Teretni list

R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Nema tereta		

Potpis zemljišnoknjižnog referenta:



- **Zaključak na usvajanje faze Nacrta Regulacionog plana „Poslovna zona“ Banovići od strane Općinskog vijeća, (Broj:10/01-02-15/17, dana 30.01.2017.godine; „Službeni glasnik općine Banovići“, broj 1/17)**

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA BANOVIĆI
OPĆINSKO VIJEĆE**

Broj:10/01-02-15/17.
Datum, 30.01.2017.godine

Na osnovu člana 13.Zakona o principima lokalne samouprave u FBiH (« Sl.novine FBiH», broj 49/06), člana 25. Statuta općine Banovići (« Sl.glasnik općine Banovići», broj 3/08, 11/11), člana 96. Poslovnika općinskog vijeća Banovići (« Sl. glasnik općine Banovići», broj 7/06,9/11), Općinsko vijeće Banovići na 3.redovnoj sjednici održanoj dana 30.01.2017.godine, razmatrajući Nacrt regulacionog Plana „Poslovna zona- Sadnice“ Banovići, donijelo je sljedeći:

ZAKLJUČAK

I

- 1.Usvaje se nacrt Regulacionog plana „Poslovna zona“ Sadnice kao dobra osnova za izradu prijedloga regulacionog plana „Poslovna zona“ Sadnice Banovići.
- 2.Zadužuje se Služba za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove da uputi zahtjev sa nacrtom regulacionog plana „Poslovna zona –Sadnice“ Banovići nadležnim kantonalnim ministarstvima radi pribavljanja potrebnih saglasnosti na isti.
- 3.Zadužuje se Služba za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove da u roku od 30 dana organizuje i provede javnu raspravu na nacrt regulacionog plana „Poslovna zona –Sadnice“ Banovići.
- 4.Zadužuje se nosilac izrade Institut IPSA iz Sarajeva da prihvati sve sugestije, prijedloge i ispravke upućene od strane službi kao i savjeta plana.

II

Zaključak stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u «Službenom glasniku općine Banovići».



PREDSJEDAVAJUĆI OPĆINSKOG VIJEĆA

Nermin Delagić

- **Odluka o usvajanju „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići (br:10/01-02-106/18 od 27.03.2018.godine.)**

Na osnovu člana 22. i člana 29. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10), člana 28. i člana 38. Zakona o prostornom uređenju i građenju građevnj (”Službene novine Tuzlanskog kantona, broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17), člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji (”Službene novine Federacije BiH“, broj 49/06 i 51/09), člana 25. Statuta općine Banovići (”Službeni glasnik općine Banovići“, broj: 3/08), člana 91. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Banovići (”Službeni glasnik općine Banovići“, broj: 7/06 i 9/11) Općinsko vijeće Banovići na 15. redovnoj sjednici održanoj dana 27.03. 2018. godine, donosi

**ODLUKU
o usvajanju regulacionog plana „POSLOVNA ZONA- SADNICE“ Banovići**

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan „POSLOVNA ZONA- SADNICE“ Banovići (u daljem tekstu Regulacioni plan).

Član 2.

Regulacioni plan sastoji se iz tekstualnog i grafičkog dijela.

A/ Tekstualni dio

Tekstualni dio sadrži:

1. Izvod iz urbanističke osnove
2. Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline
3. Odluku o provođenju Regulacionog plana „POSLOVNA ZONA-SADNICE“ BANOVIĆI

B/ Grafički dio

Grafički dio sadrži sljedeće grafičke prikaze/tematske karte

1. Geodetska podloga
2. Izvod iz plana višeg reda-Prostorni plan Tuzlanskog kantona 2005-2025
- 2a. Izvod iz plana višeg reda-Prostorni plan općine Banovići 2015-2035
3. Postojeće stanje iz Urbanističke osnove- Sintezni prikaz korištenja prostora
4. Plan uklanjanja
5. Planirana namjena površina
6. Sintezni prikaz korištenja prostora
7. Plan parcelacije
8. Građevinske i regulacione linije
9. Plan saobraćaja
- 9a. Plan nivelacije
10. Komunalna infrastruktura
11. Elektroenergetska infrastruktura
12. Plan hortikulturnog uređenja

Grafički dio sadrži nacрте/tematske karte u analognoj i digitalnoj formi izrađene u razmjeri 1: 1000

Član 3.

Regulacioni plan je izrađen u analognom i digitalnom obliku u skladu s Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“ broj 63/04, 50/07 i 84/10).

Član 4.

Evidencija planskih dokumenata iz nadležnosti Općine Banovići uspostavljena je u Službi za prostorno uređenje, planiranje, razvoj i poduzetništvo – Odsjek za prostorno uređenje.

Član 5.

Po jedan primjerak originalnog dokumenta prostornog uređenja -Regulacioni plan u analognom i digitalnom obliku, kojeg je donijelo Općinsko vijeće Banovići, čuva se u arhivi Općinskog vijeća Banovići i arhivi Službe za prostorno uređenje, planiranje, razvoj i poduzetništvo – Odsjek za prostorno uređenje.

Sastavni dio originalnog dokumenta je Odluka o usvajanju Regulacionog plana „POSLOVNA ZONA- SADNICE“ Banovići .

Sastavni dio originalnog dokumenta je i Odluka o provođenju Regulacionog plana „POSLOVNA ZONA- SADNICE“ Banovići.

Jedan primjerak, u analognom i digitalnom obliku, nalazi se na stalnom javnom uvidu u Službi za prostorno uređenje, planiranje , razvoj i poduzetništvo-Odsjek za prostorno uređenje općine Banovići.

Elektronsku verziju Regulacionog plana „POSLOVNA ZONA- SADNICE“ Banovići objaviti na web-stranici Općine Banovići ukoliko tehnički uslovi omogućavaju.

Član 6.

Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom glasniku Općine Banovići“

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA BANOVIĆI
OPĆINSKO VIJEĆE
Broj: 10/01-02-106/18
Banovići, 27.03.2018. godine

PREDSEDavajući OPĆINSKOG VIJEĆA

Nelmin Delagić

DIO2. TEKSTUALNI DIO

SADRŽAJ

DIO 1.	Opći dio.....	4
DIO2.	Tekstualni dio.....	23
Sadržaj	Error! Bookmark not defined.	
1 – UVOD		26
1.1.	Metodologija izrade Plana.....	28
1.2.	Korištena literatura	29
1.3.	Smjernice za izradu Plana.....	29
2 - IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA.....		31
I - IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE		33
1.	Opći podaci o prostornoj cjelini	33
1.2.	Granice i položaj u širem području.....	33
2.	Osnovni podaci o stanju u prostoru	36
2.1.	Klima	36
2.2.	Geološke, geomorfološke, geotektonske, hidrogeološke i inženjersko – geološke karakteristike područja.....	36
3.	Stvoreni uslovi	41
3.1.	Namjena površina.....	41
3.2.	Katastarske čestice i vlasnički podaci	42
3.3.	Fizičke strukture prostorne cjeline	42
3.4.	Postojeća Infrastruktura.....	43
4.	Bilans postojećih površina i urbanističko-tehnički parametri	46
5.	Odnos izgrađenih objekata prema postojećoj planskoj dokumentaciji i katastarskim podlogama.....	46
6.	Analiza i ocjena stanja prirodnih i stvorenih uslova, organizacije prostora, swot analiza i definiranje karaktera poslovne zone u skladu sa raspoloživim resursima i razvojnim projekcijama	47
II - PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE.....		49
1.	Plan organizacije, uređenja i korištenja prostora.....	49
1.1.	Osnovna namjena površina	49
1.2.	Plan organizacije prostora	51
1.3.	Građevinski fond	54

1.4.	Zelenilo	56
1.5.	Opći urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata	58
1.6.	Parcelacija, građevinske i regulacione linije	60
1.7.	Uređenje pojedinačnih parcela poslovno – proizvodnih objekata.....	62
1.8.	Planirana Infrastruktura	64
1.9.	Zaštita životne sredine	78
1.9.1.	Zaštita zraka	78
1.9.2.	Sistem zelenih površina	78
1.9.3.	Zaštita tla	78
1.9.4.	Zaštita voda	79
1.9.5.	Zaštita od buke	79
1.9.6.	Upravljanje otpadom.....	79
2.	Planirani bilanci i urbanističko-tehnički parametri.....	80
3.	Troškovi uređenja građevinskog zemljišta	82
	Pripremanje građevinskog zemljišta	82
	Imovinsko – pravni odnosi i prethodno uređenje zemljišta	82
	Planska dokumentacija i snimanje obuhvata	83
	Tehnička dokumentacija – projekti za izvođenje	83
	Operativna koordinacija u pripremanju građevinskog zemljišta.....	85
	Rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta	85
	Opremanje građevinskog zemljišta	85
	Izgradnja saobraćajne infrastrukture	85
	Izgradnja hidrotehničke infrastrukture	86
	Uređenje zelenih površina.....	86
	Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta	86
	Rekapitulacija troškova opremanja građevinskog zemljišta	86
	Investiciona ulaganja u uređenje građevinskog zemljišta	87
	Troškovi pripremanja građevinskog zemljišta	87
	Troškovi opremanja građevinskog zemljišta	87
	Ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta.....	87
	Naknada za uređenje građevinskog zemljišta	87
III –	ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „POSLOVNA ZONA-SADNICE“ BANOVIĆI	89

DIO 3.	Grafički dio.....	109
DIO 4.	Prilozi	110
1.	Numeracija i Površine formiranih građevinskih parcela	110
2.	Koordinate prelomnih tačaka.....	110

1 – UVOD

Početak aktivnosti na uspostavljanju poslovne zone Sadnice započeo je 29.06.2016. godine kada je Skupština Rudnika mrkog uglja Banovići d.d. na redovnoj 24. sjednici donijela Odluku broj 8318/16 o prenosu prava vlasništva na neizgrađenom građevinskom zemljištu u Općini Banovići, kojom je u općinsko vlasništvo vraćeno 91ha 28a 52 m² neizgrađenog građevinskog zemljišta. Odluci su prethodili Zahtjevi¹, obavijesti i urgencije općine iz 2014., 2015. i 2016. godine kojim je Općina Banovići tražila prenos odnosno povrat građevinskog zemljišta koje RMU Banovići više ne koristi.

Odluka o određivanju ostalog građevinskog zemljišta, usvojena na vijeću dana 12.05.2016.godine.

Izmjenama i dopunama plana javne nabavke Općine Banovići za 2016. godinu broj 01-05-1240/16 od 02.08.2016. godine, u dijelu koji se odnosi na usluge pod brojem 11d.3.² navodi se Izrada Regulacionog plana Poslovna zona Sadnice, procjenjene vrijednosti 5.999 KM, sa pretpostavljenim pokretanjem tenderske procedure u augustu i zaključenjem ugovora sa izvršiocem u septembru.

Općinsko vijeće Banovića je na 50. (pedesetoj) redovnoj sjednici održanoj dana 31.08.2016. godine donijelo **Odluku o osnivanju „Poslovne zone – Sadnice“ Banovići** broj 10/01-02-198/16 kojom se definiše njen obuhvat, površina, nosioci i organizatori njenog razvoja, utvrđuje namjena zemljišta, određuju dozvoljene vrste i djelatnosti privrednih subjekta, kao i izgradnja i uređenje radnog prostora za potrebe mali poduzetnika u površini koja zadovoljava njihove potrebe te izgradnja zajedničkih uslužnih sadržaja kojim bi se servisirale potrebe mali poduzetnika, ali i čitave poslovne zone Sadnice.

Na istoj 50. sjednici Općinsko vijeće Banovići je istog dana 31.08.2016. godine donijelo **Odluku o pristupanju izradi regulacionog plana „Poslovna zona – Sadnice“ Banovići**, broj 10/01-02-197/16, s ciljem prostornog uređenja i izgradnje poslovne zone. Odlukom je definisan obuhvat zone i njena površina od 240.759 m², vremenski period važenja od 10 godina, te smjernice za izradu Regulacionog plana u kojima se navodi da se Plan radi u cilju urbanog uređenja prostora kroz: preispitivanje stvarnog stanja na terenu, usklađivanje interesa stanovništva i stajališta općine, prostornih mogućnosti za novu izgradnju poslovnih objekata, integraciju zatečenog građevinskog fonda, opremanje područja adekvatnom društvenom, saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, uvažavajući postojeću parcelaciju i vlasničke odnose.

Odlukom su data usmjerenja za buduće nosioce izrade Regulacionog plana, te je definisan rok za izradu Regulacionog plana od 8 mjeseci od dana donošenja i usvajanja ove Odluke na sjednici Općinskog vijeća Banovići.

¹ Zahtjev Općine Banovići broj 01-05-1193/14 od 28.10.2014;

Obavijest Općine Banovići broj 01-05-108/15 od 12.02.2015;

Zahtjev – Urgencija Općina Banovići broj 01-05-29/16 od 12.01.2016;

Zahtjev za prenos zemljišta Općine Banovići broj 01-05-674/16 od 13.05.2016. godine.

² Šifra RJN 71240000-2

Postupak izrade Regulacionog plana započeo je u mjesecu oktobru 2016.godine, potpisivanjem Ugovora o izradi Regulacionog plana „Poslovna zona-Sadnice“ između Nosioca pripreme / Općinskog načelnika i Nosioca izrade / IPSA Institut d.o.o. – Sarajevo, dana 29.09.2016.godine.

Rješavanjem pitanja vlasništva zemljišta na prostoru na kojem se želi uspostaviti poslovna zona otklonjeni su mogući rizici povezani sa pitanjem rješavanja imovinsko pravnih odnosa a sama investicija za u uspostavljanje poslovne zone je znatno reducirana.

Od 29.09.2016.godine do 30.10.2016.godine vršeno je geodetsko snimanje parcela u prostornom obuhvatu, te Nosiocu izrade nakon toga sa ostalim potrebnim informacijama i aktima dostavljene podloge u digitalnom i analognom obliku.

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

U početnoj fazi procesa izrade Plana, Služba za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove općine Banovići izvršila je uključivanja javnosti na način da je vlasnicima odnosno budućim investitorima dostavila obavještenje o pokrenutom procesu izrade Plana, te da u vezi s tim isti dostave svoja mišljenja, sugestije, zahtjeve i prijedloge u pogledu korištenja obuhvata, koje je Nosioc izrade Plana uzeo u razmatranje prilikom izrade Plana.

Nakon formiranja Urbanističke osnove, ista je dostavljena Nosiocu pripreme na dalji postupak i razmatranje. **Odlukom općinskog Načelnika broj 01-05-1712/16 od 15.11.2016.god. formiran je Savjet Regulacionog Plana „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići u sljedećem sastavu:**

1. Adem Mostarlić, predsjednik
 2. Mrkonjić Amir, član
 3. Dizdarević Senada, član
 4. Karavdić Esmā, član
 5. Huskanović Mersudin, član
 6. Imamović Samir, član
- Za sekretara Savjeta plana imenovan je Kujević Šahsena.

Općinsko vijeće dana 30.01.2017.godine na 3.redovnoj sjednici razmatralo Nacrt RP i isti zaključkom broj:10/01-02-15/17 usvojilo kao dobru osnovu za izradu Prijedloga plana.

Dana 16.03.2017.godine održana Javna rasprava u prostorijama općine Banovići, u Sali za sastanke. Također istog dana dostavljen zahtjev Centru za kulturu i informisanje za objavljivanje obavještenja putem Radija Banovića. Prilog sa primjedbama je dostavljen Nosiocu izrade, te iste usvojio i ugradio u dokument, te ponovo dostavio fazu Nacrta plana na dalji postupak.

Prijedlog plana je usvojen na 15.redovnoj sjednici Općinskog vijeća Banovići, br:10/01-02-106/18 od 27.03.2018.godine.

1.1. METODOLOGIJA IZRADE PLANA

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

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

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

Urbanistička osnova sadrži:

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

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

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

1. Izvod iz urbanističke osnove (snimak postojećeg stanja; analiza i ocjena stanja),
2. Projekciju izgradnje uređenja prostorne cjeline,
3. Odluku o provođenju Regulacionog plana.

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

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

Projekcija izgradnje uređenja prostorne cjeline je proizašla iz urbanističke osnove i njenog sastavnog dijela Osnovne koncepcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline, kao i cjelokupnog postupka uključivanja Nosioca pripreme, Savjeta plana i javnosti u proces izrade planskog dokumenta.

Projekcija izgradnje uređenja prostorne cjeline je dopunjavana kroz II fazu izrade planskog dokumenta, odnosno, Prednacrt i Nacrt, o čemu svjedoči detaljan pregled aktivnosti u uvodnom dijelu ovog tekstualnog obrazloženja, a gdje je primat bilo usaglašavanje dokumenta sa zakonskom i podzakonskom regulativom koja tretira oblast planiranja, kao i ugrađivanje smjernica dobivenih

zaključcima svakog pojedinačnog razmatranja planskog dokumenta od strane Nosioca pripreme, na nivou Savjeta plana ili drugih vidova uključivanja javnosti.

Posljednje izmjene na Nacrtu planskog dokumenta su izrađene na osnovu primjedbi upućenih nakon održavanja Javne rasprave, dana 16.03.2017.godine, kao i nakon negativnog rješenja za dobivanje potrebne saglasnosti od nadležnog Ministarstva prostornog uređenja i zaštite okolice TK, kada su primjedbe dostavljene Nosiocu pripreme.

Prihvatanjem svih primjedbi od strane nadležnog Ministarstva prostornog uređenja i zaštite okolice TK, kao i primjedbi koje su opravdano iznesene na plansku dokumentaciju kroz proces Javne rasprave, ostvaruju se svi zakonom propisani uslovi za formiranje Prijedloga u konačnom obliku, usklađenog sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

1.2. KORIŠTENA LITERATURA

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

- Granica obuhvata Plana
- Ažurna geodetska podloga sa vertikalnom projekcijom
- Popis parcela koje su obuhvaćene Regulacionim planom „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići, broj: 127-0-NAR-16-001 823 od 11.10.2016.godine.
- Postojeće instalacije energetske i komunalne infrastrukture u granicama obuhvata Plana
- Studija izvodljivosti uspostave poslovne zone „Sadnice“ Banovići (Projekt: Partnerstvo za efektivniju implementaciju lokalnog ekonomskog razvoja u sjeveroistočnoj Bosni i Hercegovini)
- Analiza za definiranje konkretnih mogućnosti korištenja degradiranog rudničkog zemljišta za razvoj MSP-a (Projekat: Partnerstvo za efektivnu implementaciju lokalnog ekonomskog razvoja u sjeveroistočnoj Bosni i Hercegovini); Tuzla, februar, 2016.godine,
- Elaborat o geomehničkim ispitivanjima tla za Poslovnu zonu „Sadnice“, općina Banovići, „Georad“ d.o.o. Tuzla, juli 2017.godine,
- Prostorni plan općine Banovići 2015 – 2035.godina,
- Strategija razvoja općine Banovići 2017 – 2027.godina.

1.3. SMJERNICE ZA IZRADU PLANA

U cilju urbanog uređenja prostora kroz: preispitivanje stvarnog stanja na terenu, usklađivanje interesa stanovništva i stajališta općine, prostornih mogućnosti za novu izgradnju poslovnih objekata, integraciju zatečenog građevinskog fonda, opremanje područja adekvatnom društvenom, saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, uvažavajući postojeću parcelaciju i vlasničke odnose, pristupilo se izradi planske dokumentacije Regulacionog plana „Poslovne zone – Sadnice“, Banovići.

Smjernice za izradu Plana, koje su dobivene od strane Nosioca pripreme planske dokumentacije na početku izrade I faze Plana su:

- Poštovati opredjeljenja definisana Prostornim planom Tuzlanskog kantona za period 2005-2025 godine („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj 9/06);
- Izvršiti geodetsko snimanje postojećeg stanja u obuhvatu Plana u vektorskom obliku u razmjeri 1:1000. Uz geodetske podloge potrebno je obezbjediti i podatke o posjedovnom stanju i ažurnom katastru komunalne infrastrukture;

- Izvršiti istražne radove u funkciji izrade elaborata o inženjersko-geološkim i hidrološkim osobinama terena sa potrebnim brojem bušotina;
- Izvršiti anketiranje i valorizaciju postojećeg građevinskog fonda; Potrebno je uvažavati postojeću parcelaciju i posjedovno-vlasničke odnose kao i trase planiranih infrastrukturnih koridora; Na osnovu analize postojećeg stanja i odrednica iz plana višeg reda u skladu sa prostorno-planskim uslovima ispitati mogućnosti: zadržavanja postojećeg građevinskog fonda, nove izgradnje, intervencije na postojećim objektima ili zamjene postojećeg građevinskog fonda;
- U zavisnosti od veličine vlasničkih parcela, preispitati mogućnost planiranja objekata veće bruto građevinske površine; Konceptom prostornog uređenja omogućiti razvoj područja kroz funkcionalno integrisanje postojećih i prema prostornim mogućnostima planiranih kapaciteta poslovne izgradnje i društvene infrastrukture;
- Kapacitete društvene infrastrukture planirati prema planiranom broju stanovnika i potrebama lokalne zajednice;
- Prilikom definisanja prostorne organizacije cjelokupnog prostora, treba u potpunosti sačuvati postojeće vrijedne zelene površine, uz prijedlog unaprijeđenja njihove strukture (biološka i građevinska komponenta); Zelene površine na ovom prostoru treba koncipirati i urediti tako da predstavljaju jedinstvenu kompozicionu cjelinu međusobno, ali i sa širim prostorom, uz uvažavanje onih kategorija zelenila, koje odgovaraju uslovima stabilnosti terena, ambijentu i načinu korištenja površina.

2 - IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA

- PROSTORNI PLAN TUZLANSKOG KANTONA 2005 – 2025.GODINE
- PROSTORNI PLAN OPĆINE BANOVIĆI 2015 – 2035.GODINE

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

U međuvremenu, tačnije 28.12.2017.godine, na redovnoj 12. Sjednici Općinskog vijeća Banovići, usvojen je Prostorni plan općine Banovići 2015 – 2035.godine, čime je ovaj razvojni dokument postao planom višeg reda za predmetni regulacioni plan. Svakako je važno napomenuti da je Prostorni plan općine Banovići 2015 – 2035.godine usklađen sa Prostornim planom Tuzlanskog kantona 2005 – 2025.godine, čemu u prilog svjedoči i saglasnost nadležnog Ministarstva prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona na Prostorni plan općine Banovići 2015 – 2035.godine, a na taj način je postignuta apsolutna sinhronizacija planskih rješenja i prihvatanja odredbi planova višeg reda.

Obuhvat Regulacionog plana Poslovna zona Sadnice smještena je uz lokalni putni pravac Banovići Selo – Čubrić. Obuhvata ukupnu površinu od 240.759 m². Zona se nalazi na području rekultivisanog zemljišta rudnika koje je za potrebe sindikata i radnika pretvoreno u voćnjak. Zemljište je Odlukom Skupštine RMU Banovići dana 29.06.2016 vraćeno Općini Banovići u vlasništvo, čime su stvoreni svi preduslovi za početak procesa uspostave poslovne zone na ovom lokalitetu.

Zona se u zemljišnim knjigama vodi u Katastarskoj općini Banovići Selo i obuhvata katastarske čestice broj 801, 801/1, 802, 803/1 i 809/4. Kultura i Klasa zemljišta u zoni definisano je kao pašnjak 3., 4. i 5. klase, voćnjak 3., 4. i 5. klase, njiva 6. klase, ostalo neplodno zemljište i pomoćna zgrada 1.

Općinsko vijeće Banovići dana 12.05.2016.godine je dalo prijedlog Odluke o određivanju ostalog građevinskog zemljišta (Broj: 01/01-02-121/16,) o prenamjeni zemljišta u granicama obuhvata Plana, te ga definisali pod ostalim građevinskim zemljištem u naseljenom mjestu Banovići Selo, Sadnice. Odlukom po katastru nekretnina i prenamjeni zemljišta obuhvata k.č.:

Katastarska općina Banovići Selo – Poslovna zona Sadnice

Broj parcele	Naziv parcele	Kultura i klasa	Površina
801	Sadnice	Njiva 6. klase	9.970 m ²
801/1	Sadnice	Voćnjak 3. klase	160.247 m ²
		Voćnjak 4. klase	
		Voćnjak 5. klase	
		Pomoćna zgrada 1	

802	Sadnice	Pašnjak 4. klase	8.368 m ²
803/1	Sadnice	Ostalo neplodno zemljište	46.052 m ²
809/4	Sadnice	Pašnjak 3. klase Pašnjak 5. klase	16.122 m ²
Ukupno			240.759 m ²

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

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

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

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

I - IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

1. OPĆI PODACI O PROSTORNOJ CJELINI

1.2. GRANICE I POLOŽAJ U ŠIREM PODRUČJU

Općina Banovići se nalazi u sjeveroistočnom dijelu Bosne i Hercegovine, na prostoru koji je vezan za gornji tok rijeke Spreče. Područje Banovića je u blizini magistralnog puta M 113 (stara oznaka M 1.8) dionica Tuzla-Sarajevo i na trasi pruge Brčko-Banovići. Banovići imaju relativno povoljan geoprometni položaj, koji će se znatno poboljšati planiranom saobraćajnicom visokog ranga.³

Regulacionim planom posmatra se, valorizuje, te u konačnici planira za budući razvoj područje od P=24,07 ha, koje je smješteno na području Općine Banovići. Opis granica koje obuhvataju razmatrano područje u skladu je Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići, (Broj:10/01-02-197/16, dana 31.08.2016.godine) i Odlukom o određivanju ostalog građevinskog zemljišta u naseljenom mjestu Banovići Selo, Sadnice (Broj: 10/01-02-121/16, dana 12.05.2016.godine) je slijedeći:

Granična linija počinje na mjestu gdje međna linija parcela broj 803/1 i 803/29 izlazi na lijevu stranu lokalnog puta Banovići Selo-Čubrić, granica ide u pravcu sjevera međnom linijom parcela broj 803/1 i 809/4 sa desne strane, odnosno parcela broj 803/29, 803/7, 803/12, 803/11, 803/27, 803/26, 806/1, 803/5, 807, 808, 823, 821, 810 sa lijeve strane do tromede parcela broj 809/4, 809/5 i 810, a zatim granica produžava u pravcu sjevero-istoka u dužini od 137 metara, međnom linijom parcela 809/4 i 800/1 sa desne strane, odnosno parcela 809/5 i 800/3 sa lijeve strane, nakon čega granica nastavlja u pravcu jugoistoka međnom linijom parcela 800/1 sa desne strane, odnosno parcele broj 800/1 i 800/3 izlazi na lijevu stranu lokalnog puta Banovići Selo-Čubrić, odakle granica nastavlja u pravcu jugozapada desnom stranom lokalnog puta Čubrić-Banovići Selo u dužini od oko 745 metara do mjesta gdje međna linija parcela broj 803/1 i 809/4 izlazi na desnu stranu lokalnog puta Čubrić-Banovići Selo gdje se ujedno i završava opis granice ostalog građevinskog zemljišta lokalitet „Sadnice“. U narednoj tabeli su prikazane osnovne prostorne karakteristike obuhvata Plana:

TABELA 1 - KARAKTERISTIKE PROSTORNOG OBUHVATA

Površina obuhvata (ha)	Obim obuhvata (m)	Prosječna širina obuhvata (m)	Dužina obuhvata (m)
24,07	2.110	400	745

Lokacija Poslovne zone Sadnice je u obliku nepravilnog trapeza, kojem je baza⁴, granica obuhvata uz saobraćajnicu Banovići Selo – Čubrić, dužine cca 745 m a njegova suprotna stranica i sjeverna

³ Urbanistički plan grada Banovići 2003-2020.godine. Institut za arhitekturu, urbanizam i prostorno planiranje Sarajevo, str.3.

⁴ Baza trapeza – duža paralelna stranica trapeza

granica⁵ dužine cca 143 m. Udaljenost od baze do suprotne kraće sjeverne granice, mjereno od ulaza u zonu sa saobraćajnice Banovoći Selo – Ćubrić iznosi cirka 533 m. Širina lokacije na sredini iznosi cca 400 m. Lijeva granica zone proteže se duž lijeve strane obale Bakovičkog potoka granicom parcela broj 803/1 i 809/4, iako je trenutna ograda zone postavljena na desnoj strani obale Bakovičkog potoka unutar parcele 803/1. Desna granica Poslovne zone Sadnice proteže se duž servisnog puta rudnika RMU Banovići, odnosno, granice parcele broj 800/1 u dužini od oko 630 m. Ukupna dužina granice obuhvata poslovne zone, obim lokacije, iznosi 2.110 m⁶. Zona je ogradena žičanom ogradom postavljenom na betonske stubove.



ILUSTRACIJA 2 - GRANICA OBUHVATA POSLOVNE ZONE (IZVOR FOTOGRAFIJE: GOGLE EARTH)

U prvom dijelu zone, posmatrano od saobraćajnice Banovići Selo – Ćubrić prema unutrašnjosti parcele u dubinu zone od cca 260 m teren je pretežno ravan sa manjim padom, nagibom terena u pravcu sjeverne granice zone i sa lijeve strane u pravcu Bakovičkog potoka. U sredini ovog prostora, a zbog blagog pada terena, sa lijeve i desne strane ostaje manji zaravnjen plato koji je blago uzvišen. Nakon ovog prvog dijela zone nastavlja se pojas blago i mjestimice povišenog, nagnutog terena u dužini od cca 110 metara, nakon čega slijedi pojas pretežno ravnog terena u dužini od cca 150 m do sjeverne granice zone. Opisani dijelovi zona na slici ispod označeni su kao I, II i III zona. Površina I zone iznosi cca 16,9⁷ ha što predstavlja 70% ukupne površine Poslovne zone Sadnice. Površina II zone iznosi cca 4,5 ha, dok površina III zona iznosi cca 2,67 ha.

Prelomne tačke granice obuhvata plana „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići:

Redni broj	X koordinate	Y koordinate
0	6537207,77	4917973,45

⁵ Sjeverna granica parcela 800/1 i 809/4

⁶ Izmjereno putem Geoportala Federalne geodetske uprave www.katastar.ba

⁷ Izmjereno putem Google Earth programa korištenjem alata Polygon

1	6537258,30	4917886,16
2	6537402,46	4917787,75
3	6537542,67	4917706,61
4	6537679,48	4917605,71
5	6537691,67	4917579,27
6	6537676,80	4917576,25
7	6537629,68	4917559,18
8	6537454,10	4917496,15
9	6537369,36	4917462,99
10	6537306,66	4917440,81
11	6537235,93	4917415,76
12	6537178,78	4917400,88
13	6537131,12	4917395,33
14	6537064,13	4917402,23
15	6536982,02	4917423,72
16	6536984,17	4917447,25
17	6536977,10	4917482,64
18	6536973,33	4917519,75
19	6536968,19	4917564,98
20	6536962,84	4917580,04
21	6536976,53	4917634,27
22	6537012,33	4917687,60
23	6536988,88	4917698,10
24	6536993,39	4917711,11
25	6536998,38	4917742,63
26	6537008,38	4917762,98
27	6537021,30	4917775,83
28	6537039,70	4917790,90
29	6537057,87	4917807,27
30	6537049,78	4917806,28
31	6537050,18	4917811,04
32	6537069,99	4917835,13
33	6537070,67	4917844,74
34	6537067,14	4917851,69
35	6537067,20	4917880,18
36	6537076,03	4917909,90
37	6537076,93	4917924,50
38	6537072,57	4917950,67

2. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

2.1. KLIMA

„Općina Banovići ima odlike kontinentalne i umjereno-kontinentalne klime. Određene specifičnosti izazvane su geografskim položajem, reljefnim sklopom terena, općim položajem u odnosu na dominantne regije u okolini (bosanski planinski centralni masiv s jedne i Panonska nizija s druge strane), vazdušnim strujanjima tropskih i polarnih vazdušnih masa i ciklonskim aktivnostima, kao i morfološkim datostima.

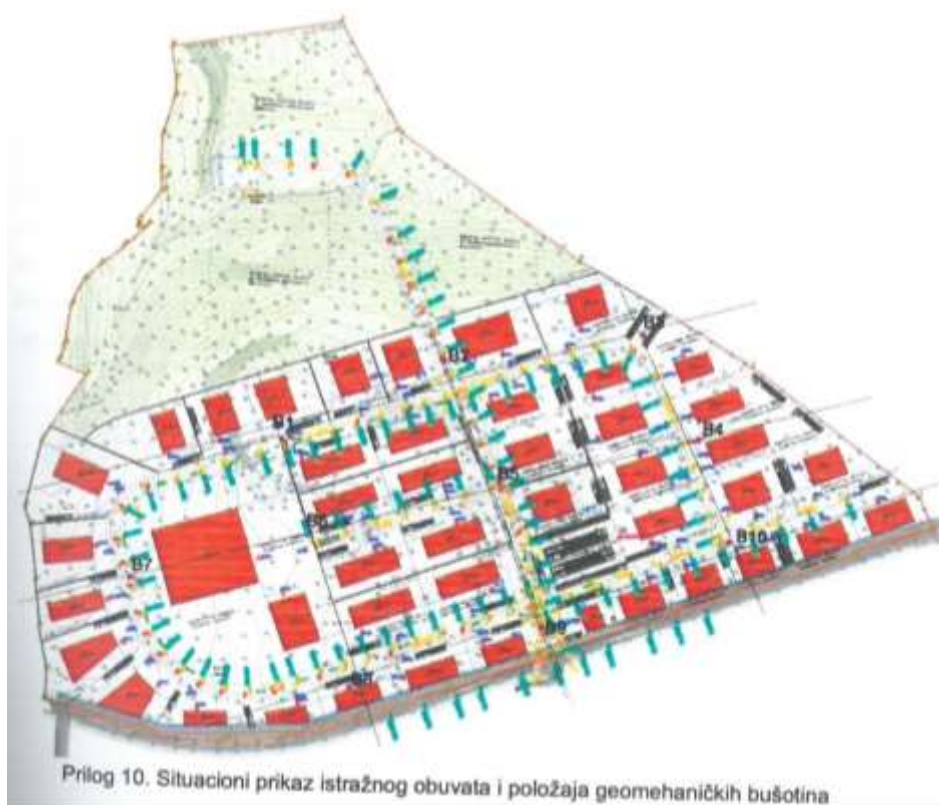
Općina se nalazi u široj prijelaznoj klimatskoj zoni koja je ograničena krajnjim južnim dijelovima sjevernog umjerenog klimatskog pojasa i krajnjih sjevernih dijelova suptropskog klimatskog pojasa. Posmatrajući klimu u odnosu na položaj Jadranskog mora, općina je pozicionirana dublje u kontinentalnu unutrašnjost BiH sa izrazitijim kontinentalnim karakteristikama. Konfiguracija terena i hipsometrijska struktura su uzrokovali pojavu blaže varijante pretplaninske klime.”⁸

Banovići imaju umjereno topla ljeta i hladne zime, sa prosječnom godišnjom temperaturom od 10,5 - 10°MSC. Dominantno strujanje vjetra je iz pravca zapada i jugo-zapada te istoka i sjevero-istoka. Kada je u pitanju magla, zastupljenija je u zimskom periodu dok je za vrijeme ljetnih dana rjeđe zastupljena.

2.2. GEOLOŠKE, GEOMORFOLOŠKE, GEOTEKTONSKE, HIDROGEOLOŠKE I INŽINJERSKO – GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE PODRUČJA

U julu 2017.godine završen je dokument „Elaborat o geomehaničkim ispitivanjima tla za Poslovnu zonu Sadnice, općina Banovići, 'Georad' d.o.o. Tuzla“. Obzirom da su podaci predstavljeni u Urbanističkoj osnovi u odnosu na ovaj elaborat nedovoljni, tako se Urbanistička osnova u ovom poglavlju nadopunjava svim relevantnim podacima iz „Elaborata o geomehaničkim ispitivanjima tla za Poslovnu zonu Sadnice, općina Banovići“, odnosno, odredbe ovog dokumenta se u cjelosti prihvataju i izlažu nepromijenjene u nastavku. U toku geomehaničkih ispitivanja je izvršeno bušenje na 10 bušotina, koje su raspoređene u obuhvatu regulacionog plana, a shematski prikaz je dat na slici:

⁸ IPSA Institut Sarajevo, Prostorni plan Općine Banovići 2015-2035, Prostorna osnova, str.48



SLIKA 1 – PRIKAZ POZICIJE ISTRAŽNIH BUŠOTINA U OKVIRU ELABORATA O GEOMEHANIČKIM ISTRAŽIVANJIMA TLA ZA POSLOVNU ZONU SADNICE

Geološke karakteristike istražnog područja

„Na lokalitetu koji se nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Poslovna zona – Sadnice“ Banovići, izvedena su geotehnička ispitivanja terena od strane firme „GEORAD“ d.o.o. Tuzla, u svrhu izrade Geotehničkog elaborata (Misija G1), koji će predstavljati osnovu za projektovanje (Misija G21).

Kao osnovna podloga geološkog substrata na dijelu predmetne padine, izdvaja se geološki supstrat predstavljen miocenskim – neogenim sedimentima $M_{1,2}$ (lapora, glinovitog lapora, uglja). Navedene tvorevine većim dijelom su prekrivene jalovinom sa okolnih površinskih kopova RMU Banovići. Prirodni morfološki ambijent Banovičkog basena je uslovljen geološkom građom terena i strukturnotektonskim uslovima koji su formirali oligomiocenski basen unutar kompleksa stijena jurskokredne vulkanogenosedimentne formacije (dijabaz rožna formacija - DRF) i ofiolitskog kompleksa centralne ofiolitske zone unutrašnjih Dinarida. Ograničen je na južnoj strani strukturno – tektonskom jedinicom Konjuškog ultramafitskog masiva, a sa sjeverne strane serpentinsko – peridotskim prelazom ka strukturnom jedinici „Sprečki rov“.

Ova sredina je izrazito izrasjedana i ima blokovsku strukturu, što je uslovalo i formiranje morfoloških karakteristika. Blizinom Konjuha, Banovički basen se formirao kao brdovito predgorje masiva, sa izrazito rasjednom strukturom i u vezi s tim su se i morfološke forme karakterizirale brdovitom površinom i gustom mrežom međudolina sa stalnim i povremenim površinskim tokovima.

Karakteristike stijena u građi i gusta izrasjedanost su uticale na formiranje guste mreže kratkih tokova i manjih slivnih površina, a generalno su se formirala dva sliva: sliv Turije u zapadnom dijelu basena i sliv Litve (Oskove) u istočnom dijelu basena. Ovakva podjela ne slijedi i uobičajenu strukturnu podjelu basena na sjeverni i južni. Sliv Turije obuhvata zapadni dio Banovičkog basena sa brojnim dolinama pravca sjever – jug (Trešnjevka, Očauša i dr.) i glavnim drenažnim tokom rijekom Turijom, koja teče pravcem istok – zapad, do ušća sa Seonom i u jursko – krednim krečnjacima skreće kanjonskim tokom u pravcu sjevera, da bi kod naselja Turija okrenula u pravcu zapad – istok do uliva u Spreču u akumulaciji Modrac. Istočni dio basena je morfološki identičan, ali je od zapadnog odvojen niskim prevojem (cca 400 m.n.v.) i orografskom vododjelnicom na liniji Gradina – Draganja – Stražbenica – Čubrić – Podgorje, od koje se formira sliv Litve. Ovaj sliv je relativno razgranat i formiraju ga potoci Draganja, Ostružna, Slatina, Begov potok u području Grivica, koji formiraju rijeku Litvu do ušća u Oskovu. Istočnom slivu pripada i južno područje basena, koje putem rijeka Radine i Breštice prihvata oticaj sa sjevernih padina Konjuha i također se uliva u Litvu, odnosno, Oskovu.

Predmetno područje pripada Banovičkom ugljenom basenu, čije su geološko – tektonske karakteristike, od strane različitih autora, intenzivno obrađivane u okviru istraživanja uglja. U širem području, kao najstariji, izdvaja se paleozojski kompleks ultrabazita i amfibolita. Ovaj kompleks ultrabazičnih stijena je predstavljen peridotima i amfibolitima koji su današnji nivo dospjeli intenzivnim izdizanjem tokom alpskog ubiranja. Najveći dio ovih stijena je u fazi raspadanja, tako da je znatan prostor oboda centralnog basena izgrađen od serpentinita koji predstavljaju degradijente peridot – amfibola.

Blokovi serpentinita su pomjerani i naknadno sljepljivani, tako da su međublokovske zone intenzivno milonitizirane, a ukupan sklop vrlo nestabilan i kod malog remećenja ravnoteže vrlo mobilan. Pored tipskih serpentinita prisutni su i njihovi diferencijati, među kojima su u predmetnom području naročito prisutni doleriti. Na širem području u jursko – krednoj seriji se izdvajaju konglomerati i krupnozrni pješčari, breče, laporci i masivni krečnjaci, koji prekrivaju serpentinski masiv, međutim, u okviru užeg predmetnog područja i u okviru obavljenih ispitivanja ove stijene nisu registrovane.

Preko navedenih stijena, koje su ubrane i rupturno deformisane, na velikom prostoru leži limničko – terestrička serija. Razviće ove serije je vezano za skoro cijelu depresivnu zonu Banovića. U njih se ubrajaju oligomiocenski, donjomiocenski i mladi završni sedimenti. Ovi sedimenti nivelišu neravnine starijih stijena, a zahvaćene su i rupturnom tektonikom. Ova mlađa serija je predstavljena konglomeratima, pješčarima, krečnjacima, laporcima i laporima sa međuvarijetetima i ugljenim slojevima. U okviru ove serije izvršena je podjela na podinu ugljenog sloja, ugljeni sloj, kao i krovinu ugljenog sloja. Krovina ugljenog sloja je dalje uslovno podijeljena na donju, srednju i gornju krovinu. Za donju krovinu su karakteristični jedri laporci celike tvrdoće sa izraženom karbonatnom komponentom, tako da mjestimično predstavljaju krečnjake laporce. U okviru srednje krovine razlikuje se više varijeteta lapora uz karbonatnu komponentu ispod 50% i česte proslojke gline. Upravo ovi sedimenti predstavljaju materijal koji je otkopavan tokom eksploatacije uglja i odlagan na području koje dijelom zahvata i lokaciju buduće poslovne zone Sadnice. Odlaganje je počelo prije više od 30 godina, što bi trebalo da predstavlja dovoljan period za neophodni proces konsolidacije.

Hidrogeološke karakteristike istražnog područja

U hidrološkom smislu nepropusni bazis na predmetnom lokalitetu predstavlja lapor, laporac sivi, a koji ima ulogu izolatora. Na predmetnom području prema stepenu vodonepropusnosti razlikuju se: vodopropusne do srednjevodopropusne i vodonepropusne sredine – horizonti. Površinske zone su provodnici, a dublji horizonti lapori, laporci (geološki supstrat) su vodonepropusni bazis, tj., izolator.

Geomehaničkim ispitivanjima utvrđeni su ugoranjim horizontima pokrivača vodopropusni materijali heterogenog, nekoherentnog materijala, tj., od raspadnutog trošnog lapora i laporaca (odlagana jalovina), u nižim horizontima izdvajaju se gline prašinate sa konkrecijama organskog materijala, podložne infiltraciji u podzemlje.

U toku geomehaničkog ispitivanja, vršeno je hidrogeološko osmatranje pojava podzemne vode koja djeluje u tlu i krajnje razine, tj., NVP mjereno nakon 24,48h od završetka ispitivanja.

TABELA 2 – TABELA IZ ELABORATA O GEOMEHANIČKIM ISPITIVANJIMA ZA POSLOVNU ZONU SADNICE

Oznaka bušotine	Pojava podzemne vode (PV) – m	Apsolutna kota pojave podzemne vode (PV) – m	Nivo podzemne vode (NPV) – m	Apsolutna kota nivoa podzemne vode (NVP) – m
B -1	Kvasi -4,00	-	-	-
B -2	6,70	415,60	5,40	416,90
B -3	Kvasi -9,40	-	-	-
B -4	9,10	411,50	9,10	411,50
B -5	Kvasi -6,40	-	-	-
B -6	5,80	419,32	5,80	419,32
B -7	2,50	418,80	1,80	419,50
B -8	5,80	420,35	5,80	420,35
B -9	8,80	419,70	7,00	421,50
B -10	Kvasi -10,60	-	-	-

Iz tabele se uočava da pojava podzemne vode na predmetnom lokalitetu je približno ujednačena sa razinom statičkog nivoa vode, na većini izvedenih bušotina.

Podzemne vode u bušotinama ne ostvaruju uzgon, kapilarno izdizanje ili samoizliv. Na širem području lokacije ističe se više akumulacija, ujezeravanja koje su formirane tokom izvođenja rudarskih radova, a nakon toga vještački zatrpavane. Horizonti u kojima je utvrđena pojava podzemne vode i izmjeren statički nivo NPV nakon 24,48h od završetka istražnih bušotina, ukazuje da se prihranjivanje vrši infiltracijom kroz vodopropusne provodnike, sredine hipsometrijski prema nižim horizontima do nepropusnog bazisa osnovne stijene (laporca). Fluvijalna zaravan je zastupljena na zapadnom dijelu terena (lokacija geomehaničke bušotine B7), gdje je ekspozicija pružanja terena (I-Z) u blagom padu do 5°u pravcu Bakovičkog potoka. Pojava vode u bušotini (B7) -2,50 m i mjerenjem nivoa podzemne vode (NPV nakon 24,48h od završetka ispitivanja) -1,80 m od površine terena hidraulički korespondira sa nivoom vode Bakovičkog potoka.

Inženjerskogeološke i geotehničke karakteristike istražnog područja

Posmatrano od saobraćajnice Banovići Selo – Čubrić, prema unutrašnjosti obuhvata u dubinu zone od oko 260 m, teren je pretežno ravan, sa manjim padom, nagibom terena u pravcu sjeverne granice zone i sa lijeve (zapadne) strane u pravcu Bakovičkog potoka. U sredini ovog prostora, a zbog blagog pada terena sa lijeve i desne strane ostaje manji zaravnjen plato, koji je blago uzvišen. Nakon ovog prvog dijela zone, nastavlja se pojas blago i mjestimice povišeno nagnutog terena u dužini od cca 110 m, nakon čega slijedi pojas pretežno ravnog terena u dužini od cca 150 m do sjeverne granice zone.

Na širem istražnom području obrazovani su tzv. „valni“ prelazi terena od zaravni, formi ovalnih udubljenja, do ispupčenja – uzvišenja. Na takav tip mikroreljefa uticao je antropogeni faktor, kada je sukcesivno odlagan nasip, koji je od raspadnutog – trošnog lapora i laporaca (odlaganje jalovine).

Geomehaničkim bušenjem sondažnih bušotina (ukupno 10) na istražnom području, konstatovana je prosječna debljina vještačkih tvorevina (nasipa), koja iznosi 7,44 m. Imajući u vidu da je formiran nasip prije više od 30 godina, može se reći da je proces konsolidacije u većoj mjeri završen. Stanje zbijenosti odlagane jalovine ispitano u geomehaničkim bušotinama se globalno kreće u rasponu od rastresitog do srednje zbijenog medijuma. Inženjerskogeološkom prospekcijom na predmetnom terenu nisu uočeni tragovi koji ukazuju na klizanje, prolome, destruktivne procese terena. Odlagana jalovina od degradiranog trošnog laporca je u prošlosti u površinskom horizontu prekrivena zemljanim nasipom, te je izvršena rekultivacija terena u cilju formiranja voćnjaka.

Geološki supstrat

Litološki kompleks: sivi laporci (I)

Kao geološki supstrat, osnovna stijena na predmetnoj lokaciji izdvaja se litološki kompleks koji je predstavljen miocenskim – neogenim sedimentima ($M_{1,2}$) (laporac, lapor sivi), utvrđen u svim geomehaničkim bušotinama. Pomenute stijene se javljaju u donjoj zoni profila terena, odnosno, čine neposrednu podlogu (d)-sedimentima i odloženoj jalovini. Ove stijene imaju slabo slojevit teksturu. Laporci su pod uticajem egzogeno – geoloških procesa veoma podložni procesu raspadanja. U toku bušenja na predmetnoj lokaciji konstatovano je da laporci (osnovna stijena) zaliježu na dubini od 7,30 m (B1) do 11,80 m (B3). Generalno ove stijene imaju povoljna fizičkomehanička i geotehnička svojstva. U hidrogeološkom smislu, laporci u primarnim uslovima imaju ulogu izolatora.

Prema građevinskoj normi o klasifikaciji stijenskih masa, obzirom na mogućnost kopanja (GN-200), lapori pripadaju IV, a svježije partije V kategoriji.

Deluvijum (d)

Ovaj pokrivač nastao u bliskoj geološkoj prošlosti (kvartar) kombinacijom planarnog i linijskog spiranja materijala sa viših dijelova padine i njegovog akumuliranja up odnožju padine. Kretanje ovog tipa pokrivača je izraženo u toku obilnih atmosferskih padavina ili topljenja snijega i transportom tih produkata u podnožju padina.

Deluvijalni pokrivač u kontaktnoj zoni naliže preko potočnog nanosa Bakovičkog potoka. Deluvijalni nanos utiče na ublažavanje nagiba terena koji u ovom dijelu iznosi do 5°. U litološki sastav ovog

pokrivača ulaze prašinsto – muljevite gline, pjeskovito – praškaste gline. Deluvijalni pokrivač ima promjenjiva geomehanička svojstva po vertikalnom profilu terena. Horizont gline prašinsto sa crnim strijama – tragovima kretanja PV, podložne su infiltraciji u podzemlje. Prema GN-200, ova vrsta pokrivača pripada III kategoriji.

Nasip od gline, lapora i laporca

Nasip je formiran prije više od 30 godina, a čine ga gline, lapori, laporci, te lokalno fragmenti uglja. Veći dio terena na kojem je planirana izgradnja objekata Poslovne zone Sadnice, je planiran na terenu koji površinski prekriva ovaj nasip. Njegova debljina je promjenjiva. Imajući u vidu da je nasip formiran prije više od 30 godina, može se reći da je proces konsolidacije u većoj mjeri završen.

Na osnovu do sada izvedenih terenskih istražnih radova, utvrđeno je da je odloženi materijal dobro konsolidovan i da predstavljaju dobru podlogu za izgradnju predviđenih objekata uz poštivanje svih odredbi i pravila građenja. Ovo je, prije svega, potvrđeno geomehničkim istražnim bušenjem, gdje nije bilo registrovano praznih prostora, odnosno, šupljina, kao ni gubitaka vode, odnosno, isplake korištene prilikom bušenja.”⁹

3. STVORENI USLOVI

3.1. NAMJENA POVRŠINA

Namjena zemljišta unutar obuhvata je utvrđena obilaskom terena, gdje je utvrđeno da cjelokupan obuhvat plana od 24,07 ha čini zona pretežnih poljoprivrednih sadržaja. Pored izgrađenih fizičkih struktura, u sklopu obuhvata su evidentirane i velike slobodne neizgrađene površine.

TABELA 3 - POSTOJEĆE POVRŠINE/ZONE PRETEŽNE NAMJENE

Namjena	Površina (ha)
Poljoprivredni objekti	0,72
Zona neizgrađenih površina	23,35
Ukupno:	24,07

3.1.1. POSTOJEĆA IZGRAĐENA STRUKTURA ZATEČENOG STANJA

U okviru ove zone smješteni su sadržaji poljoprivredne proizvodnje kao što su: plastenici, mašine za obradu zemlje, montažni, privremeni i pomoćni objekti.

Kolski pristup je obezbjeđen direktno sa lokalnog puta, te pristupnog makadamskog puta na južnom dijelu. Svi objekti građeni su stihijski, ne poštujući postojeću parcelaciju, te su predviđeni za uklanjanje. Obrada površina nije adekvatna, te su u najvećoj mjeri zastupljene makadamske neuređene površine koje se koriste uglavnom za pomoćni materijal, mašine i smeće. Uređene zelene površine nisu zastupljene.

⁹ „Elaborat o geomehničkim ispitivanjima tla za Poslovnu zonu Sadnice, općina Banovići, 'Georad' d.o.o. Tuzla“, juli 2017.godine

5.1.2. ZONA NEIZGRAĐENIH POVRŠINA

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

3.2. KATASTARSKE ČESTICE I VLASNIČKI PODACI

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

TABELA 4 - PREGLED KATASTARSKIH ČESTICA U SKLOPU OBUHVATA PLANA

Katastarska čestica	Katastarska općina	Način korištenja	Površina (m ²)	Vlasništvo
800/1	Banovići Selo	Voćnjak 3.klase	39650	Općina Banovići
800/1	Banovići Selo	Voćnjak 4.klase	64459	Općina Banovići
800/1	Banovići Selo	Voćnjak 5.klase	56106	Općina Banovići
800/1	Banovići Selo	Pomoćna zgrada	32	Općina Banovići
801	Banovići Selo	Njiva 6.klase	9970	Općina Banovići
802	Banovići Selo	Pašnjak 3.klase	8368	Općina Banovići
803/1	Banovići Selo	Ostalo neplodno zemljište	46052	Općina Banovići
809/4	Banovići Selo	Pašnjak 3.klase	16122	Općina Banovići

3.3. FIZIČKE STRUKTURE PROSTORNE CJELINE

U obuhvatu Poslovne zone Sadnice nalazi se 13 objekata od kojih su 2 betonske ploče, 3 plastenika i 8 pomoćnih.

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

TABELA 5 - ZASTUPLJENOST OBJEKATA PREMA SPRATNOSTI

Spratnost	P	Ukupno
Broj objekata	13	13

Uočeno je da je zastupljena relativno niska spratnost objekata, odnosno ostalo građevinsko zemljište nije adekvatno iskorišteno. Brojnost i odnos zastupljenosti objekata po namjeni prikazan je u narednoj tabeli.

TABELA 6 - PREGLED OBJEKATA PO NAMJENI (POSTOJEĆE/ZATEČENO STANJE)

Fizičke strukture	BGP (m ²)	Procentualno učešće (%)	Tlocrtna površina (m ²)	Broj objekata
Betonske ploče/plato	611.68	0.25	61.68	2

Poljoprivredni/poslovni	250.64	0.10	250.64	3
Pomoćni objekti	852.90	0.35	852.90	8
UKUPNO	1715.22	0.7	1715.22	13

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

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

TABELA 7 - EVIDENTIRANI OBJEKTI PREMA BONITETNIM KATEGORIJAMA

Bonitet	I	II	III	IV	V	VI	Ukupno
Broj objekata	5	3	-	5	-	-	13

Pregled bonitetnih kategorija ukazuje na zastupljenost relativno lošeg građevinskog fonda. Detaljnijom analizom kartona može se ocjeniti da je građevinski fond u pravilu jako loše održavan, te da nije iskorišten u pravu svrhu.

3.4. POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

3.4.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Poslovna zona Sadnice udaljena je cca 7 km od centra Općine Banovići sa kojom je povezana regionalnim putem R-471 (Banovići – Lukavac) sa kojeg se u mjestu Strabežnica na 5. kilometru skrene lijevo u pravcu Banovići Sela na lokalni put Banovići Selo – Čubrić. Putna komunikacije je u

potpunosti asfaltirana i pogodna za saobraćanje kamiona i šlepera, te ne zahtjeva nikakva dodatna ulaganja.

Poslovna zona Sadnice udaljena je magistralnog puta M-18 Sarajevo-Tuzla 20 km, a od Međunarodnog aerodroma Tuzla 25 km. Udaljenost od željeznice iznosi cca 10 km. Obzirom da granica obuhvata Regulacionog plana manjim dijelom obuhvata postojeću lokalnu saobraćajnicu Banovići Selo-Čubrići, potrebno je poštovati zaštitni koridor ceste u širini od 5 m obostrano od ruba saobraćajnice.

3.4.2. ELEKTROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Elektroenergetsko napajanje - Opis postojećeg stanja

U granicama tretiranog obuhvata, a prema podacima dobijenim od nadležne elektrodistribucije, nalazi se ŽTS 10(20)/0,4 kV Sadnice. Nadležna elektrodistribucija je dala određene podatke i o postojećoj nadzemnoj mreži 10 Kv Mušići-TS Banovići Selo koji prolazi obuhvatom. Obzirom da kao takav uspostavlja ograničenja u smislu planiranja i građanja, predlaže se izmještanje tj.kabliranje (podzemni vod) istog uz lokalnu saobraćajnicu Banovići Selo-Čubrić zbog planiranih objekata unutar obuhvata.

U skladu sa novim planom, planira se i rekonstrukcija elektro-energetske mreže. Postojeća trafo stanica se treba uskladiti sa novim zahtjevima za snagom.

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

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

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

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

Kao podloge za izradu Plana služile su:

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

3.4.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodosnabdijevanje – postojeće stanje

Postojeće stanje vodosnabdijevanja Banovići Sela je riješeno javnom vodovodnom mrežom. Posljednjih godina je učinjeno nekoliko značajnih koraka sa aspekta rekonstrukcije i dogradnje vodovodne mreže na području Banovići Sela.

U samom obuhvatu regulacionog plana postoji izgrađen dio vodovodne mreže u ukupnoj dužini od cca 200 m. U blizini postoji mogućnost priključka planirane mreže na gradski vodovod.

Sakupljanje i ispuštanje otpadnih i oborinskih voda

Na području općine Banovići odvodnja otpadnih voda se zasniva na mješovitom sistemu odvodnje otpadnih i oborinskih voda koje se netretirane ispuštaju u lokalne vodotoke. Obzirom da sa aspekta dugoročnog ekološkog uticaja na okolinu, ovaj sistem odvodnje nije prihvatljiv, potrebno je u planskom periodu ozbiljno pristupiti optimizaciji postojećeg i izgradnji novog sistema odvodnje otpadnih voda.

Na području obuhvata Regulacionog plana Poslovna zona Sadnice - Banovići, nema izgrađene mreže odvodnje otpadnih voda.

Projektna dokumentacija za odvodnju otpadnih voda sa prostora gradskog područja općine Banovići podrazumijeva izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda. Za poslovnu zonu planira se tipski prečištač za 1300-1500 EBS-a, te nakon prečišćavanja otpadnih voda iz obuhvata plana, ista bi se ispuštala u potok Bakovički koji dalje ide sliv rijeke Turije.

Obzirom da obuhvat regulacionog plana trenutno nije izgrađen, te se sa tim ulaznim podacima ulazilo u proračun pri projektovanju glavnog projekta, u planskom periodu će biti potrebno provjeriti kapacitet projektovanog kolektora, obzirom da će se protok otpadnih voda povećati.

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

Zaštita od poplava

Zapadnom granicom Zone protiče tzv. Bakovički potok, koji može biti potencijalna opasnost od poplave u III zoni Poslovne zone Sadnice¹⁰, te se za planirano stanje daje prijedlog regulacije.

4. BILANS POSTOJEĆIH POVRŠINA I URBANISTIČKO-TEHNIČKI PARAMETRI

- Ukupna površina predmetnog obuhvata 24,07ha
- Ukupna BGP objekata 1. 715,22 m²
- Ukupna tlocrtna površina objekata 1. 715,22 m²
- Prosječna spratnost objekata P
- Koeficijent izgrađenosti Ki = 0,029

$$Ki = \frac{BGP}{Pu} = 0,029$$

- Procenat izgrađenosti Pi = 2,97%

$$Pi = \frac{Ptl}{Pu} \times 100 = 2,97 \%$$

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

Obzirom da predmetnom planu nije prethodio nijedan dokument detaljnog planskog uređenja, stanje postojeće izgrađenosti fizičkih struktura je komparirano u odnosu na ažurne katastarske podloge.

Uvidom u stanje na terenu, stanje očuvanosti, bonitetnu kategorizaciju objekata te imajući u vidu planirane zahvate i prostorna opredjeljenja ka poboljšanju uslova i kvaliteta proizvodnje unutar područja predmetnog Plana, za rušenje su predviđeni svi objekti, a za potrebe nove namjene (ostalo građevinsko zemljište) koje je usvojilo vijeće općine Banovići (broj: 01-05-661/16) unutar obuhvata objekti će se koristiti u svrhu poslovno-proizvodne namjene.

¹⁰ STUDIJA IZVODLIVOSTI USPOSTAVE POSLOVNE ZONE „SADNICE“ U OPĆINI BANOVIĆI (str.70)

6. ANALIZA I OCJENA STANJA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA, ORGANIZACIJE PROSTORA, SWOT ANALIZA I DEFINIRANJE KARAKTERA POSLOVNE ZONE U SKLADU SA RASPOLOŽIVIM RESURSIMA I RAZVOJNIM PROJEKCIJAMA

Stanje obuhvata Regulacionog plana za Poslovnu zonu Sadnice prije svega karakteriše jako mali procenat izgrađenosti. Ovo je razumljivo, obzirom da se radi o zemljištu koje je do nedavno definisano i korišteno kao poljoprivredno. Valorizacijom postojećeg stanja konstatovano je da je stanje saobraćajnih površina kvalitativno nezadovoljavajuće, te u skladu sa postojećim i planiranim tendencijama razvoja neophodno je poboljšati uslove saobraćaja u svim njegovim oblicima.

Uvidom u postojeće stanje katastra, došlo se do zaključka da je u većem dijelu obuhvata neophodno izvršiti preparcelaciju, odnosno usitnjavanje parcela kako bi se dobile parcele optimalnih veličina za potrebe objekata prema definisanoj namjeni.

Uređene zelene površine zastupljene su u većem procentu, te se u narednom periodu trebaju obezbjediti odgovarajuće površine za urbano zelenilo, kao i na određenim padovima terena zbog konfiguracije istog, jer na pojedinim dijelovima neće biti moguće planirati objekte zbog većeg pada terena.

SNAGE • Područje čitave zone je u vlasništvu općine Banovići; • Relativno povoljna konfiguracija terena; • Dostupna radna snaga; • Dobra saobraćajna povezanost lokacije, • Izgradnja kompleksa Termoelektrana – Cementara, • Blizina priključka na bru cestu Tuzla – Žepče (4 km).	SLABOSTI • Relativno nizak nivo opremljenosti komunalne infrastrukture
PRILIKE • Poboljšavanje poslovne infrastrukture odnosno lokacija spremnih za investiranje omogućiti će privlačenje novih domaćih i stranih investitora; • Novi investitori će u zoni kreirati nova radna mjesta i na taj način smanjiti stopu nezaposlenosti; • Budžetski prihodi općine rastu u skladu sa dinamikom realizacije projekta zone odnosno njenog	PRIJETNJE • Izostanak adekvatne finansijske podrške realizaciji projekta od strane viših nivoa vlasti, Tuzlanskog Kantona i Federacije BiH; • Negativni efekti političke nestabilnosti u zemlji, regionu i svijetu na nivo investicija u zonu.

popunjavanja, • Relativno niska cijena zemljišta, • Kandidovanje prema IPA fondovima, višim nivoima vlasti.	
---	--

Iz SWOT analize vidljivo je da se snage projekta Poslovna zona Sadnice odnose na rješene imovinsko pravne odnose, tj. činjenicu da je zemljište zone u vlasništvu Općine Banovići. Zatim na povoljnu konfiguraciju terena, dostupnu radnu snagu i dobru saobraćajnu povezanost lokacije. Rješenjem pitanja vlasništva nad zemljištem u zoni otklonjena je najveća prepreka za uspostavljanje poslovne zone.

Slabosti se odnose na relativno nizak stepen opremljenosti komunalne infrastrukture, bez koje poslovna zona nije atraktivna potencijalnim investitorima. U tom smislu potrebno je nastaviti aktivnosti planiranja i izgradnje potrebne komunalne infrastrukture, kako bi zona bili spremna za investiranje, odnosno, kako bi svi priključci bili dostupni u granicama planiranih parcela u zoni.

Prilike su sadržane u novokreiranim mogućnostima za privlačenje domaćih i stranih investitora i time povezanim kreiranjem radnih mjesta, odnosno, smanjenjem stope nezaposlenosti u općini, te povećanjem budžetskih prihoda i generalnog ekonomskog razvoja općine. Među najvećim prilikama koje se otvaraju su svakako i mogućnosti kandidovanja projekata izgradnje i saradnje prema IPA fondovima, kao i višim nivoima vlasti.

Prijetnje sa kojim ovaj projekat suočava povezane neadekvatnom finansijskom podrškom viših nivoa vlasti (TK i FBiH) te drugim političkim rizicima koji utiču na obim ekonomske aktivnosti privrede i investitora. S tim u vezi, neophodno je kreiranje plana finansiranja projekta, odnosno uvođenje općinske budžetske stavke – Uspostava Poslovne zone Sadnice – kojom bi se obezbjedilo kontinuirano finansiranje i fazna realizacija projekta.

Poslovna zona Sadnice, obzirom na raspoložive materijalne i ljudske resurse općine, je proizvodnog i poslovnog karaktera. Zona je idealna za uspostavljanje proizvodnih kapaciteta investitora čije djelatnosti nezagađuju okoliš, odnosno čija je oprema usklađena sa ekološkim normama EU.¹¹

¹¹ STUDIJA IZVODLIVOSTI USPOSTAVE POSLOVNE ZONE „SADNICE“ U OPĆINI BANOVIĆI (str.27)

II - PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

1. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

1.1. OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA

Površina zone definisana je Članom 2. i 3. Odluke Općinskog vijeća Banovići o osnivanju Poslovne zone Sadnice broj 10/01-02_198/16 od 31.08.2016 godine u kojim je naveden obuhvat i površina od 240.759 m².

Odlukom Skupštine RMU Banovići d.d. broj 8318/16 od 28.06.2016 godine zemljište Poslovne zone Sadnice je u potpunosti prešlo u vlasništvo Općine Banovići. Ovim je prevaziđena jedna od najvećih prepreka za uspostavljanje poslovne zone, a to je rješavanje imovinsko pravnih poslova i otkup privatnog zemljišta.

Zakon o promjeni namjene poljoprivrednog zemljišta („Službene novine Tuzlanskog kantona“, Broj 10/10) u Članu 9. govori o naknadi za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta, kojom su fizička i pravna lica obavezana na plaćanje ove naknade ukoliko promjene namjenu poljoprivrednog zemljišta. Visina naknade za trajnu promjenu plaća se jednokratno, 5% od tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta za individualnu stambenu izgradnju i 20% tržišne vrijednosti obradivog poljoprivrednog zemljišta za ostale objekte, i ne može biti manja od stostrukog katastarskog prihoda utvrđenog za to zemljište. Tržišnu vrijednost poljoprivrednog zemljišta utvrđuje nadležna porezna uprava na zahtjev nadležnog organa za izdavanje poljoprivredne saglasnosti. Po ljestvici katastarskog prihoda za srez Tuzla, visina ove naknade po metru kvadratnom zemljišta iznosi:

1. Pašnjak 3. klase 0,39 KM/m²

4. Voćnjak 3. klase 4,27 KM/m²

2. Pašnjak 4. klase 0,34 KM/m²

5. Voćnjak 4. klase 3,50 KM/m²

3. Pašnjak 5. klase 0,25 KM/m²

6. Voćnjak 5. klase 2,63 KM/m²

7. Njiva 6. klase 1,89 KM/m²

Prema tome, potrebna novčana sredstva za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko u Poslovnoj zoni Sadnice iznose 570.446,78 KM. Detaljna struktura kultura i klasa zemljišta u parcelama/katastarskim česticama iz obuhvata zone su prikazana u tabeli ispod.¹²

¹² STUDIJA IZVODLJIVOSTI USPOSTAVE POSLOVNE ZONE „SADNICE“ U OPĆINI BANOVIĆI (str.37)

Potrebna novčana sredstva za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko u Poslovnoj zoni Sadnice

Broj parcele	Naziv parcele	Kultura i klasa	Površina po kulturi i klasi m ²	Cijena konverzije KM/m ² *	Ukupni trošak pretvorbe zemljišta KM	Površina ukupno m ²
801	Sadnic Njiva 6. klase		9.970,00	1,89 KM	18.843,30 KM	9.970 m ² e
801/1	Sadnic e	Voćnjak 3. klase	39.650,00	4,27 KM	169.305,50 KM	160.247 m ²
		Voćnjak 4. klase	64.459,00	3,50 KM	225.606,50 KM	
		Voćnjak 5. klase	56.106,00	2,63 KM	147.558,78 KM	
		Pomoćna zgrada 1	32,00	- KM	0,00 KM	
802	Sadnice	Pašnjak 4. klase	8.368,00	0,34 KM	2.845,12 KM	8.368 m ²
803/1	Sadnice	Ostalo neplodno zemljište	46.052,00	- KM	0,00 KM	46.052 m ²
809/4	Sadnic e	Pašnjak 3. klase	16.122,00	0,39 KM	6.287,58 KM	16.122 m ²
		Pašnjak 5. klase	-	0,25 KM	0,00 KM	
Ukupno					570.446,78 KM	240.759 m ²

Polazište za planiranje prostorne organizacije čini zatečeni mali stepen izgrađenosti prostora, stepen razvijenosti infrastrukturnih sistema, prvenstveno saobraćajne mreže, te način korištenja površina na dijelovima Plana za koje je Općina preuzela određene obaveze ili procjenjuje da je moguće za pojedine lokacije obezbijediti investicije. Obzirom da je jako mali procenat izgrađenosti parcela unutar obuhvata Plana i na njima se nalaze izgrađeni objekti, intervencije u prostoru su usmjerene prvenstveno na planiranje novih poslovnih objekata.

Prostor obuhvata Regulacionog plana, koji je predviđen i definisan kao poslovna zona posjeduje povoljne uslove za razvoj privrede (mala preduzeća), poslovno-proizvodni, proizvodni, skladišni i dr. objekti koji u današnje vrijeme idu uz proizvodne pogone tj. dopunjavaju ih. Granica obuhvata poslovne zone predstavlja ograničen prostor u kojem će se realizovati određena poslovna ili privredna aktivnost, odnosno djelatnost.

Povoljni uslovi ogledaju se u povoljno razvijenim saobraćajnim vezama, elektroenergetskoj i komunalnoj infrastrukturi, veličini terena, ekonomskoj opravdanosti, formiranju odgovarajućih površina parcela, povoljnom nagibu terena, osim na središnjem dijelu obuhvata gdje zbog prirodne morfologije terena nije moguća gradnja.

Pri lociranju samih objekata unutar proizvodno-poslovnih parcela neophodno je voditi računa o uspostavljenim odnosima između planiranih objekata i slobodnih površina. Također, neophodno je voditi računa o nosivosti zemljišta, smjeru strujanja zraka, orijentaciji objekata, protupožarnoj zaštiti, udaljenosti objekata od susjednih parcela iz oblikovnih i sigurnosnih razloga, građevinskoj liniji, oblikovanju objekata i sl., posebno u skladu sa urađenim Elaboratom o geomehničkim ispitivanjima tla za Poslovnu zonu Sadnice.

Shodno navedenom proizilazi i urbanistička postavka Regulacionog plana prikazana na grafičkom prilogu br. 06, Sintezni prikaz korištenja prostora.

1.2. PLAN ORGANIZACIJE PROSTORA

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

Prema odluci općinskog vijeća Banovići koje je donijelo odluku o prenamjeni zemljišta unutar obuhvata, nije vršeno detaljnije zoniranje, nego je konceptualno cjelokupan prostor definisan kao jedinstvena poslovna zona (prema Odluci: ostalo građevinsko zemljište br. 10/01-02-197/16) sa ukupnom površinom 24,07 ha.

Planom se želi doprinijeti unaprjeđenju poslovnog-proizvodnog okruženja, kroz aktiviranje potencijalnih resursa lokalnih zajednica (fokus na razvoju tipičnih proizvoda), kako bi se stvorili bolji uslovi za razvoj konkurentnosti malih i srednjih preduzeća (MSP-a), a time doprinijelo i otvaranju novih radnih mjesta.

U sklopu pripremnih radnji za donošenje odluke o formiranju poslovne zone, provedene su aktivnosti koje su bile usmjerene na razvoj partnerstva za korištenje zemlje degradirane eksploatacijom uglja koje je, između ostalog, rezultiralo provođenjem istraživanja i izradom Analize i definiranja konkretnih mogućnosti korištenja zemlje za razvoj malih i srednjih preduzeća. Analiza je, prema parametrima i rezultatima ocjene, pokazala da je, od 4 identifikovanih lokacije, rekultivisano područje „Sadnica“ u Banovićima najpovoljnija za prenamjenu u poslovnu zonu, te je s tim u vezi Općina Banovići donijela stratešku odluku o realizaciji Projekta formiranja i razvoja identificirane poslovne zone „Sadnice“. U strateškim razvojnim ciljevima i mjerama razvoja ovaj Projekat je prepoznat kao značajan i prioritetan¹³.

U skladu sa strateškom odlukom Općine Banovići, preuzetih ugovornih obaveza, koje podrazumijevaju cjelokupnu pripremu, kao i programske i projektne zadatke, a posebno smjernice dobivene za izradu planskog dokumenta, Nosilac izrade Regulacionog plana je ponudio rješenje, koje je svoju potvrdu pronašlo kroz različite vidove prezentovanja i usvajanja istog od nadležnih organa i javnosti Općine Banovići.

¹³ Općina Banovići, Strategija razvoja 2017-2027.godine.

Organizacija prostora, parcela, prateće infrastrukture i sadržaja, odraz je uslova na terenu, potreba Općine Banovići i pozitivne planerske prakse, koja je ovdje primijenjena i razvijana.

Prostor se posmatra na način da se više od polovine tretiranog obuhvata planira za smještanje poslovno – proizvodnih objekata i pratećih sadržaja, što se može smatrati prvom fazom realizacije izgradnje Poslovne zone Sadnice, dok se ostatak površina, odnosno, sjeverni dio obuhvata, tretira kao „Rezervno zaštitno zelenilo za proširenje kompleksa u budućnosti“, sa napomenom da je unutar tog dijela smješten i planirani prečištač otpadnih voda.

Plan organizacije prostora je determiniran morfologijom terena, ali i saobraćajnom postavkom, koja potencira formu „jednog ulaza“ u obuhvat sa pristupne saobraćajnice na jugu – lokalne ceste Banovići Selo – Čubrić, te potom raščlanjivanje internih saobraćajnica i to osovine sjever – jug, kojom se pristupna ka planiranom prečištaču otpadnih voda, a na koju se smještaju interna komunikacija prema istoku, kao slijepa saobraćajnica, te kružna saobraćajnica prema zapadu, kojom se dolazi do najudaljenijih dijelova obuhvata. Na ovaj način je racionalizirana prostorna zauzetost za potrebe saobraćajne infrastrukture unutar obuhvata Plana, a u isto vrijeme je ostavljen vrlo dostatan prostor za parcelaciju i smještanje budućih objekata, koji će kroz ovakvu koncepciju na ekonomičan način koristiti svu potrebnu planiranu infrastrukturu.

Parcele se smještaju uz interne saobraćajnice, svakoj je omogućen direktan pristup, a ovisno o prostornim mogućnostima, utvrđena je njihova primarna orijentacija, gdje prednjače parcele koje su po svojoj dužoj strani okrenute u pravcu istok – zapad. Ovo se posebno odnosi na područja koja ne iskazuju posebnu raščlanjenost u pogledu hipsometrije, dok se na sjevernim dijelovima područja u koje se kroz ovu prvu fazu realizacije planiraju parcele za smještaj poslovno – proizvodnih objekata, javljaju parcele koje su primarne orijentacija sjever – jug, po svojoj dužoj strani.

Prilikom planiranja smještanja objekata, odnosno, utvrđivanja građevinskih linija, pažnja je posvećena dovoljnim udaljenostima objekata međusobno, kako bi se mogao ispoštovati princip koji je postavljen na samom početku razvoja osnovne koncepcije: formiranje poslovne parcele u tri segmenta.

Na osnovu planiranih sadržaja (formiranje malih i srednjih preduzeća), parcele su definisane po (optimalnom) principu formiranja poslovnih parcela. Okvirni princip organizacije parcele poslovne namjene, a u skladu sa savremenim načelima urbanističke prakse, daje se kao prijedlog korištenja iste na sljedeći način:

- jedna trećina parcele predviđena je za izgradnju unutar građevinske linije koja je definisana grafičkim prilogom, kao i koordinatnim tačkama, (predlaže se 35%)
- jedna trećina parcele je predviđena za manipulativni prostor unutar parcele za slobodno kretanje kao i predviđanje parking mjesta unutar parcele, (predlaže se 35%)
- jedna trećina parcele je predviđena za zelene i uređene površine po izboru investitora (predlaže se 30%).¹⁴

¹⁴ Prijedlog okvirnog formiranja poslovne parcele ne podrazumijeva doslovno smještanje planiranih kapaciteta u obimima 1/3, već je generalni princip koji se koristi za formiranje parcele i potrebnih sadržaja. U tom pogledu, urbanističko – tehnički parametri kao što su koeficijent izgrađenosti i procenat zauzetosti parcele imaju

Općenito se pretpostavlja da potencijalni investitori imaju potrebu za proizvodnom halom, skladišnim prostorom, administrativno - poslovnim prostorom, izložbeno - prodajnim prostorom, uslužnim prostorom, prostorom za boravak, ishranu radnika i sl., te je s tom premisom razvijan prostorni koncept budućih sadržaja unutar poslovne zone.

Ipak, nije moguće unaprijed znati sve potencijalne potrebe budućih investitora, stoga je u skladu sa urbanističkim rješenjem, a ovisno o interesima i potrebama (fleksibilnost rješenja), pojedine proizvodno - poslovne parcele moguće dijeliti ili udruživati i time formirati manje ili veće parcele od planiranih, uz uslov da se zadovolje minimalni urbanističko-tehnički uslovi (prilaz parceli, priključak na mrežu komunalne infrastrukture i sl.) i limiti postavljeni urbanističkom postavkom (koeficijent izgrađenosti parcele, procenat izgrađenosti parcele), a sve na način da se ne remeti koncepcija saobraćajnog rješenja i postavka građevinskih linija.

Bitan akcent u prostornoj organizaciji je stavljen na planiranje i organizovanje pješačkih, stacionarnih i kolskih komunikacija, kao i sveukupnog parternog uređenja, a sve u skladu sa karakterom pretežne namjene obuhvata, odnosno, poslovanja.

Kolsko – manipulativne površine koje su planirane oko svih objekata, a koje se trebaju realizirati na svakoj parceli poštujući princip formiranja poslovne parcele u tri „etaže“, daju mogućnost organizacije objekta i pratećih sadržaja, uključujući i površine namijenjene stacionarnom saobraćaju u skladu sa pojedinačnim potrebama budućih investitora, a projektantima ne stvara prepreke u prilagođavanju svake formirane poslovne parcele pojedinačnim potrebama.

Hortikulturni treman je razvijan uz interne komunikacije, kao zaštitni pojas, te između parcela, kao tampon zona između budućih različitih korisnika i namjena unutar proizvodno – poslovnih objekata. Na ovaj način se ostvaruje zadovoljavajući nivo hortikulturne opremljenosti prostora, posebno kada se ima na umu da nisu i ne mogu biti poznati svi tehnološki procesi. Još jednom se ovdje potvrđuje dobra planerska opredijeljenost prema formiranju poslovnih parcela u tri „etaže“.

Infrastrukturna opremljenost prostora mora u konačnici biti na vrlo visokom nivou, a sve parcele su planirane na način da je udaljenost priključaka infrastrukture do glavnih vodova minimalna, čime se racionalizira opremljenost prostora i potrebne investicije. O tome je svakako detaljnije govoreno u tematskim poglavljima ovog Plana.

Unutar prostora postoji postoća trafostanica i podzemni niskonaponski dalekovod 10 kV, koji se planira za izmještanje, sve do novog energetskog objekta u neposrednoj blizini. Izmještanje ovih objekata elektroenergetske infrastrukture predstavlja preduslov za izgradnju novih objekata, na način da će omogućiti nesmetano smještanje planiranih sadržaja u okviru ponuđenog koncepta, posebno površina za stacionarni saobraćaj, ali i postizanja zadovoljavajućih uslova za rješavanje i usklađivanje infrastrukturnih sistema u sklopu obuhvata na ekonomičan način.

odlučujuću ulogu prilikom izdavanja potrebnih uslova za gradnju, kao i ostali elementi kao što su spratnost, udaljenosti od granica parcela, građevinska i regulaciona linija itd.

Ovakva izmjena, osim što omogućava predmetnu izgradnju, omogućava i izgradnju na susjednim parcelama izvan obuhvata Plana, a preko kojih je prethodno prolazio dotični elektroenergetski vod i na kojima nije postojala mogućnost za gradnju objekata.

Na osnovu ponuđene organizacije prostora, izvršena je parcelacija, prilikom koje je dobiveno 48 parcela namijenjenih za izgradnju objekata poslovne i proizvodne namjene i njihovih srodnih pratećih sadržaja.

Obzirom da se unutar obuhvata javljaju različiti morfološki i hipsometrijski uslovi, o čemu je bilo više govora u tematskoj cjelini 2.2. [Geološke, geomorfološke, geotektonske, hidrogeološke i inženjersko – geološke karakteristike područja](#), tako su i parcele koje su planirane unutar obuhvata različito tretirane kada je riječ o njihovoj prethodnoj uređenosti, odnosno, dovođenju u stanje neposredno prije izgradnje objekata.

Naime, određen broj parcela je nužno dovesti u nivo saobraćajnice, sa koje je omogućen pristup na parcelu, kroz radnje nasipanja, odnosno, skidanja površinskog sloja i ravnjanja terena. O tome je detaljno govoreno u poglavlju 1.7. [Uređenje pojedinačnih parcela](#).

Rezimirajući planirana rješenja, može se zaključiti da je iz prirodnih i stvorenih uslova zatečenih na terenu, a kroz primjenu pozitivnih planerskih rješenja, dobivena maksimalna iskoristivost prostora za buduću namjenu – poslovno – proizvodne objekte, te da je prateća infrastruktura, kako saobraćajna, tako i komunalna, planirana na racionalan i ekonomičan način, što će doprinjeti brzom razvoju i interesu investitora u ovaj prostor, a čime se strateško opredjeljenje Općine Banovići do kraja ispunjava.

1.3. GRAĐEVINSKI FOND

Projekcija izgradnje podrazumijeva izgradnju poslovno-proizvodnih objekata, čija bi funkcija i potrebe bile upotpunjene administrativnom i pratećom infrastrukturom zadovoljavajućeg nivoa.

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

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

U granicama predmetnog Plana se planira izgradnja:

- 10 poslovno-proizvodnih,
- 11 skladišnih,
- 22 poslovna objekata,

- 1 upravni objekat i
- 1 pomoćni objekat uz objekat poslovanja.

U pogledu maksimalnog dozvoljenog vertikalnog gabarita planira se spratnost do P+1, odnosno 15 m do visine vijenca računajući od kote uređenog terena. Obzirom na karakter i namjenu objekata unutar Plana, oko istih je predviđen prostor za požarni put udaljenosti od susjedne parcele minimalno 7m, u skladu sa Zakonom o zaštiti požara i vatrogastvu FBiH.

Pored planiranih objekata ostavlja se mogućnost proširenja kompleksa na površinama definisane planom kao rezervno zaštitno zelenilo, jer Općina Banovići, kao razvijena sredina, svoj privredni razvoj u budućnosti treba bazirati na potencijalnom proširenju ovakvih sadržaja, te koristiti resurse u pravcu razvoja savremene privrede.

Unutar obuhvata, pored poslovno-proizvodnih, skladišnih i pomoćnih objekata, planira se već i upravni objekat na ulazu u poslovnu zonu Sadnice, na parceli broj 6. Planirani upravni objekat pružat će podršku poslovnim subjektima koji se nalaze unutar poslovne zone, na način da im se omogući potpora u segmentima neophodnim za uspješno poslovanje (rampa za prijavu pristupa zoni, info - centar, administrativne usluge, koordinacija u povezivanju s ostalim poslovnim subjektima sličnih interesa u užem i širem okruženju, koordinacija s razvojnim i poticajnim institucijama i dr.).

Upravni objekat može svojim korisnicima osigurati zajedničku tehničku službu, koja bi vodila računa o održavanju zajedničkih površina i kapaciteta, zatim službu sigurnosti za čuvanje i nadzor objekata u zoni, te službu odnosno vanjski subjekt za odvoz otpada i pitanja zaštite okoliša unutar zone, kao i npr. ugostiteljske usluge (restoran, caffe bar i dr.).

Ukupna površina zemljišta predviđena za izgradnju budućih objekata zauzima površinu od $P=36.193,42 \text{ m}^2$, dok je bruto građevinska površina planiranih objekata sa spratnosti P+1, $P=72.378,04 \text{ m}^2$.

Najmanja parcela ima površinu od $P=1.646,22 \text{ m}^2$, dok su ostale parcele prosječne površine od $P=3.000 \text{ m}^2$. Parcele su formirane na način da omogućavaju spajanje ili diobu parcela, ovisno od planskih mogućnosti i zahtjeva budućih investitora, a sve u skladu sa Zakonom, uredbom i Odlukom Plana kao i tehničko-urbanističkim uslovima datim ovim Planom.

U narednoj tabeli dat je prikaz planiranih kapaciteta.

TABELA 8 - POSTOJEĆI I PLANIRANI GRAĐEVINSKI FOND

Postojeći objekti koji se ruše	Ptl (m²)	BGP (m²)
Betonske ploče/plato	611.68	611.68
Poljoprivredni/poslovni objekat	250.64	250.64
Pomoćni objekti	852.90	852.90
Σ	1. 715,22	1. 715,22

Planirani objekti	Ptl (m²)	BGP (m²)
Poslovni objekti	15.285,16	30.570,32
Poslovno-proizvodni objekti	10.885,81	21.771,62

Skladišni objekti	8.508,16	17.016,32
Upravni objekat	305,18	610,36
Pomoćni objekat uz poslovanje	1.200,31	2.400,62
Podstanica	8,80	8,80
Σ	36.193,42	72.378,04

Poslovna zona predstavlja novi koncept koji općina Banovići prepoznaje kao jedan od instrumenata podsticaja bržeg ekonomskog razvoja, mogu ponuditi povoljnije uslove sa aspekta prostora, objekata, industrijske, saobraćajne i komunalne infrastrukture čime se kreira pozitivno poslovno-proizvodno okruženje koje stimulira osnivanje i rast malih i srednjih preduzeća.

1.4. ZELENILO

HORTIKULTURA

Obzirom na sve elemente prirodnih uslova koji se javljaju na ovom području, komponenta zelenila predstavlja značajan faktor, ne samo u likovno-pejsažnom smislu, nego i u smislu poboljšanja osnovnih parametara koji se odnose na prirodne uslove. Prilikom planiranja novih sadržaja i njihove izgradnje, sve postojeće, zdrave i fenotipski dobro oblikovane jedinke, kao i grupacije, treba sačuvati i uklopiti u buduće rješenje, osim u slučaju da detaljniji projekat hortikulturnog uređenja ne definiše suprotno.

Parcele koje su zbog veličine, oblika, nepristupačnosti područja, morfologije terena definisane kao rezervne zaštitne zelene površine, opredjeljene su za mogućnost proširenja kompleksa u budućnosti ukoliko se ukaže potreba za veći razvoj zone.

Prilikom uređenja prostora obavezno je zadržavanje postojećeg kvalitetnog drveća, a sve slobodne površine treba da se ozelene u skladu sa potrebama korisnika, a prema prostornim mogućnostima i uslovima poslovne zone, kao i u skladu sa prihvaćenim tipom formiranja poslovne parcele u tri „etaže“, gdje je jedna trećina namijenjena uređenim, zelenim površinama.

Kategorije zelenih površina unutar obuhvata Plana su:

1. privatne zelene površine / zelene površine poslovnih kompleksa,
2. zelene površine ograničenog korištenja / zaštitno zelenilo i,
3. rezervne zaštitne zelene površine za moguće proširenje kompleksa u budućnosti.

Proces formiranja zelenih površina treba da započne detaljnom i kvalitetnom pripremom zemljišta. Ovo se odnosi na potrebnu dubinu plodnog tla (20 – 120 cm, zavisno od vrste zelenila) i čišćenje zemljišta od svih vrsta otpadnih materijala, uključujući i one nastale kod izvođenja građevinskih radova. Zbog toga radove na formiranju zelenih površina treba izvoditi tek poslije završetka svih vanjskih građevinskih radova (staze, saobraćajne površine), a posebnu pažnju obratiti na trase podzemnih i nadzemnih instalacija.

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

U izboru biljnih vrsta treba se voditi računa da:

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

Obzirom da je kod nas prisutan mali broj vrsta koji zadovoljava navedene uslove, mogu se koristiti i vrste koje srednje dobro podnose pogoršane ekološke uslove i koje imaju tzv. kombinovani korjenov sistem. To su razne vrste kestena, lipe, lavora i katalpe.

Privatne zelene površine unutar poslovnih parcela

Ova kategorija zelenih površina u skladu sa urbanističko-tehničkim principima uređenja parcele zauzima 1/3 ukupne površine parcele. Za cilj ima da razdvoji različite vrste sadržaja na parceli, doprinese ambijentalnim prirodnim vrijednostima kao i da amortizuje eventualne negativne efekte tehnološkog procesa koji se odvija u sklopu predmetne parcele.

Zaštitne površine ograničenog korištenja

Poznato je da se biljkama, posebno stablašicama, osigurava smanjenje štetnih materija u zraku, ali i smanjuje buka koja dolazi od saobraćaja i drugih proizvođača buke i vibracija u poslovnim zonama. Sadnjom linijskog, zaštitnog zelenila ograničenog korištenja, osigurava se mogućnost korekcije hemijskog sastava zraka, zelenilo ima baktericidno i fungicidno dejstvo, dolazi do smanjenja negativnih efekata buke, te se stvaraju povoljni mikroklimatski uslovi.

Kod formiranja živih ograda, koje su čest element uz saobraćajnice, treba voditi računa da dobro podnose prašinu, dim, otrovne gasove, sušu, niske temperature, te da nemaju posebnih zahtjeva prema tlu. Također, trebaju dobro podnositi orezivanje, imati gustu, lisnatu krošnju, koja se formira odmah iznad zemljišta, što zadovoljava, recimo, kalina, žutika, vatreni grm, lovor višnja, jasmin, obični petoprst i grabić.

Kod potencijalno većih zagađivača (prikupljanje sekundarnih sirovina, proizvodnja građevinskih elemenata, industrija, transportne djelatnosti i sl.) obavezno je formiranje zelenih tampona unutar granica parcela sa svih strana.

Rezervne zaštitne zelene površine za proširenje kompleksa u budućnosti

Obzirom da prilikom izrade geodetske podloge nije snimljena i biološka komponenta stabala unutar zelene površine koja je rezervisana za proširenje kompleksa u budućnosti, lokacije su samo šematski prikaz, a stvarna pozicija, veličina i sadržaj će se prilagoditi potrebama i datim uslovima terena (bez uništavanja postojećeg biljnog fonda) kroz izradu odgovarajuće projektne dokumentacije.

Rezervne zaštitne zelene površine za proširenje kompleksa u budućnosti zauzimaju površinu od $P=66.780,57 \text{ m}^2$, unutar kojih u potpunosti treba sačuvati postojeće vrijedne zelene površine i stabla uz prijedlog unaprijeđenja njihove strukture (biološka komponenta).

Uz planirane saobraćajnice koje trasom prolaze kroz zonu rezervisanu za buduće proširenje, prema prostornim mogućnostima, potrebno je formirati linijske sisteme od stablašica markantnih morfoloških karakteristika, koje odgovaraju datim stanišnim uslovima.

1.5. OPĆI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Jedna od obaveza regulacije prostora je i definisanje relevantnih urbanističko – tehničkih elemenata za projektovanje i izgradnju objekata u predmetnom obuhvatu. Stoga, tekstualni i grafički prilozi dokumenta su obavezujući za sve subjekte koji učestvuju u realizaciji Regulacionog plana za „Poslovnu zonu-Sadnice“ Banovići.

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

- Namjeni objekta
- Horizontalnim i vertikalnim gabaritima
- Prostornom razmještanju fizičkih struktura i namjeni površina
- Orjentacione nivelacione kote
- Uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu
- Maksimalnu izgrađenost i maksimalnu zauzetost parcele
- Uslove arhitektonskog oblikovanja objekta
- Uslove za uređenje slobodnih površina i javnih površina
- Uslove za priključenje objekta na infrastrukturnu mrežu
- Uslove zaštite.

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

1. Namjena objekata sa detaljnim razmještanjem funkcionalnih cjelina, te opravdanosti predloženih gabarita objekta,
2. Maksimalne dimenzije horizontalnog gabarita objekta; vertikalni gabarit, koji se mjeri od buduće nivelete terena, sa brojem planiranih etaža,
3. Položaj objekta na građevinskoj parceli, orijentaciju ulaza i prilaza objektu, površinu i oblik osnove prizemlja, te spratova, kojima etaža nije karakteristična i izlazi iz gabarita prizemlja. Ovi podaci se prikazuju na grafičkom prilogu, dok se građevinske i regulacione linije i dodatno, pored grafičkog, označavaju očitanim koordinatama,
4. Niveleta poda prizemlja se određuje kao približna vrijednost, sa tačnošću ± 15 cm. Označava se kao apsolutna kota. Kod nekih objekata će se niveleta morati odrediti precizno,
5. Za određivanje nivelete referentna je nivelacija saobraćajnih površina, okolnog prostora, što je dato i na grafičkom prilogu ovog Plana,
6. Koeficijent izgrađenosti i procenat zauzetosti definisani su Planom za svaki tip građevine, koje se nalaze u obuhvatu Plana. Oblik markice je horizontalno orjentaciono prikazan u vidu

prijedloga arhitektonskih masa sa maksimalnim gabaritima i može biti korigovan u odnosu na dati prijedlog u zavisnosti od arhitektonskog rješenja planiranog objekta,

- minimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju poslovnih objekata iznosi 30%, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava maksimalni procenat zauzetosti parcele do 60%,
 - koeficijent izgrađenosti parcele za izgradnju poslovnih objekata iznosi: minimum 1.00, maksimum 2.00,
 - koeficijent izgrađenosti parcela za građenje objekata od opšteg interesa može biti različit od prethodno navedenih, ali ne može prelaziti procenat zauzetosti više od 60%, niti koeficijent izgrađenosti više od 2,0.
7. Arhitektonsko oblikovanje je među najvažnijim projektantskim zadacima i vrlo je bitno za uspješno provođenje Plana. Od projektanta se traži da objekat uklapa i posmatra, prije svega, kao dio šireg prostora i ambijentalne cjeline, te da ne narušava stanje objekata koji su u njegovoj neposrednoj blizini. Materijalizacija objekata treba biti prilagođena klimatskim i drugim uslovima makrolokacije, ali određenih ograničenja u pogledu izbora materijala ne bi trebalo biti, već se taj aspekt prepušta projektantu na izbor,
8. Svi objekti moraju biti projektovani na način da odgovaraju savremenim zahtjevima struke za seizmičkom, protupožarnom sigurnosti, te da ni na koji način, u svom korištenju, ne ugrožavaju život i zdravlje korisnika. Obzirom na karakter i namjenu objekata unutar Plana, oko istih je predviđen prostor za požarni put udaljenosti od susjedne parcele minimalno 7m, u skladu sa Zakonom o zaštiti požara i vatrogastvu FBiH,
9. Dozvoljena je izgradnja podruma, ukoliko to uslovi na terenu dozvoljavaju. Podrumske etaže moraju biti osigurane u pogledu nivoa podzemnih voda,
10. Inženjersko – geološki uslovi i hidrološke osobine terena su dati kroz Elaborat o geomehaničkim ispitivanjima tla za Poslovnu zonu Sadnice, čije se odredbe potpuno preuzimaju ovim Planom i njegov su obavezujući dio,
11. U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu, putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji, ukoliko dovoljno detaljni podaci nisu dati kroz Elaborat o geomehaničkim ispitivanjima tla za Poslovnu zonu Sadnice,
12. Toplovodni razvod
- jednu podstanicu planirati na parceli broj 6 u sklopu upravne zgrade,
 - toplovodnu mrežu dimenzionisati za temperaturni režim rada koji se odredi studijom toplifikacije, a preporučeni je 90/70°C,
 - mrežu položiti podzemno u kanalu ili odabrati bezkanalno polaganje,
 - sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije će odabrati projektant u saradnji sa investitorom, a u zavisnosti od namjene prostora.

Pri projektovanju instalacija toplifikacije, potrebno je poštovati sve važeće propise iz oblasti i zakona FBiH.

1.6. PARCELACIJA, GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

Prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih planskih dokumenata, izvršena je parcelacija parcela namijenjenih gradnji, što je prikazano na pripadajućem grafičkom prilogu br. 07, Plan parcelacije.

Unutar Plana, a u najvećoj mjeri poštujući vlasnički odnos koji je 1/1, definisane su 53 građevinske parcele sa prijedlogom horizontalnih gabarita objekata. Prosječna veličina građevinske parcele iznosi cca $P=2.500 \text{ m}^2$. Za potrebe organizovanja malih i srednjih preduzeća veličina parcele je od 2.000 m^2 - 6.000 m^2 . Na svakoj parceli data je mogućnost izgradnje poslovnog-proizvodnog objekta, uz obezbjeđivanje kolskog pristupa do svake parcele. Za infrastrukturne objekte, kao što su trafostanice, prečistači, saobraćajnice i sl., date su također zasebne parcele, a ukoliko u periodu izgradnje dođe do povećanih potreba za smještanjem infrastrukturnih objekata, može se izvršiti preparcelacija u okviru planiranih parcela (uvjetovano proizvodnim procesima koji se jave unutar zasebnih objekata, što u ovom trenutku nije moguće procijeniti, može doći primjerice do povećanja potreba za električnom energijom, pa se može i posljedično javiti potreba za dodatnim trafostanicama ili sl.).

U skladu sa urbanističkim rješenjem građevinske parcele, ukoliko se radi o istom vlasniku, a zavisno od potrebe potencijalnih investitora, se mogu spajati u urbanističke cjeline, na način kako je to predviđeno Planom, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni kocept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice.

U pogledu maksimalnog dozvoljenog vertikalnog gabarita planira se spratnost do P+1, odnosno 15 m do visine vijenca računajući od kote uređenog terena.

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

U skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona građevinska linija je planska linija definisana grafički i numerički i označava liniju prema kojoj se gradi, odnosno iskolčava građevina, odnosno liniju koju građevina ili gabarit građevine ne smije preći.

Regulacione i građevinske linije su prezentovane na grafičkom prilogu br.08. Građevinske i regulacione linije. Prelomne tačke građevinskih i regulacionih linija su date u grafičkom dijelu na tematskim kartama i u tekstualnom dijelu (Dio 4. Prilozi), koji su sastavni dio Plana.

Građevinske i regulacione linije su urađene u skladu sa članom 52. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou FBiH i u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona.

Numeracija i površina prijedloga novoformiranih parcela:

Redni broj parcele	Površina (m^2)
1	2.695,87
2	2.267,01
3	1.646,22
4	1.653,31

Redni broj parcele	Površina (m^2)
5	1.863,94
6	1.749,11
7	1.843,05
8	2.226,13

Redni broj parcele	Površina (m ²)
9	2.089,03
10	1.867,39
11	19.853,57
12	3.266,39
13	3.273,76
14	3.561,76
15	3.075,24
16	2.818,15
17	2.469,83
18	2.706,45
19	2.441,95
20	2.411,05
21	2.110,40
22	3.044,11
23	2.822,36
24	2.869,81
25	2.286,27
26	2.623,35
27	2.859,66
28	2.637,86
29	3.335,83
30	3.727,00
31	4.288,07
32	3.226,94
33	2.726,66
34	3.291,32
35	2.600,15
36	2.972,71
37	2.389,81
38	3.100,31
39	2.825,44
40	4.964,19
41	3.202,42
42	2.710,61
43	3.647,39
44	3.317,54
45	2.368,16
46	3.258,59* parking
47	12.615,60*rezerva
48	22.322,83*rezerva
49	34.209,71*rezerva
50	24,88 - TS 1 – planirana
51	25,01 TS 2 – planirana
52	24,80 TS 3 – planirana
53	14.434,72 Saobraćajnica

1.7. UREĐENJE POJEDINAČNIH PARCELA POSLOVNO – PROIZVODNIH OBJEKATA

U nastavku „Elaborata o geomehničkim ispitivanjima tla za Poslovnu zonu Sadnice, općina Banovići“, daju se uslovi za temeljenje i dozvoljeno opterećenje tla, a u okviru kojih su date projektovane kote uređenja, linija terena i linija uređenja pojedinačno za svaki objekat/parcelu. Problematika vezana za uređenje svake pojedinačne parcele ogleda se u dinamičnom terenu, kod kojeg se uslijed terenskih diferencijacija i skokova, moraju dati precizni uslovi nivelacije, odnosno, 09a_Plan nivelacije, kao zaseban prilog.

TABELA 9 – PROJEKTOVANE KOTE UREĐENJA, LINIJE TERENA, LINIJE UREĐENJA ZA POJEDINAČNE PARCELE; IZVOR: ELABORAT O GEMOEHANIČKIM ISPITIVANJIMA TLA ZA POSLOVNU ZONU SADNICE, BANOVIĆI

Oznaka objekta/parcele	Projektovana kota uređenja ±0,00	Kota terena	Linija uređenja + nasipanje - skidanje terena
1	424,40	421,26 421,13	+3,14 +3,27
2	424,80	422,24 421,45	+2,56 +3,35
3	425,00	423,41 422,54	+1,59 +2,46
4	426,30	423,78 423,69	+2,52 +2,61
5	426,65	427,00 424,30	-0,35 +2,35
6	428,50	427,50 427,00	+1,00 +1,50
7	427,50	428,90 428,70	-1,40 -1,20
8	428,13	428,05 428,95	+0,08 -0,72
9	426,20	425,59 426,34	+0,61 -0,14
10	425,65	425,25 434,56	+0,40 +1,09
11	424,10	420,61 422,59 424,65 424,00	+3,49 +1,51 -0,55 -0,10
12	425,00	425,73 425,82 425,11	-0,73 -0,82 -0,11
13	425,00	426,26 428,61	-1,26 -3,61
14	425,80	427,27 426,82	-1,47 -1,02
15	425,80	428,45 430,47	-3,65 -4,67
16	425,00	426,00 428,52	-1,00 -3,52
17	425,00	428,00	-3,00

Oznaka objekta/parcele	Projektovana uređenja $\pm 0,00$	kota	Kota terena	Linija uređenja + nasipanje - skidanje terena
			429,05	-4,05
18	425,80		429,20 429,08	-3,40 -3,28
19	423,90		429,98 428,75 426,00	-6,08 -4,85 -2,10
20	423,20		430,00 429,00	-6,80 -5,80
21	423,00		422,94 421,69	+0,06 +1,13
22	423,00		423,06 422,00	-0,06 +1,00
23	423,00		422,57 422,03	+0,43 +0,97
24	424,00		422,70 422,00	+1,30 +2,00
25	424,25		424,00 423,00 422,42	+0,25 +1,25 +1,77
26	425,08		424,00 428,00 422,42	+1,08 -2,92 -0,92
27	423,50		429,00 429,49	-5,50 -5,99
28	422,00		421,80 428,02	+0,20 -5,98
29	421,40		421,00 420,00 419,00	+0,40 +1,40 +2,40
30	424,00		422,00 421,58 422,50	+2,00 +2,42 +1,50
31	422,50		421,72 420,67 420,00 421,00	+0,78 +1,87 +2,50 +1,50
32	423,50		420,73 420,27	+2,77 +3,23
33	423,50		420,72 420,45	+2,82 +3,05
34	424,30		420,90 420,56	+3,40 +3,74
35	423,00		422,00 421,66	+1,00 +1,34
36	423,00		421,00 420,85	+2,00 +2,15
37	423,50		423,99 423,42	-0,49 +0,08

Oznaka objekta/parcele	Projektovana uređenja $\pm 0,00$	Kota terena	Linija uređenja + nasipanje - skidanje terena
38	426,00	423,78 424,23 423,06	+2,22 +1,87 +2,94
39	427,15	428,13 428,85 425,68	-0,98 -1,70 +1,47
40	419,20	416,03 417,00 418,67	+3,17 +2,20 +0,83
41	419,20	419,82 420,00	-0,62 -0,80
42	421,12	420,75	+0,35
43	421,40	421,21 421,96	+0,19 -0,56
44	423,09	422,84 422,70	+0,25 +0,39
45	423,60	423,06 424,33	+0,54 -0,73

Kota terena se izravnavaju, tj., uređuje nasipanjem ili skidanjem terena, u onoj mjeri u kojoj je to potrebno da bi se došlo do maksimalnih $\pm 1,20$ m kote prizemlja u odnosu na kotu saobraćajnice na koju parcela se priključuje. U skladu s tim, definišu se i površine za stacionarni saobraćaj, interni koloski saobraćaj, utovarno/istovarne rampe i sl.

1.8. PLANIRANA INFRASTRUKTURA

Pravila ponašanja kompanija koje ulaze u zonu treba da regulišu pitanja korištenja zajedničke infrastrukture i uticaja koji poslovni proces kompanija u zoni ima na ostale kompanije u zoni i okolna naselja. Kada se govori o korištenju zajedničke infrastrukture, tu se u prvom redu odnosi na korištenje saobraćajne infrastrukture.

1.8.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Pravila ponašanja kada je u pitanju saobraćaj unutar zone odnose se na poštivanje saobraćajne signalizacije, saobraćaja u mirovanju i saobraćaja u vanrednim situacijama. Subjekti koji ulaze u zonu obavezni su da shodno prostoru proizvodnog i administrativnog prostora projektuju broj parking mjesta, tako da na svaki 100m^2 prostora proizvodne hale treba da planiraju jedno parking mjesto i na svakih 30m^2 administrativnog kancelarijskog prostora treba da planiraju jedno parking mjesto unutar parcele.¹⁵ Investiranje parking mjesta i interni saobraćaj u okviru građevinskih parcela bi trebali realizovati budući vlasnici u skladu sa svojim potrebama.

Idejno rješenje saobraćajnica uslovljeno je urbanističkom postavkom Regulacionog plana, rasporedom volumena budućih objekata i topografskim položajem u odnosu na morfologiju terena.

¹⁵ STUDIJA IZVODLJIVOSTI USPOSTAVE POSLOVNE ZONE „SADNICE“ U OPĆINI BANOVIĆI (str.69)

Planom je predviđeno regulisanje postojeće lokalne saobraćajnice Banovići Selo-Čubrić sa koje se pristupa Poslovnoj zoni-Sadnice, kako bi se osigurali uslovi propisani *Zakonom o osnovama sigurnosti saobraćaja u Bosni i Hercegovini*, kao i *Smjernicama za projektovanje, građenje, održavanje i nadzor na putevima*, u pogledu širine saobraćajne trake za oba smjera, pravilno skretanje kao i isključivanje sa lokalne ceste na internu unutar Plana.

Priključak za poslovnu zonu ostvaren je sa lokalne ceste Banovići Selo – Čubrić. Ovaj priključak je planiran kao klasična T raskrsnica sa izlivnim trakama na lokalnoj cesti.

Kroz poslovnu zonu planirana je centralna saobraćajnica koja ide do samog kraja obuhvata, tj. do zaštitnog zelenila koje je rezervisano za proširenje kompleksa u dužini cca 495 m. Širina kolovozne trake centralne saobraćajnice je 6m. Cijelom dužinom planirana je i pješačka staza sa lijeve i desne strane, širine 1,2 m. Saobraćajnica je dvosmjerna, a širina jedne saobraćajne trake iznosi 3,0 m. Niveleta saobraćajnice je maksimalno prilagođena morfologiji terena i uklopljena u prostorna ograničenja, optimizirajući na taj način zemljane radove. Minimalni uzdužni nagib centralne saobraćajnice iznosi 0,75 % ($l=37,60$ m) na uklapanju u postojeći lokani put. Maksimalni uzdužni nagib je 8,55% u dužini $l=228,40$ m.

Na profilu P-2, km 0+041,40, na centralnu saobraćajnicu se sa lijeve i sa desne strane priključuje saobraćajnica koja ide obuhvatom planirane poslovne zone. Sa ove saobraćajnice, omogućen je pristup svim planiranim parcelama tako što svaka parcela ima svoj priključak. Takođe, na stacionaži km 0+143,80 se priključuje saobraćajnica sa lijeve strane, koja je u službi prilazne saobraćajnice planiranim parcelama. Saobraćanje se odvija dvosmjerno. Širina jedne saobraćajne trake je 3,0 m a ukupna širina saobraćajnice iznosi 6,0m. Pješačke staze su širine 1,2m. Nivelete priključnih saobraćajnica su takođe maksimalno prilagođene terenu, a obim zemljanih radova je optimiziran. Planirano je da se materijali iz iskopa deponuju i iskoriste za izradu nasipa.

Na stacionaži km 0+088,44, sa centralne saobraćajnice omogućen je glavni parking prostor površine $P=3.258,59 \text{ m}^2$ sa 174 PM i 6 PM za lica sa umanjenom sposobnošću kretanja. Dimenzije jednog parking mjesta iznosi $2,5 \text{ m} \times 5,0 \text{ m} = 12,5 \text{ m}^2$.

Poprečni nagib saobraćajnica na pravcu iznosi 2,5%, dok je u krivinama poprečni nagib od maksimalno 7%, tj. ovisno o planiranom radijusu u krivini.

Maksimalni uzdužni padovi su 11,979% u pravcu glavne interne saobraćajnice sjever-jug, prema planiranom postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda.

U okviru Plana predviđene su sljedeće kategorije kolskih saobraćajnica:

- Postojeća Lokalna cesta Banovići Selo-Čubrić (glavni fokus sa koje se vrši pristup u poslovnu zonu)
- Planirana Interna saobraćajnica (unutar poslovne zone).
- Planirane prilazne rampe parcelama (ne ulazi u troškovnik radova).

Grafička prezentacija planirane saobraćajne infrastrukture predstavljena je na pripadajućem grafičkom prilogu, karta 09. Plan saobraćaja.

Interna saobraćajnica

Unutar posmatrane zone, predviđena je izgradnja novih internih saobraćajnica širine 6,0m sa priključkom na postojeću lokalnu cestu u nivou. Priključak je planiran u vidu trokrake raskrsnice.

- Saobraćajne trake 2x3,00m'
- Pješačke staze obostrano u širini od 1,20m'
- Omogućuje pojedinačni pristup objektima unutar obuhvata.

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

Prilazi objektima

Kod parcela na kojima je potrebno izvršiti nasipanje/skidanje zemljišta u svrhu dovođenja kote terena u prihvatljiv odnos prema koti saobraćajnice, pristup objektu koji može biti maksimalno $\pm 1,20$ m kote prizemlja u odnosu na saobraćajnicu, rješava se putem pristupnih rampi, koje se uključuju na pristupnu saobraćajnicu.

Pristupne rampe se projektuju na dva načina:

- Silazno prema objektu,
- Uzlazno prema objektu.

Silazne rampe moraju imati konveksnu prelaznicu, rampu od maksimalno 10% nagiba, te konkavnu prelaznicu prije ulaza u objekat. Radijus prelaznica mora biti minimalno $r = 200$ m.

Uzlazne rampe moraju imati konkavnu prelaznicu, rampu od maksimalno 10% nagiba, te konveksnu prelaznicu prije ulaza u objekat. Radiju prelaznica mora biti minimalno $r = 200$ m.

Rampe se dimenzioniraju na prolazak vozila tipa šleper.

Na ulazu u objekat ili oko objekta, sa obavezno projektovanog protupožarnog puta, mogu se postavljati utovarno – istovarne rampe.

Parking za osobna i teretna vozila se rješava u odnosu na uslove i potrebe tehnološkog procesa, na terenu za svaki pojedini objekat.

Pješački saobraćaj

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

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

Uz saobraćajnice unutar obuhvata Plana obostrano su projektovani trotoari širine 1,2m, poštujući *Zakon o osnovama sigurnosti saobraćaja u Bosni i Hercegovini*.

Stacionarni saobraćaj

Na samom ulazu u obuhvat, planiran je upravni objekat na parceli definisanoj pod rednim brojem 6 sa planiranim parkingom od ukupno 16 parking mjesta + 2 PM za lica sa umanjenom sposobnošću kretanja. Unutar parcele, bilo je neophodno predvidjeti glavni parking koji bi zadovoljio potrebe poslovne zone, a sve u skladu sa Zakonom.

Pored parkinga koji je planirani na parceli upravnog objekta, u neposrednoj blizini dat je prijedlog većeg javnog parkinga za korisnike cijele zone. Parcela koja je planirana za javni parking zauzima površinu od $P=3.258.59 \text{ m}^2$ sa 174 PM + 6 PM za lica sa umanjenom sposobnošću kretanja.

Poslovni subjekti ulaze u zonu obavezne su da shodno prostoru proizvodnog i administrativnog prostora projektuju broj parking mjesta, tako da na svaki 100 m^2 prostora proizvodne hale treba da planiraju jedno parking mjesto i na svakih 30 m^2 administrativnog kancelarijskog prostora treba da planiraju jedno parking mjesto unutar parcele.¹⁶

Privremeno zadržavanje na vozim trakama saobraćajnica dozvoljeno je za teretna vozila koja čekaju utovar proizvoda ili istovar materijala kompanijama unutar zone na način da se ne ugrožava saobraćanje drugom, slobodnom saobraćajnom trakom.

1.8.2. ELEKTROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

O ovom dijelu prostorno planske dokumentacije obrađeno je elektroenergetsko napajanje, vanjska rasvjeta i telekomunikaciona mreža tretiranog obuhvata. Elaboratom je potrebno obraditi sljedeće:

- Omogućiti normalno i sigurno snabdijevanje električnom energijom svih potrošača;
- Poštovati propisane kvalitete za isporučenu električne energije, odnosno dozvoljene padove napona;
- Dati prognozu budućeg opterećenja po različitim kategorijama potrošača kao što su: skladišni, poslovni objekti, proizvodni, javna rasvjeta i slično;

¹⁶ STUDIJA IZVODLJIVOSTI USPOSTAVE POSLOVNE ZONE „SADNICE“ U OPĆINI BANOVIĆI (str.69)

- Na osnovu procjene vršnog opterećenja, a imajući u vidu postojeću energetska mrežu, izvršiti dogradnju i rekonstrukciju postojeće elektroenergetske mreže obuhvata;
- Planirati razvojnu elektrodistributivnu mrežu uzimajući u obzir geografske, tehničke i ekonomske aspekte;
- Za cijelu zonu izgraditi javnu rasvjetu sa odgovarajućim nivoom osvijetljenosti;
- Za cijelu zonu izgraditi telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju, tj. povećati kapacitet prenosnih TK puteva;

Kao podloge za izradu plana služile su:

- Prostorno planska dokumentacija višeg reda
- Postojeće stanje elektroenergetske mreže
- Podaci dobijeni od strane Nosioca pripreme Plana, ostalih faza prostorno planske dokumentacije
- Tehnički uvjeti i tehničke preporuke za izradu Idejnog rješenja elektroenergetike i javne rasvjete, te usvojeni standardni presjeci SN 10(20) kV kablova i TS 10(20)/0.4 kV od JP Elektroprivrede BiH.

Za izgradnju planirane elektroenergetske infrastrukture uvažavati prostorne planove višeg reda i plan nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

ELEKTROENERGETSKO NAPAJANJE

U rješenju su, prema gornjim elementima i tehničkim uvjetima definisane potrebne snage, način napajanja električnom energijom, koncept n.n. mreže, kao i rješenje javne rasvjete, te dat predmjer materijala i radova radi procijene troškova opremanja elektroenergetskom mrežom i javnom rasvjetom obuhvaćenog područja.

Opis postojećeg stanja

Unutar obuhvata Regulacionog plana „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići postoji djelimično izgrađena elektroenergetska infrastruktura. Postojeća mreža obzirom na ciljeve razvoja i krajnje potrebe radne zone kapacitetom ni približno ne zadovoljava potrebe jer se prije svega planira poslovna zona za koje je objekte potrebna velika potrošnja energetskog napajanja.

Postojeći nadzemni dalekovod DV 10kV TS Mušići-TS Banovići Selo je planiran za izmještanje, prema prijedlogu u grafičkom dijelu sa planiranim zaštitnim pojasom koji iznosi 2x6m obostrano.

Postojeća trafo stanica ŽTS Sadnice može poslužiti za napajanje nekih planiranih objekata do njenog izmještanja. Prema informaciji JP Elektrodistribucija Tuzla – Poslovnica Banovići postojeća rezerva u TS iznosi 120 kW.

Elektroenergetske podloge za dimenzioniranje sistema

Dimenzioniranje buduće elektroenergetske mreže Regulacionog plana „Poslovna zona-Sadnice“, Banovići temelji se na prognozi vršne snage budućeg plana razmatranog obuhvata. Razmatrano područje je prema namjeni podjeljeno na poslovni prostor, poslovno-proizvodni prostor, skladišni

prostor, te upravnu zgradu. Izgradnjom novih objekata moraju se graditi i novi elektroenergetski kapaciteti.

Elektroenergetske potrebe

Analizirajući praktičnost raspoloživih metoda za prognoziranje potrošnje električne energije opredjeljujemo se za analiziranje potreba električne snage potrošača koji će se pojaviti u perspektivi. Ove snage su mjerodavne za dimenzioniranje kapaciteta električnih postrojenja i vodova od primarnih izvora (110/10(20) kV) do priključka na niskonaponskoj mreži. Obzirom na karakter, određen procenat objekata u obuhvatu, koristiće električnu energiju kao energent za grijanje. Specifična opterećenja u odnosu na namjenu prostorija data su u sljedećoj tabeli.

Namjena prostora	Specifična potrošnja (W/m ²)
industrijski, administrativni i poslovni objekti	50-120
zanatske usluge (servisi, zanatstvo)	80-100
magazinski prostori	20-40
više namjenska skloništa	40-80
učešće javne rasvjete	2000W/ha

Na osnovu podataka o specifičnoj potrošnji, te podataka o broju, namjeni i bruto građevinskoj površini planiranih objekata, dolazimo do bilansa elektroenergetskih potreba u tretiranom obuhvatu, koji je dat u sljedećoj tabeli. Na kraju tabele prikazana je ukupna instalirana snaga objekata. Jednovremena maksimalna (vršna) snaga planiranih objekata se dobija tako što se instalirana snaga množi sa faktorom istovremenosti. U našem slučaju, iskustveno je određeno da je faktor istovremenosti 0,5. Nakon toga, određena je maksimalna prividna snaga uz faktor snage $\cos \varphi = 0,95$, te ukupan broj potrebnih novih trafo stanica, nazivne snage 630kVA, odnosno 1000kVA, uz pretpostavljenu rezervu 30%.

R.br.	Namjena	BGP (m ²)	Specifično opterećenje (W/m ²)	Ukupno opterećenje Pinst. (kW)
1	BGP POSLOVNOG PROSTORA	30.285,16	40	1.729,14
2	BGP POSLOVNO-PROIZVODNOG PROSTORA	21.711,62	50	1.448,75
3	BGP SKLADIŠNOG PROSTORA	17.016,32	20	453,000
4	BGP UPRAVNA ZGRADA	610,36	60	26,00
5	BGP POMOĆNI OBJEKAT UZ POSLOVANJE	2.400,62	20	160,00
6	JAVNA RASVJETA			4,80
UKUPNO :		72.378,04		3.821,69
JEDNOVREMENO OPTEREĆENJE Pmax. = Pinst x 0,5 (kW)				1.835,85
MAKSIMALNA PRIVIDNA SNAGA Smax. = Pmax./0,95 (kVA)				1.932,47

POTREBAN BROJ NOVIH TRAFOSTANICA $S_n = 630 \text{ Kva}$ $n_{TS} = 1,3 \times S_{max}/630$	4,38
POTREBAN BROJ NOVIH TRAFOSTANICA $S_n = 1000 \text{ Kva}$ $n_{TS} = 1,3 \times S_{max}/1000$	2,76
USVOJENI BROJ TRAFOSTANICA $S_n = 630/1000 \text{ kVA}$	3

Prema dogovoru sa JP Elektrodistribucija Tuzla – Poslovnica Banovići usvojeno je rješenje 3 trafostanice s tim da će snaga trafoa 630kVA ili 1000kVA biti naknadno određena u fazi realizacije.

Prijedlog budućeg stanja

Unutar obuhvata Regulacionog plana „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići postoji djelimično izgrađena elektroenergetska infrastruktura. Prema potrebama za električnom energijom iskazanim u prethodnom poglavlju, predmetnim Regulacionim planom predloženo je:

- Postojeći DV 10kV TS Mušići-TS Banovići Selo se izmješta prema predloženom rješenju u grafičkom dijelu
- Postojeća trafostanica ŽTS Sadnice se zadržava kao privremeno rješenje za napajanje planiranih objekata do snage 120kW. Po kompletiranju elektroenergetske infrastrukture poslovne zone postojeću trafostanicu demontirati
- Za potrebe novih potrošača predviđa se izgradnja 3 nove trafo stanice nazivne snage 630/1000kVA na lokacijama prikazanim na priloženom planu,
- za potrebe priključenja novih trafo stanica predviđa se izgradnja potrebnih SN vodova,
- Izgradnja podzemne niskonaponske mreže od trafo stanica do distributivnih razvodnih ormara i kablovskih priključnih ormara novih objekata,

Izgradnja novih trafo stanica

Usvaja se izgradnja 3 (tri) nove distributivne trafostanice TS 10-20/0,4 kV sa transformatorskom jedinicom od 630/1000 kVA. Pozicija planiranih trafostanica je data u grafičkom dijelu i treba biti što je moguće bliže centru konzuma. Odabrane TS 10(20)/0,4 kV izvešće se kao slobodnostojeće. Poziciju trafostanica u postojećoj elektroenergetskoj mreži šireg obuhvata definisati sa nadležnim elektrodistributivnim preduzećem.

Svrha planiranja elektrodistributivnih objekata je u principu interpolacija novih transformatorskih stanica u postojeću distributivnu mrežu radi rasterećenja postojećih transformatorskih stanica, te izgradnje novih planiranih objekata unutar poslovne zone. Faktori koji utječu na izbor tipa trafostanice za datu lokaciju su: naponski nivo, snaga potrošnje, stepen razvoja elektroenergetskog sistema i ekološki uslovi. Trafostanice moraju biti skladno uklopljene u postojeći urbani i prirodni ambijent, kroz svoju arhitektonsku formu i primjenu konstruktivnih i oblikovnih elemenata, kao i uređenje vanjskog prostora.

Pod novih TS planirati na nivou terena ili sa neznatnim odstupanjima. U TS planirati odvojeni prostor za transformator sa dvokrilnim vratima prema spoljnom terenu, a za razvode 10 kV i 0,4 kV zajednički ili zasebni prostor svako sa jednokrillnim vratima prema spoljnom terenu. Do TS predvidjeti pristupni put širine 3 m i nosivosti 5 t, po osovini do najbliže javne saobraćajnice. Za planiranu TS predvidjeti prostor površine $5 \times 5 = 25 \text{ m}^2$. Najmanja dopuštena udaljenost trafostanice od granice prema susjednim česticama iznosi 1 m, a prema kolniku najmanje 2m.

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

SN razvod

Za priključenje novih TS treba položiti tipizirani podzemni kabl XHE 49 – A 3 x 1 x 150/25 mm² (Tehničke preporuke JP Elektroprivrede BiH). Potrebno je položiti cca 1700m 10(20)kV mreže. Trase podzemnih vodova 10(20) kV treba smjestiti uz rubove saobraćajnica, u zelenom pojasu. Pri tom treba voditi računa o minimalnim udaljenostima kablova od ostalih elektroenergetskih i drugih komunalnih instalacija, što je određeno odgovarajućim tehničkim propisima.

Osnovni podaci:

Naziv projekta:	Regulacioni plan „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići
Naponski nivo	10(20) kV
Vrsta vodova	SN kablovski vod sastavljen od tri jednožilna kabla 12/20 kV, tip: XHE 49 – A 1 x 150/25 mm ²
Dužina trase	1700m
Dužina kablova	XHE 49 – A 1 x 150/25 mm ² – 5100m

NN razvod

Sve nove NN razvode električne energije u području centralnog dijela razmatranog obuhvata od trafostanica do krajnjih korisnika izvesti podzemnim kablovima (čime bi mreža bila neupadljiva, zaštićena od atmosferskih uticaja i ne bi se narušavao izgled prostora sa stubovima) upotrebom slobodnostojećih DRO-a koje treba locirati između ivica trotoara i granica parcela duž saobraćajnica. Za planirane DRO-e predvidjeti prostor površine $3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$.

Za magistralne vodove niskonaponske podzemne mreže koristi se tipski distributivni kabl XP00-A 4x150mm². Rasplet niskonaponske podzemne mreže za objekte sa većom angažovanom snagom treba izvršiti direktnom kablovskom vezom sa NN razvoda u TS 10(20)/0,4 kV ili za objekte sa manjom

angažovanom snagom vezom sa NN razvoda u TS 10(20)/0,4 kV preko slobodnostojećeg ormara prema pojedinačnom objektu konzuma. Objekti sa manjom angažovanom snagom mogu se priključiti i sa tipskim distributivnim kablovima manjih presjeka ($4 \times 70 \text{ mm}^2$ ili $4 \times 35 \text{ mm}^2$).

Za razmatrano područje treba položiti cca 5000 m NN kablova. Trase niskonaponske mreže treba da prate trasu saobraćajnica ili granice planskih zona.

JAVNA RASVJETA

Dobar kvalitet javne rasvjete je jedan bitan element društva, budući da javna rasvjeta ima za cilj da osvijetli javne površine i saobraćajnice u noćnim satima i to na što efikasniji način kako bi se doprinijelo socijalnoj sigurnosti, sigurnosti u saobraćaju i javnom životu.

Rasvjetu treba izvesti prema fotometrijskim proračunima u skladu sa važećim standardima i preporukama. Mrežu javne rasvjete izvesti podzemno, sa razvodnih ormara rasvjete, koje treba locirati izvan trafostanica. Kablovi za javnu rasvjetu trebaju biti tipizirani (predlaže se upotreba kablova za podzemno polaganje tip XP00 $4 \times 25(35) \text{ mm}^2 + 1 \times 2,5 \text{ mm}^2$, sa aluminijumskim vodičima i dodatnom žilom koja služi za redukciju javne rasvjete u kasnim noćnim satima kada je gustina saobraćaja mala). Mjerenje utroška električne energije predvidjeti lokalno u razvodnim ormarima rasvjete. Javna rasvjeta se izvodi rasvjetnim armaturama koje trebaju biti kvalitetne i estetski dizajnirane, a izvori svjetla savremeni i štedljivi (LED izvori svjetla). Upravljanje rasvjetom izvesti ručno i automatski preko luxomata ili godišnjeg uklopnog sata, a režim rada odrediti će nadležno preduzeće. Koristiti svjetiljke koje organiziraju blještanje i svjetlotehničko zagađenje (rasipanje svjetlosti prema horizontu). Za nošenje rasvjetnih tijela predviđaju se čelični cijevni vruće cinčani stubovi, visine 6-10m u zavisnosti od kategorizacije pojedinih saobraćajnica. Stubove temeljiti na temeljima samcima koji se grade u trotoaru ili u zelenim površinama, tako da omogućavaju nesmetan motorni i pješački saobraćaj.

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

Sve trase podzemnih vodova u trotoarima, ispod kolovoza i u slobodnim površinama obilježiti propisanim oznakama.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Unutar obuhvata Regulacionog plana „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići, ne postoji telekomunikaciona infrastruktura.

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

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

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

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

Telekomunikaciona infrastruktura

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

Izgradnja DTK i nove mreže planira se uz nove saobraćajnice poslovne zone.

Planirana distribucijska kablovska kanalizacija omogućit će elastično korištenje izgrađene telekomunikacijske mreže, povećanje kapaciteta TK mreže, izgradnju mreže za kablovsku televiziju i uvođenje nove tehnologije prijenosa optičkim kablovima u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova.

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

Na osnovu planiranih sadržaja predmetnog obuhvata, kao i strategije razvoja uvođenja pasivne optičke mreže planirana DTK će biti izgrađena od PEHD cijevi Ø50mm. Konfiguracija DTK na novoj trasi je prosječno 2xPEHD Ø50mm. PEHD cijevi će služiti kod tehnologije «upuhivanja» kompresovanog zraka za polaganje optičkih kablova u cijev. Pritisak koji se postiže prilikom upuhivanja može biti do 10 bara. Debljina stjenki PEHD cijevi, kao i gustoća primjenjenog polietilena, moraju biti takvi da izdrže navedeni pritisak.

Oblik, fizikalno - hemijska svojstva i dimenzije cijevi moraju odgovarati Tehničkim uslovima polietilenskih cijevi za kablovsku kanalizaciju prema DIN 8074 normi, otporne na ispitni pritisak min. 12 bara kod 35 °C za 2 sata.

Boja cijevi crna RAL9005, na unutrašnjoj površini podužno užljebljene odgovarajućim brojem ureza. Cijevi označene sa toplotnim žigom u kontrastnoj boji, min. 4 mm visoko, sa oznakom telekom operatera, upisanim promjerom cijevi, upisanim DIN 8074, datumom proizvodnje i upisanim brojem metara cijevi.

Pakovanje cijevi: doboš ili kotur, kraj cijevi zatvoren sa završnim kapama. Za spajanje polietilenskih cijevi koriste se posebni spojni elementi za pritisak od 10 bara ili čvrsti (vareni) spojevi. Za uvođenje cijevi u kablovske šahtove koriste se tipske uvodnice od tvrdog PVC-a.

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

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

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

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

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

- Na trasi nove DTK uz glavne saobraćajnice ugrađuju se šahtovi (80x80x80cm),
- Na internim saobraćajnicama unutar obuhvata Plana ugrađuju se šahtovi dimenzija 40x40x60cm za grananje sekundarnih kablova.

Svi šahtovi se ugrađuju u pješačkoj stazi ili u zelenoj površini tako da moraju izdržati bez deformacije opterećenja od 150 kN s napadnom tačkom na sredini poklopca. Sa grafičkog priloga je vidljivo da je stvorena mogućnost za uključanje svih potencijalnih pretplatnika u javni telefonski saobraćaj.

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

Potrebno je predvideti i prostor za potrebe izgradnje budućih baznih stanica mobilne telefonije, kao i za izgradnju privodnih optičkih kablova do istih.

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

1.8.3. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Vodosnabdijevanje

Planirana vodovodna mreža na području obuhvata regulacionog plana snabdijeva se sa glavne gradske mreže. Potrebno je uraditi detaljnu analizu postojećeg glavnog gradskog vodovodnog cjevovoda kapaciteta, količina, pritiska i prečnika naročito sa aspekta protivpožarne zaštite. Također planom se previđa i stavljanje van funkcije postojećeg cjevovoda na području regulacionog plana u dužini od cca 200 m'.

Relevantni elementi za planiranje su:

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

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

Plan razvoja vodovodne mreže obuhvata sljedeće korake:

Izgradnja novih distributivnih cjevovoda u ukupnoj dužini od aproksimativno 1800 m'

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

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

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

Sakupljanje i dispozicija otpadnih voda

Obzirom da na području obuhvata ne postoji izgrađena mreža odvodnje otpadnih voda, planirane mjere se zasnivaju na glavnom projektu odvodnje otpadnih voda. Osnovne planirane mjere zasnivaju se na izgradnji novih kolektora na područjima koja nisu pokrivena projektovanom kanalizacionom mrežom. Svi kolektori se planiraju prema nivelaciji terena, priključuju se na projektovani glavni fekalni kolektor koji dalje otpadnu vodu odvodi do tipskog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda i ispusta u najbliži recipijent.

Novi kanalizacioni vodovi su planirani sa minimalnim profilima $\varnothing 200$ mm, položenim ispod planiranih saobraćajnica, prema pripadajućem nacrtu. Ukupna dužina planiranih cjevovoda odvodnje otpadnih voda iznosi cca DN 200 L=1320 m', DN 250 L=670 m', DN 300 L=210 m' i DN 350 L=300 m'.

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

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

Odvođenje oborinskih voda

Odvođenje oborinskih voda u skladu sa koncepcijom separatnog sistema, planira se posebnim kolektorima, minimalnog profila DN250 mm za zauljene vode sa saobraćajnica, platoa i parking i za oborinske vode sa krovova i ostalih površina. Oborinske vode sa saobraćajnica, krovova i drugih površina se prihvataju sistemom rešetki, slivnika, te se će dalje voditi prema glavnom kolektoru oborinske kanalizacije paralelno uz postojeći kolektor fekalne kanalizacije.

Oborinski kanali se planiraju u trupu saobraćajnice, sa uličnim slivnicima. Obzirom da ne postoji izvedena mreža odvodnje oborinskih voda, zahvati se svode na izgradnju mreže odvodnje oborinskih voda.

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

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

Elementi proračuna hidrauličkog opterećenja kišne kanalizacije su:

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

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

Ukupna dužina planirane mreže odvodnje oborinskih voda iznosi L=2320 m', prečnika DN250 i L=240 m', prečnika DN350. Ukupna dužina planirane mreže odvodnje zauljenih voda iznosi L=230 m', prečnika DN250.

1.8.4. TOPLIFIKACIONA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje toplifikacije Općine Banovići i gradskog jezgra grada karakterišu individualni sistemi grijanja, u najvećem dijelu to su peći na ugalj i drva, zatim na lož-ulje, plin (UNP) ili električnu energiju.

U sklopu evidentiranja postojećeg stanja nema evidentirano stanje za toplifikaciju u neposrednoj blizini obuhvata, ali se u budućnosti isti planira. Toplovodni vod je planiran uz neposrednu lokalnu saobraćajnicu Banovići Selo-Čubrić. Planirani toplifikacioni vod za poslovnu zonu će se priključiti na budući planirani vod Banovići Selo-Čubrić te se za poslovnu zonu planira zasebna podstanica. Podstanica je planirana uz glavni Upravni objekat Poslovne zone, koja će zadovoljiti potrebe svih planiranih objekata uz maksimalno poštivanje tehničkih uslova i preporuka nadležnih institucija.

Unutar obuhvata se planira individualno priključivanje za svaki objekat na planirani toplifikacioni vod. U cilju optimizacije trase, toplifikacioni vod kroz grafički dio Plana je podložen promjenama, a sve u skladu sa detaljnom projektnom dokumentacijom kada ista bude okončana.

Vrijednosti specifične potrošnje toplote, iskustveno i na osnovu planiranih objekata iznose 70 do 170 W/m².

Pregled pretpostavljenog toplotnog konzuma u zoni obuhvata Regulacionog plana „Poslovna zona-Sadnice“ prikazan je u tabeli:

Planirani objekti	Broj objekata	Ptl (m ²)	BGP (m ²)	Pretpostavljeni toplotni konzum [kW]
Poslovni objekti	22	15.285,16	30.570,32	3.600
Poslovno-proizvodni objekti	10	10.885,81	21.771,62	3.600
Skladišni objekti	11	8.508,16	17.016,32	1.100
Upravni objekat	1	305,18	610,36	3.300
Pomoćni objekat uz poslovanje	1	1.200,31	2.400,62	200
Σ		36.193,42	72.378,04	11.800

Prije početka realizacije projekta sistema toplifikacije neophodno je provesti anketu potencijalnih novih korisnika, te izraditi detaljnu tehnoekonomsku analizu i projektnu dokumentaciju uz izvedbeni projekat. Pri projektovanju instalacija toplifikacije, potrebno je poštovati sve važeće propise iz oblasti i zakona FBiH.

1.9. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

1.9.1. ZAŠTITA ZRAKA

Jedna od preporuka u toku procesa unaprijeđenja kvalitete zraka, je, prije svega, osiguranje stalnog i adekvatnog monitoringa, na osnovu kojeg će se dobiti relevantni podaci i uspostaviti sistem upravljanja kvalitetom. Ovo se može postići kroz uvodjenje stacionarnih ili mobilnih mjernih stanica, koje će pratiti osnovne zagađujuće materije: SO₂, NO₂, CO, O₃, PM_{2,5}.

Obzirom da zagađenje zraka dolazi od rada industrijskih i drugih proizvodnih postrojenja, neadekvatnih sistema toplifikacije i saobraćajne infrastrukture, tako se prilikom dimenzioniranja i planiranja ovih struktura, trebaju provoditi mjere zaštite unaprijeđenja, koje su u skladu sa zakonskim propisima i modernim saznanjima o zaštiti kvalitete zraka. Sadnja zelenila može u velikoj mjeri pomoći u ovoj problematici, a prelazak na ekološki prihvatljivije načine zagrijavanja objekata, dovesti do drastičnih poboljšanja u ovom segmentu.

Pravilo stvaranja neprijatnih mirisa odnosi se na ispuštanje neprijatnih mirisa. Kompanije u zoni neće ispuštati neprijatne mirise u atmosferu i time narušavati radne uslove ostalih kompanija u zoni kao i okolnih naselja. Emisija neprijatnih mirisa mora biti usklađena sa važećom legislativom.

Prašina koja se stvara u proizvodnom procesu kompanija ne smije uticati na zrak izvan granica lokacije na kojoj se iste nalaze. Tragovi prašine ne smiju biti vidljivi na zemljištu i objektima susjednih lokacija.¹⁷

1.9.2. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Za poslovne objekte većeg kapaciteta neophodno je ispoštovati Pravilnik o pogonima i postrojenjima za koje je obavezna procjena utjecaja na okoliš, te pogonima i postrojenjima koji mogu biti izgrađeni i pušteni u rad samo ako imaju okolinsku dozvolu, sve u skladu sa važećom zakonskom i podzakonskom regulativom.

Što se tiče uticaja koji poslovni proces ima uticaj na okolinu, pravilnikom se regulišu pitanja buke, vibracija, dima, mirisa, otpadnih voda, odsjaja i osvjetljenja, skladištenja sirovina i poluproizvoda na otvorenim prostorima, korištenje opasnih materija i dozvoljenih aktivnosti u zoni.

1.9.3. ZAŠTITA TLA

Osnovne mjere zaštite tla osiguravaju se građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika, te dokazivanjem izdrživosti i nosivosti tla za izgradnju planiranih objekata. Inženjersko – geološki uslovi i hidrološke osobine terena nisu dati ovim Planom već se utvrđuju na osnovu elaborata koji je obavezan pri izradi projektne dokumentacije, te se prilaže uz zahtjev za odobrenje građenja za svaki objekat.

¹⁷ STUDIJA IZVODLIVOSTI USPOSTAVE POSLOVNE ZONE „SADNICE“ U OPĆINI BANOVIĆI (str.70)

Unutar poslovne zone nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda. Zabranjeno je nepropisno odlaganje tehnološkog i drugog otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla.

1.9.4. ZAŠTITA VODA

Zaštita životne sredine, kao pojam koji ulazi u upotrebu tek posljednjih nekoliko decenija, snažno utiče na današnje poimanje korištenja prostora. Antropogeni faktori su ključni u procjeni pritiska koji se stvaraju na okoliš, a posebno posljedice urbanizacije: izgradnja fizičkih struktura, eksploatacija prirodnih resursa, izgradnja infrastrukturnih sistema itd., pri čemu posebno osjetljivi i ugroženi bivaju: Vode, Zemljišni resursi i Kvalitet zraka. Promjene u biosferi i atmosferi se odražavaju negativno na kvalitet života, dakle, direktno na čovjeka, koji je paradoksalno, njen najveći zagađivač.

Zaštita vode podrazumijeva obezbjeđenje uslova da se onemogućí svaki oblik zagađenja kojim se trajno mijenja kvalitet vode.

Pravila vezana za tretman otpadnih voda odnose se na regulaciju kvalitete otpadnih voda, odnosno dozvoljen nivo pojedinih otpadnih štetnih materija u vodi koja se ispušta u zajednički kanalizacioni sistem poslovne zone. To predstavlja standard koji kompanije u zoni moraju poštovati, odnosno do tog nivoa tretirati svoje otpadne vode. Ograničenja se mogu odnositi na temperaturu otpadne vode, pH vrijednost, prisustvo određenih metala i štetnih materija (mg/l), itd.

Obzirom da zapadnom granicom Zone protiče tzv. Bakovički potok, koji može biti potencijalna opasnost od poplave u III zoni Poslovne zone Sadnice¹⁸, u skladu s tim se predlaže regulacija korita na dijelu koji prolazi kroz obuhvat, a za ostatak van granica obuhvata predvidjeti mjere regulacije, kao i preventivne zaštite od poplava.

1.9.5. ZAŠTITA OD BUKE

Pravila ponašanja u pogledu stvaranja buke odnose se na regulisanje buke koja se stvara proizvodnim procesom kompanija u poslovnim zonama. Potrebno je napraviti regulaciju dozvoljenih nivoa buke za sve dane u sedmici. Tako npr. za radne dane (ponedjeljak-petak) dozvoljen nivo buke u terminu od 08-22 sata je 55 dBA, a vikendom do 45dBA.

Pravila koja se odnose na vibracije odnose se na dozvoljen nivo stvaranja vibracija u proizvodnom procesu kompanija koje ulaze u zonu. Niti jedna aktivnost kompanija u zoni ne smije stvarati vibracije koje prelaze zakonom predviđene okvire.

1.9.6. UPRAVLJANJE OTPADOM

U naseljenom mjestu Banovići Selo, Sadnice, potrebno je unaprijediti sistem prikupljanja otpada, kroz postavljanje dovoljnog broja kontejnera u dijelovima namijenjenim poslovanju, a koji bi bili smješteni na površinama, koje će zadovoljiti sanitarne uslove i propise. Također, za javne površine potrebno je postaviti dovoljan broj kanti za otpatke. U procesu prikupljanja i upravljanja čvrstim otpadom, treba se voditi svim zakonskim mjerama, koje su predviđene u ovoj oblasti.

¹⁸ STUDIJA IZVODLIVOSTI USPOSTAVE POSLOVNE ZONE „SADNICE“ U OPĆINI BANOVIĆI (str.39)

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

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

2. PLANIRANI BILANSI I URBANISTIČKO-TEHNIČKI PARAMETRI

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

TABELA 10 - PLANIRANA POVRŠINA/ZONA PRETEŽNE NAMJENE

Namjena	Površina (ha)
Poslovna zona – planirano građevinsko zemljište pretežno namijenjeno poslovnoj zoni	24,07
Σ	24,07

Detaljna namjena površina u planskom periodu je planirana kako slijedi:

TABELA 11 - PLANIRANI BILANSI NAMJENE POVRŠINA

Namjena	Površina (m ²)	Površina (ha)	Procentualno učešće u površini obuhvata (%)
Površina pod objektima	36.193,42	3,61	15,04
Saobraćajne kolske, pješačke i stacionarne površine	27.689,06	2,76	11,5
kolske površine	14.534,12	1,45	6,04
pješačke površine (trotoar)	4.836,04	0,48	2,00
stacionarne površine (parking mjesta)	7.093,40	7,09	29,54
Prilazi parcelama (ulaz koji ne ulazi u troškovnik)	1.225,50	1,22	5,08
Rezervno zaštitno zelenilo za proširenje kompleksa u budućnosti	66.780,57	6,67	27,79
Manipulativni prostor unutar parcele	92.428,67	9,24	38,50
Prijedlog zelenih površina unutar formiranih parcela	7.060,17	0,70	2,91

Zaštitno zelenilo unutar obuhvata (obostrano 3m uz trotuar za podzemne instalacije)	8.913,72	0,89	3,70
Σ	240.759,00	24,07	100,00

Detaljni pregled planiranog građevinskog fonda u planskom periodu je kako slijedi:

TABELA 12 - POSTOJEĆI I PLANIRANI GRAĐEVINSKI FOND

Postojeći objekti koji se ruše	Ptl (m ²)	BGP (m ²)
Betonske ploče/plao	611.68	611.68
Poljoprivredni/poslovni objekat	250.64	250.64
Pomoćni objekti	852.90	852.90
Σ	1. 715,22	1. 715,22

Planirani objekti	Ptl (m ²)	BGP (m ²)
Poslovni objekti	15.285,16	30.570,32
Poslovno-proizvodni objekti	10.885,81	21.771,62
Skladišni objekti	8.508,16	17.016,32
Upravni objekat	305,18	610,36
Pomoćni objekat uz poslovanje	1.200,31	2.400,62
Σ	36.193,42	72.378,04

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

- Ukupna površina posmatranja 24,07 ha (24.0759 m²)
- Ukupna BGP objekata 72.378,04 m²
- Ukupna tlocrtna površina objekata 36.193,42 m²
- Prosječna spratnost objekata P+1
- Koeficijent izgrađenosti Ki = 0,30
- Procenat izgrađenosti Pi = 15,08 %

3. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Predloženi troškovi uređenja predstavljaju orijentacioni podatak, te ih je potrebno naknadno uskladiti sa glavnim projektima infrastrukture, za one infrastrukture sisteme za koje taj nivo dokumentacije još uvijek nije izrađen.

Medjutim, potreba za ovim pregledom troškova se iskazuje iz kroz proces planiranja i etapne realizacije Plana.

Također, na osnovu ovih podataka, moguće je napraviti plan finansiranja i modalitete izgradnje, te utvrditi prosječnu naknadu za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m².

PRIPREMANJE GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA

IMOVINSKO – PRAVNI ODNOSI I PRETHODNO UREĐENJE ZEMLJIŠTA

Obzirom da je sa preduzećem RMU dd Banovići i javnim preduzećem Elektroprivreda BiH dogovoreno da RMU dd Banovići izvrši rušenje objekata i postojeće komunalne infrastrukture o svom trošku prije zvanične primopredaje parcele „Poslovna zona-Sadnice“, a javno preduzeće Elektrodistribucija Tuzla-poslovnica Banovići izvrši uklanjanje i izmještanje postojećih objekata o svom trošku, to se ovi radovi ne uzimaju u obzir prilikom utvrđivanja troškova pripremanja građevinskog zemljišta.

Pravilnik o priključcima J.P. Elektroprivrede BiH te Pravilnik o metodologiji za izračunavanje naknada za priključenje i definiranje rokova i uvjeta za priključak na distribucijsku mrežu koji je u primjeni od 1.1.2015. godine zajedno sa Prilozima uz Pravilnik o metodologiji za izračunavanje naknada za priključenje i definiranje rokova i uvjeta za priključak na distribucijsku mrežu, osnova su troškova elektroenergetskih postrojenja. Isti će biti precizno definisani u narednoj izvedbenoj fazi uspostave Poslovne zone Sadnice, kada budu urađeni izvedbenih projekti elektroenergetskih postrojenja.

Imovinsko – pravni odnosi:	4.500,00 KM
Troškovi rušenja objekata :	
Stambeni objekti	0,00 KM
Ostali objekti	0,00 KM
Troškovi pripremanja i uređenja zemljišta za gradnju	
Sanacija zemljišta (krčenje, čišćenje ravnjanje terena)	20.000,00 KM
Naknada za pretvaranje poljoprivrednog u građevinsko zemljište (170990,70 m²) različitih kultura	391.592,00 KM

UKUPNO:	416.092,00 KM
----------------	----------------------

PLANSKA DOKUMENTACIJA I SNIMANJE OBUHVATA

Troškovi izrade Regulacionog plana	6.000,00 KM
Ažurno geodetsko snimanje za izradu Plana	1.000,00 KM
Geološka ispitivanja (penetraciona istraživanja i izrada elaborata)	6.000,00 KM
UKUPNO:	13.000,00 KM

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA – PROJEKTI ZA IZVODJENJE

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

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđuju se na osnovu investicione vrijednosti saobraćajne infrastrukture, a koji iznose **1.998.610,00 KM**, te odgovarajućeg procenta koji je utvrđen za izradu projektne dokumentacije ove faze Plana.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju saobraćajne infrastrukture	6.000,00 KM
---	--------------------

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđuju se na osnovu investicione vrijednosti hidrotehničke infrastrukture, a koji iznose **827.375,00 KM**, te odgovarajućeg procenta koji je utvrđen za izradu projektne dokumentacije ove faze Plana.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju vodovodne infrastrukture	4.000,00 KM
Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju kanalizacione infrastrukture	6.000,00 KM
UKUPNO troškovi izrade hidrotehničke infrastrukture	10.000,00 KM

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

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

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju elektroenergetsku infrastrukturu	-
Troškovi izrade tehničke dokumentacije za toplifikacijsku infrastrukturu	-
UKUPNO	-

Kao što je vidljivo iz tabelarnog prikaza, troškovi pripremanja i uređenja građevinskog zemljišta ne sadrže iznos troškova za elektroenergetska postrojenja i mrežu, a razlog je:

Pravilnik o priključcima JP Elektroprivreda BiH, te Pravilnik o metodologiji za izračunavanje naknada za priključenje i definiranje rokova i uvjeta za priključak na distribucijsku mrežu koji je u primjeni od 1.1.2015. godine zajedno sa Prilozima uz Pravilnik o metodologiji za izračunavanje naknada za priključenje i definiranje rokova i uvjeta za priključak na distribucijsku mrežu, osnova su troškova elektroenergetskih postrojenja. Isti će biti precizno definisani u narednoj izvedbenoj fazi uspostave Poslovne zone Sadnice, kada budu urađeni izvedbenih projekti elektroenergetskih postrojenja.

HORTIKULTURNO UREDJENJE

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđuju se na osnovu investicione vrijednosti hortikulturnog uređenja, a koji iznose **130.706,95 KM**, te odgovarajućeg procenta koji je utvrđen za izradu projektne dokumentacije ove faze Plana.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za hortikulturno uređenje	4.836,15 KM
---	--------------------

REKAPITULACIJA TROŠKOVA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE – PROJEKATA ZA IZVODJENJE

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

Tehnička dokumentacija	
Izgradnja saobraćajne infrastrukture	6.000,00 KM
Izgradnja hidrotehničke infrastrukture	10.000,00 KM
Izgradnja energetske infrastrukture	-
Za izvodjenje hortikulturnog uređenja	4.836,15 KM
UKUPNO:	20.836,15 KM

OPERATIVNA KOORDINACIJA U PRIPREMANJU GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

Troškovi operativne koordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta iznose:	416,72 KM
--	------------------

REKAPITULACIJA TROŠKOVA PRIPREMANJA GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

Rekapitulacija troškova pripreme	
Imovinsko – pravni odnosi i prethodno uređenje zemljišta	416.092,00 KM
Planska dokumentacija i snimanje obuhvata	13.000,00 KM
Izrada tehničke dokumentacije – projekata za izvodjenje	20.836,15 KM
Operativna koordinacija u pripremi građevinskog zemljišta	416,72 KM
UKUPNO:	450.344,87 KM

OPREMANJE GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Opremanje građevinskog zemljišta podrazumijeva sve radove na izgradnji planirane infrastrukture, te uređenje zelenih površina. U saobraćajnu infrastrukturu je uvrštena i izgradnja javne rasvjete..

IZGRADNJA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Opis radova	
Izgradnja saobraćajnica s pločnikom	2.457.791,20
Izgradnja parkinga	213.590,00 KM
Javna rasvjeta (65 kom LED – distanca 30 m)	104.000,00 KM
UKUPNO:	2.775.381,20 KM

IZGRADNJA HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

HIDROTEHNIČKA MREŽA	
Vodovodna i hidrantska mreža (Φ100, Φ75) 2215 m', napojni vod 1700 m'	108.310,02 KM
Izrada novoprojektovanih kanalizacionih fekalnih instalacija (DIN Φ250 – Φ400) Nabavka postrojenja za prečišćavanje	550.352,56 KM 283.564,34 KM
UKUPNO:	942.226,92 KM

UREDJENJE ZELENIH POVRŠINA

Opis radova	
Pripremni radovi i uređenje zelenih površina	25.212,25 KM
Sadnja trave, navodnjavanje, uređenje	30.254,70 KM
Rad sa dendrofondom – formiranje dendrofonda i drvoreda	75.240,00 KM
UKUPNO:	130.706,95 KM

STRUČNI NADZOR NAD OPREMANJEM GRADJEVINSKOG 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, od koje čine 1 %. Ukupna investiciona vrijednost je **3.848.315,07 KM**.

Troškovi vršenja stručnog nadzora nad opremanjem građevinskog zemljišta:	38.848,31 KM
---	---------------------

REKAPITULACIJA TROŠKOVA OPREMANJA GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta iznose:

Opis radova	
Izgradnja saobraćajne infrastrukture	2.775.381,20 KM
Izgradnja hidrotehničke infrastrukture	942.226,92 KM
Uredjenje zelenih površina	130.706,95 KM
Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta	38.848,31 KM
UKUPNO:	3.887.163,38 KM

INVESTICIONA ULAGANJA U UREDJENJE GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

TROŠKOVI PRIPREMANJA GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta:	450.344,87 KM
--	----------------------

TROŠKOVI OPREMANJA GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta:	3.887.163,38 KM
--	------------------------

UKUPNI TROŠKOVI UREDJENJA GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

UKUPNI TROŠKOVI UREDJENJA GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA:	4.337.508,25 KM
---	------------------------

NAKNADA ZA UREDJENJE GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

Ovaj odnos se dobiva kao količnik ukupne vrijednosti uređenja i bruto građevinske površine objekata, gdje se kao prosjek uzima da će svi objekti imati prizemnu etažu, a ½ će imati i I etažu, te je s tim u vezi posmatrana površina $P = 54.290,13 \text{ m}^2$.

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1m^2 površine objekata iznosi:	79 KM/m²
--	----------------------------

Medjutim, kao što je već naglašeno, ovo su orijentacioni i okvirni troškovi, pa se u tom smislu, a radi približavanja stvarnoj vrijednosti, u koju će se ugraditi i ovdje nepredvidjeni radovi, visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta treba uvećati za 30%. Također, mora se imati na umu da energetska infrastruktura nije obrađena iz već objašnjenih razloga, te je u tom smislu potrebno i izvršiti korekcije nakon ostvarivanja uslova za procjenu troškova energetske infrastrukture.

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1m^2 površine objekata uvećani za neutvrđene radove iznose:	103 KM/m²
---	-----------------------------

III – ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „POSLOVNA ZONA-SADNICE“ BANOVIĆI

Na osnovu člana 37.-38.Zakona o prostornom uređenju i građenju TK ("Službene novine TK", broj: 06/11, 04/13, 15/13, 02/16, 4/17), Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine Federacije BiH ,broj: 63/04,50/07,84/10),člana 9.Odluke o provođenju Prostornog plana Općine Banovići za period 2015.-2035.godine („Službeni glasnik općine Banovići ,broj:10 /17) , člana 25.Statuta Općine Banovići („Službini glasnik Općine Banovići“, broj:3/08) i člana 91. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Banovići („Službeni glasnik Općine Banovići“, broj:7/06), Općinsko vijeće Banovići je na redovnoj sjednici održanoj dana .2018 .godine, donijelo:

ODLUKU O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „POSLOVNA ZONA-SADNICE“ BANOVIĆI

I – OPĆE ODREDBE

Član 1.

Usvajanje Regulacionog plana „Poslovna zona-Sadnice“ Banovići(u daljem tekstu Plan), regulisano je Odlukom o pristupanju izradi istog.

Član 2.

Ovom Odlukom se uređuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora kao i način provođenja Plana, a naročito za: Granice prostorne cjeline, Namjene površina, Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju građevina i uređenja građevinskog zemljišta, Uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima, Mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima, Uslovi uređenja zelenih i slobodnih površina, Odnosi prema postojećim objektima unutar obuhvata.

Član 3.

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

Tekstualni dio Plana sačinjavaju:

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

Grafički dio Plana se sastoji od sljedećih 14 grafičkih priloga:

01. Geodetska podloga	
02. Izvod iz plana višeg reda (Izvod iz Prostornog plana Tuzlanskog kantona 2005-2025.)	R1:25.000
02.a. Izvod iz plana višeg reda (Izvod iz Prostornog plana općine Banovići 2015 – 2035) R 1:25.000	
03. Postojeće stanje iz Urbanističke osnove-Sintezni prikaz korištenja prostora	R 1:1.000
04. Plan uklanjanja	R 1:1.000
05. Planirana namjena površina	R 1:1.000
06. Sintezni prikaz korištenja prostora	R 1:1.000
07. Plan parcelacije	R 1:1.000
08. Građevinske i regulacione linije	R 1:1.000
09. Plan saobraćaja	R 1:1.000
09a. Plan nivelacije	R 1:1.000
10. Komunalna infrastruktura	R 1:1.000
11. Energetska infrastruktura	R 1:1.000
12. Plan hortikulturnog uređenja	R 1:1.000

Član 4.

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

Plan se čuva u općinskoj Službi nadležnoj za prostorno uređenje.

II – GRANICE PROSTORNE CJELINE

Član 5.

Granica obuhvata Plana određena je Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana poslovne zone-Sadnice, Banovići i Odlukom o izmjeni Odluke o određivanju ostalog građevinskog zemljišta za Poslovnu zonu-Sadnice, Banovići, čiji je sastavni dio i grafički prilog granica obuhvata. Ukupna površina obuhvata Plana iznosi $P = 24,07$ ha.

Grafička linija počinje na mjestu gdje međna linija parcela broj 803/1 i 803/29 izlazi na lijevu stranu lokalnog puta Banovići Selo-Čubrić, granica ide u pravcu sjevera međnom linijom parcela broj 803/1 i 809/4 sa desne strane, odnosno parcela broj 803/29, 803/7, 803/12, 803/11, 803/27, 803/26, 806/1, 803/5, 807, 808, 823, 821, 810 sa lijeve strane do tromede parcela broj 809/4, 809/5 i 810, a zatim

granica produžava u pravcu sjevero-istoka u dužini od 137 metara, međnom linijom parcela 809/4 i 800/1 sa desne strane , odnosno parcela 809/5 i 800/3 sa lijeve strane, nakon čega granica nastavlja u pravcu jugo-istok međnom linijom parcela 800/1 sa desne strane, odnosno parcele broj 800/1 i 800/3 izlazi na lijevu stranu lokalnog puta Banovići Selo-Čubrić, odakle granica nastavlja u pravcu jugo-zapad desnom stranom lokalnog puta Čubrić-Banovići Selo u dužini od oko 745 metara do mjesta gdje međna linija parcela broj 803/1 i 809/4 izlazi na desnu stranu lokanog puta Čubrić-Banovići Selo gdje se ujedno i završava opis granice ostalog građevinskog zemljišta lokalitet „Sadnice“.

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

Redni broj	x koordinate	y koordinate	Redni broj	x koordinate	y koordinate
0	6537207,77	4917973,45	21	6536976,53	4917634,27
1	6537258,30	4917886,16	22	6537012,33	4917687,60
2	6537402,46	4917787,75	23	6536988,88	4917698,10
3	6537542,67	4917706,61	24	6536993,39	4917711,11
4	6537679,48	4917605,71	25	6536998,38	4917742,63
5	6537691,67	4917579,27	26	6537008,38	4917762,98
6	6537676,80	4917576,25	27	6537021,30	4917775,83
7	6537629,68	4917559,18	28	6537039,70	4917790,90
8	6537454,10	4917496,15	29	6537057,87	4917807,27
9	6537369,36	4917462,99	30	6537049,78	4917806,28
10	6537306,66	4917440,81	31	6537050,18	4917811,04
11	6537235,93	4917415,76	32	6537069,99	4917835,13
12	6537178,78	4917400,88	33	6537070,67	4917844,74
13	6537131,12	4917395,33	34	6537067,14	4917851,69
14	6537064,13	4917402,23	35	6537067,20	4917880,18
15	6536982,02	4917423,72	36	6537076,03	4917909,90
16	6536984,17	4917447,25	37	6537076,93	4917924,50
17	6536977,10	4917482,64	38	6537072,57	4917950,67
18	6536973,33	4917519,75			
19	6536968,19	4917564,98			
20	6536962,84	4917580,04			

Član 6.

U sklopu površina obuhvaćenih granicama opisanim u članu 5. ove Odluke, definisana je jedinstvena zona pretežne namjene, Industrijsko - poslovna zona, sa površinom od 24,07 ha.

III – URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA

Član 7.

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

Član 8.

Namjena građevina i njihov karakter (proizvodna hala, skladišni objekat, administrativno - poslovi prostor, izložbeno - prodajni prostor, uslužni prostori sl.) definisani su grafičkim dijelom Plana, na karti broj 6. (Sintezni prikaz korištenja prostora).

Član 9.

Planom su definisane i razrađene osnovne smjernice za jedinstvenu poslovnu zonu i za novoplanirane građevine unutar pojedinih cjelina, za saobraćajnu i drugu infrastrukturu, te za slobodne i zelene površine, a na osnovu definisanih urbanističko - tehničkih uslova.

Član 10.

Urbanističko - tehnički uslovi utvrđuju: regulacionu i građevinsku liniju, veličinu i oblik parcele, koeficijent izgrađenosti, kao i procenat zauzetosti, tehničke pokazatelje građevine, nivelacijske kote prizemlja/ulaza u odnosu na javni put, visinu i odstojanje građevine od susjednih, uslove arhitektonskog oblikovanja građevine i uslove uređenja zelenih, saobraćajnih i manipulativnih površina.

Član 11.

Regulaciona linija je planska linija definisana grafičkim prilogom broj 8. (Građevinske i regulacione linije). Regulaciona linija je linija razgraničenja parcela za površine i objekte od opšteg interesa, odnosno javnog gradskog zemljišta, od parcela koje imaju drugu namjenu, odnosno od ostalog građevinskog zemljišta.

Regulaciona linija se utvrđuje u odnosu na osovinsku liniju (osovinu javnog puta) i obilježava se za sve postojeće i planirane saobraćajnice. Regulaciona linija i osovina saobraćajnice javnog puta su osnovni elementi za utvrđivanje saobraćajne mreže.

Rastojanje između regulacionih linija utvrđuje se u zavisnosti od funkcije i ranga saobraćajnice, odnosno infrastrukture kao horizontalna, nadzemna i podzemna regulacija.

Član 12.

Građevinska linija je planska linija na, iznad ili ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički grafičkim prilogom broj 8. (Građevinske i regulacione linije) i označava granicu do koje se određena građevina može graditi, ili na kojoj se gradi, u skladu sa dozvoljenim koeficijentom izgrađenosti i procentom zauzetosti parcele.

Pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije za planirane objekte definisana je ovom Planom, dok je za moguću dogradnju postojećih objekata definisana na način da pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi 3,0m.

Unutar površine obuhvaćene građevinskim linijama, Planom je dat prijedlog arhitektonskih masa, što znači da je za konačno pozicioniranje novoplaniranih građevina i određivanje definitivnih horizontalnih gabarita građevine, daljom izradom projektne dokumentacije (u čiji sastav ulaze i detaljni urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju građevina), omogućeno drugačije pozicioniranje i određivanje gabarita građevine.

Izmjenu, po veličini i formi, horizontalnih gabarita planiranih građevina, u odnosu na predložene gabarite prikazane na grafičkom prilogu Plana, pod uvjetom da se ne ugrožavaju susjedne građevine ili otežava gradnja drugih planiranih građevina u susjedstvu, te da se poštuju urbanističko – tehnički uslovi u pogledu udaljenosti od susjedne parcele, saobraćajnice, kao i urbanistički parametri (koeficijent i procenat izgrađenosti) i dr., odobrava nadležna Služba za prostorno uređenje unutar općine Banovići.

Član 13.

Građevinska parcela mora posjedovati površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa odredbama Plana.

Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju građevina, dijeli se na građevinske, odnosno urbanističke parcele. Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela.

Član 14.

Sve parcele su definisane po (optimalnom) principu formiranja poslovnih parcela u tri „etaže“. Okvirni princip organizacije parcele poslovne namjene, a u skladu sa savremenim načelima urbanističke prakse, daje se kao prijedlog korištenja iste na sljedeći način:

- jedna trećina parcele predviđena je za izgradnju unutar građevinske linije,
- jedna trećina parcele je predviđena za manipulativni prostor unutar parcele za slobodno kretanje kao i predviđanje parking mjesta unutar parcele,
- jedna trećina parcele je predviđena za zelene i uređene površine.

Član 15.

U skladu sa urbanističkim rješenjem građevinske parcele, ukoliko se radi o istom vlasniku, te kada tehnologija proizvodnje zahtjeva kao i od potrebe potencijalnih investitora, više građevinskih čestica se mogu spajati u urbanističke cjeline, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice.

Član 16.

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, obrazovanjem pristupnog puta ili ustanovljavanjem trajnog prava služnosti prolaza, u minimalnoj širini od 3,0m, a prema grafičkim priložima Plana.

Član 17.

Plan parcelacije sa oznakom, dimenzijama, površinom, pristupnim sekvencama i kotama, dat je numerički u tabelama, kao i pripadajućem grafičkom prilogu broj 07_Plan parcelacije.

Numeracija i površina prijedloga novoformiranih parcela.

Redni broj parcele	Površina (m ²)
1	2.695,87
2	2.267,01
3	1.646,22
4	1.653,31
5	1.863,94
6	1.749,11
7	1.843,05
8	2.226,13
9	2.089,03
10	1.867,39
11	19.853,57
12	3.266,39
13	3.273,76
14	3.561,76
15	3.075,24
16	2.818,15
17	2.469,83
18	2.706,45
19	2.441,95
20	2.411,05
21	2.110,40
22	3.044,11
23	2.822,36
24	2.869,81
25	2.286,27
26	2.623,35
27	2.859,66

Redni broj parcele	Površina (m ²)
28	2.637,86
29	3.335,83
30	3.727,00
31	4.288,07
32	3.226,94
33	2.726,66
34	3.291,32
35	2.600,15
36	2.972,71
37	2.389,81
38	3.100,31
39	2.825,44
40	4.964,19
41	3.202,42
42	2.710,61
43	3.647,39
44	3.317,54
45	2.368,16
46	3.258,59* parking
47	12.615,60*rezerva
48	22.322,83*rezerva
49	34.209,71*rezerva
50	24,88 - TS 1 – planirana
51	25,01 TS 2 – planirana
52	24,80 TS 3 – planirana
53	14.434,72 Saobraćajnica

Član 18.

Koeficijent izgrađenosti i procenat zauzetosti definisani su ili se nalaze u obuhvatu Plana, a pripadaju konceptu razvoja poslovne zone Sadnice.

Oblik markice objekata je orijentaciono prikazan u vidu prijedloga horizontalnih arhitektonskih masa sa maksimalnim gabaritima i može biti korigovan u odnosu na dati prijedlog u zavisnosti od arhitektonskog rješenja planiranog objekta, u skladu sa odredbama ovog Plana.

Kod planiranja izgradnje novih objekata, treba primijeniti sljedeće uslove:

Procenat zauzetosti

1. minimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju objekata namijenjenih poslovnoj zoni (proizvodna hala, skladišni objekat, administrativno - poslovi prostor, izložbeno - prodajni prostor, uslužni prostor i sl.) iznosi minimalno $P_i = 30\%$, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava maksimalni procenat zauzetosti parcele do $P_i = 60\%$.

Koeficijent izgrađenosti

1. koeficijent izgrađenosti parcele za izgradnju objekata namijenjenih poslovnoj zoni (proizvodna hala, skladišni objekat, administrativno - poslovi prostor, izložbeno - prodajni prostor, uslužni prostor, upravni objekti sl.) iznosi minimalno $K_i = 1.00$, a maksimalno $K_i = 2.00$.
2. koeficijent izgrađenosti parcela za građenje objekata od opšteg interesa (infrastrukturni objekti) može biti različit od prethodno navedenih.

Član 19.

Nivelacione kote prizemlja građevina u odnosu na saobraćajnicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica definisanih Planom, što je moguće korigovati kroz geodetski snimak terena, koji predstavlja obavezan dio tehničke dokumentacije pri izdavanju rješenja o lokacijskim uslovima.

Određivanje kote prizemlja građevina:

- Kota prizemlja planiranih građevina može biti maksimalno $\pm 1,20\text{m}$ u odnosu na nultu kotu saobraćajnice;
- Kod planiranog poslovnog prostora, visina poda prizemlja može biti maksimum $+0,2\text{ m}$ u odnosu na pristupnu rampu i konačno uređen okolni teren, a denivelacija do $1,20\text{m}$ savladava se unutar same građevine;
- kota prizemlja planiranih građevina ne može biti niža od nulte kote.

Nivelacione kote saobraćajnica i drugih javnih površina određuje se proračunom padova i poprečnih i podužnih profila pojasa regulacije.

Član 20.

Parcele se nivelišu u odnosu na kotu saobraćajnice, nasipanjem ili skidanjem zemljišta, te dovođenjem kote prizemlja objekta na maksimalnih $\pm 1,20\text{ m}$ u odnosu na nultu kotu saobraćajnice.

U „Elaboratu o geomehničkim ispitivanjima tla za Poslovnu zonu Sadnice, općina Banovići“, daju se uslovi za temeljenje i dozvoljeno opterećenje tla, a u okviru kojih su date projektovane kote uređenja, linija terena i linija uređenja pojedinačno za svaki objekat/parcelu, a nivelacija parcela/objekata u skladu sa tim i u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima za izgradnju i korištenje zemljišta poslovne zone, data je na grafičkom prilogu 09a_Plan nivelacije.

TABELA 13 – PROJEKTOVANE KOTE UREĐENJA, LINIJE TERENA, LINIJE UREĐENJA ZA POJEDINAČNE PARCELE; IZVOR: ELABORAT O GEMOEHANIČKIM ISPITIVANJIMA TLA ZA POSLOVNU ZONU SADNICE, BANOVIĆI

Oznaka objekta/parcele	Projektovana uređenja $\pm 0,00$	Kota terena	Linija uređenja + nasipanje - skidanje terena
1	424,40	421,26 421,13	+3,14 +3,27
2	424,80	422,24 421,45	+2,56 +3,35
3	425,00	423,41 422,54	+1,59 +2,46
4	426,30	423,78 423,69	+2,52 +2,61
5	426,65	427,00 424,30	-0,35 +2,35
6	428,50	427,50 427,00	+1,00 +1,50
7	427,50	428,90 428,70	-1,40 -1,20
8	428,13	428,05 428,95	+0,08 -0,72
9	426,20	425,59 426,34	+0,61 -0,14
10	425,65	425,25 434,56	+0,40 +1,09
11	424,10	420,61 422,59 424,65 424,00	+3,49 +1,51 -0,55 -0,10
12	425,00	425,73 425,82 425,11	-0,73 -0,82 -0,11
13	425,00	426,26 428,61	-1,26 -3,61
14	425,80	427,27 426,82	-1,47 -1,02
15	425,80	428,45 430,47	-3,65 -4,67
16	425,00	426,00 428,52	-1,00 -3,52
17	425,00	428,00 429,05	-3,00 -4,05
18	425,80	429,20 429,08	-3,40 -3,28
19	423,90	429,98 428,75 426,00	-6,08 -4,85 -2,10
20	423,20	430,00 429,00	-6,80 -5,80
21	423,00	422,94 421,69	+0,06 +1,13
22	423,00	423,06	-0,06

Oznaka objekta/parcele	Projektovana uređenja $\pm 0,00$	kota	Kota terena	Linija uređenja + nasipanje - skidanje terena
			422,00	+1,00
23	423,00		422,57 422,03	+0,43 +0,97
24	424,00		422,70 422,00	+1,30 +2,00
25	424,25		424,00 423,00 422,42	+0,25 +1,25 +1,77
26	425,08		424,00 428,00 422,42	+1,08 -2,92 -0,92
27	423,50		429,00 429,49	-5,50 -5,99
28	422,00		421,80 428,02	+0,20 -5,98
29	421,40		421,00 420,00 419,00	+0,40 +1,40 +2,40
30	424,00		422,00 421,58 422,50	+2,00 +2,42 +1,50
31	422,50		421,72 420,67 420,00 421,00	+0,78 +1,87 +2,50 +1,50
32	423,50		420,73 420,27	+2,77 +3,23
33	423,50		420,72 420,45	+2,82 +3,05
34	424,30		420,90 420,56	+3,40 +3,74
35	423,00		422,00 421,66	+1,00 +1,34
36	423,00		421,00 420,85	+2,00 +2,15
37	423,50		423,99 423,42	-0,49 +0,08
38	426,00		423,78 424,23 423,06	+2,22 +1,87 +2,94
39	427,15		428,13 428,85 425,68	-0,98 -1,70 +1,47
40	419,20		416,03 417,00 418,67	+3,17 +2,20 +0,83
41	419,20		419,82 420,00	-0,62 -0,80
42	421,12		420,75	+0,35
43	421,40		421,21 421,96	+0,19 -0,56

Oznaka objekta/parcele	Projektovana uređenja $\pm 0,00$	Kota terena	Linija uređenja + nasipanje - skidanje terena
44	423,09	422,84 422,70	+0,25 +0,39
45	423,60	423,06 424,33	+0,54 -0,73

Član 21.

Utvrđene analitičke koordinate (kote nivelete) karakterističnih tačaka u planu nivelacije predstavljaju osnov za utvrđivanje niveleta regulacionih linija kao i osnov za postavljanje ulaza u objekat i uređenje ostalog prostora van pojasa regulacije.

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

Konačne kote poda prizemlja svih planiranih objekata i nivelete uređenih okolnih pješačkih površina, definisat će se Glavnim projektom uređenja terena, nakon izrade Glavnih projekata objekata i provjere na terenu, a u odnosu na saobraćajnice trebaju biti uvećane za minimalno 20 cm.

Član 22.

Kod parcela na kojima je potrebno izvršiti nasipanje/skidanje zemljišta u svrhu dovođenja kote terena u prihvatljiv odnos prema koti saobraćajnice, pristup objektu koji može biti maksimalno $\pm 1,20$ m kote prizemlja u odnosu na saobraćajnicu, rješava se putem pristupnih rampi, koje se uključuju na pristupnu saobraćajnicu.

Pristupne rampe se projektuju na dva načina:

- Silazno prema objektu,
- Uzlazno prema objektu.

Silazne rampe moraju imati konveksnu prelaznicu, rampu od maksimalno 10% nagiba, te konkavnu prelaznicu prije ulaza u objekat. Radijus prelaznica mora biti minimalno $r = 200$ m.

Uzlazne rampe moraju imati konkavnu prelaznicu, rampu od maksimalno 10% nagiba, te konveksnu prelaznicu prije ulaza u objekat. Radijus prelaznica mora biti minimalno $r = 200$ m.

Rampe se dimenzioniraju na prolazak vozila tipa šleper.

Na ulazu u objekat ili oko objekta, sa obavezno projektovanog protupožarnog puta, mogu se postavljati utovarno – istovarne rampe.

Parking za osobna i teretna vozila se rješava u odnosu na uslove i potrebe tehnološkog procesa, na terenu za svaki pojedini objekat.

Član 23.

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena uz fasadu objekta na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže, odnosno, do vrha nadzidka potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20m. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz fasadu građevine do najviše tačke krova (sljemena).

Etaže građevina su: podrum (P), suteran (S), prizemlje (P), spratovi („1“, „2“, ...), potkrovlje (Pt) i mansarda (Ms).

Podrumom se smatra najniža etaža zgrade, koja je najmanje jednom polovicom volumena i sa svim stranicama ukopana u odnosu na uređen teren (više od 50 %). Jedna ili više podrumskih etaža se mogu realizovati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda, kao i stabilizacije terena.

Suteran je etaža djelimično ukopana u teren sa tri strane i slobodnim pročeljem, kao i etaža zgrade koja je ukopana u odnosu na uređen teren između jedne četvrtine do jedne polovine svog volumena (između 25 % i 50 %).

Spratnost objekta na kosom terenu odnosi se na dio vertikalnog gabarita objekta, lociranog na nižoj strani uređenog terena, odnosno, računa se od kote najnižeg ruba uređenog terena uz građevinu.

Na zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje Urbanističke saglasnosti, detaljnim urbanističko - tehničkih uslovima može se odrediti izgradnja jedne ili više podrumskih ili suteranskih etaža, pod uslovom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda, kao i stabilizacije terena.

Ako se etaža namjenjuje za garažiranje vozila, moraju biti ispunjeni neophodni uslovi za prilaz vozila garažama (dužina i nagib rampe i sl.). Nagib rampe ne smije biti veći od 10%.

Spratnost planiranih građevina predložena je Planom, što znači da je za definisanje spratnosti novoplaniranih objekata, daljom izradom projektne dokumentacije, ostavljena mogućnost za izmjenu, s tim što nova spratnost ne smije prekoračiti definisanu maksimalnu visinu objekta dozvoljenu Planom.

Član 24.

Etaže građevina, koje čine konačan zbir spratova, predstavljaju sve etaže izuzev podrumске ili suteranske etaže.

Dozvoljena spratnost za izgradnju novih građevina:

- Unutar jedinstvene poslovne zone maksimalna dozvoljena spratnost iznosi dvije nadzemne etaže (P+1), ali tako da ukupna visina ne premašuje 15 metara (mjereno od kote uređenog terena do kote vijenca).

Član 25.**Odstojanje građevine od susjednih:**

- Opća pravila regulacije slobodnostojećih građevina trebaju biti u skladu sa važećim odredbama i propisima koji definišu opće uslove o parcelaciji i izgradnji i ovim Planom;
- Međusobna udaljenost slobodnostojećih građevina, kao i građevina koje se grade u prekinutom ili kontinualnom nizu, iznosi najmanje visinu više građevine;
- Udaljenost se može smanjiti na polovinu. Ova udaljenost ne može biti manja od 6,0m, kako bi se ispoštovali minimalni uslovi udaljenosti građevine od granice parcele.

Član 26.**Odnos prema postojećim građevinama**

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

Član 27.

Unutar granica Plana projektovanje i arhitektonsko oblikovanje novih građevina i intervencije na istim, vrše se na način da:

1. Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija kod izgradnje novoplaniranih objekata mora biti prilagođena pretežnoj namjeni zone (poslovna zona), te arhitektonsko – urbanističkom okruženju u kojem se objekat nalazi.
2. Kod izgradnje treba se slijediti savremen pristup, bez direktnog preuzimanja ili imitiranja tradicionalnih arhitektonskih izraza.
3. Novi objekti moraju svojim likovnim izrazom i predviđenim proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili zonom u cjelini. Za ove objekte moguća je primjena različitih arhitektonskih formi i elemenata kako po obliku, tako i primjenom različitog ali skladnog kolorita, a sve u cilju sprečavanja formiranja monotone neatraktivne poslovne zone.
4. U konstruktivnom i oblikovnom smislu moguća je primjena klasičnih i savremenih materijala. Za ove objekte neophodno je postići međusobno prožimanje eksternih i internih karakteristika, kao i uklapanje u okolni ambijent.
5. Svi novoplanirani objekti moraju biti projektovani i izvedeni u skladu sa odredbama ovog Plana i u skladu sa važećim propisima i zakonskom regulativom.
6. Svaka parcela mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu.
7. Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potreba svakog potrošača.
8. Preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi, ravnih krovova, te kosih krovova sa maksimalnim nagibom krovne ravni od 10°.

9. Ulazi u objekte se orjentišu prema pristupnoj saobraćajnici, a objekti moraju imati i izlaze u slučaju nužde (požarni izlaz) na drugim stranama objekta. Prilazi za vozila se mogu izvesti do objekta sa pristupne saobraćajnice.

IV – UREĐENJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA

Član 28.

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

Član 29.

Izgradnja građevina se ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta.

Član 30.

Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva uređenje terena i njegovo ravnjanje, odnosno, nasipanje, tamo gdje je to neophodno, obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli sa pratećim elementima (rampe), tamo gdje je to neophodno, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu ako postoje mogućnosti priključka.

Član 31.

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

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

Član 32.

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

Poprečni profili saobraćajnica, definisani prema rangu ceste, prikazani su na grafičkom prilogu Plana, karta broj 9. (Plan saobraćaja).

Član 33.

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

Član 34.

Kod parcela na kojima je potrebno izvršiti nasipanje/skidanje zemljišta u svrhu dovođenja kote terena u prihvatljiv odnos prema koti saobraćajnice, pristup objektu koji može biti maksimalno $\pm 1,20$ m kote prizemlja u odnosu na saobraćajnicu, rješava se putem pristupnih rampi, koje se uključuju na pristupnu saobraćajnicu.

Pristupne rampe se projektuju na dva načina:

- Silazno prema objektu,
- Uzlazno prema objektu.

Silazne rampe moraju imati konveksnu prelaznicu, rampu od maksimalno 10% nagiba, te konkavnu prelaznicu prije ulaza u objekat. Radijus prelaznica mora biti minimalno $r = 200$ m.

Uzlazne rampe moraju imati konkavnu prelaznicu, rampu od maksimalno 10% nagiba, te konveksnu prelaznicu prije ulaza u objekat. Radijus prelaznica mora biti minimalno $r = 200$ m.

Rampe se dimenzioniraju na prolazak vozila tipa šleper.

Na ulazu u objekat ili oko objekta, sa obavezno projektovanog protupožarnog puta, mogu se postavljati utovarno – istovarne rampe.

Član 35.

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

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

Uz saobraćajnice unutar obuhvata Plana obostrano su projektovani trotoari širine 1,2m, u zavisnosti od prostornih mogućnosti, poštujući *Zakon o osnovama sigurnosti saobraćaja u Bosni i Hercegovini*.

Član 36.

Poslovni subjekti ulaze u zonu obavezne su da shodno prostoru proizvodnog i administrativnog prostora projektuju broj parking mjesta, tako da na svaki 100m^2 prostora proizvodne hale treba da planiraju jedno parking mjesto i na svakih 30m^2 administrativnog kancelarijskog prostora treba da planiraju jedno parking mjesto unutar parcele.¹⁹

Privremeno zadržavanje na voznim trakama saobraćajnica dozvoljeno je za teretna vozila koja čekaju utovar proizvoda ili istovar materijala kompanijama unutar zone na način da se ne ugrožava saobraćanje drugom, slobodnom saobraćajnom trakom.

¹⁹STUDIJA IZVODLJIVOSTI USPOSTAVE POSLOVNE ZONE „SADNICE“ U OPĆINI BANOVIĆI (str.69)

Parking za osobna i teretna vozila se rješava u odnosu na uslove i potrebe tehnološkog procesa, na terenu za svaki pojedini objekat.

Površina parking mjesta mora biti minimalno 5,0 x 2,5m, te mora biti povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija. Na glavnim parkinzima mora biti obezbijeđen određen broj parking mjesta za lica sa umanjenim sposobnostima kretanja.

Unutar saobraćajnog ugla preglednosti, ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja viskog zelenila ili graditi fizičke strukture, koje bi mogle ugroziti siguran i nesmetan tok saobraćaja.

Investiranje parking mjesta i interni saobraćaj u okviru građevinskih parcela bi trebali realizovati budući vlasnici u skladu sa svojim potrebama. U pogledu određivanja konkretne namjene budućih poslovnih sadržaja ostavlja se sloboda budućim investitorima – poduzetnicima da maksimalno iskoriste svoje poduzetničke sposobnosti u definisanju poslovne politike, a u skladu sa *Zakonom o osnovama sigurnosti saobraćaja u Bosni i Hercegovini*, kao i *Smjernicama za projektovanje, građenje, održavanje i nadzor na putevima*.

Član 37.

Postavljanje privremenih građevina vrši se izdavanjem Urbanističkih saglasnosti, koje izdaje nadležna služba Općine, u skladu sa važećim odredbama i propisima BiH.

Za navedene objekte može se odrediti i prostor potreban za njihovo postavljanje i upotrebu, koji ne predstavlja građevinsku parcelu i nije predmet parcelacije.

Za pozicioniranje privremenih građevina na javnim površinama izrađuju se detaljni urbanističko - tehnički uslovi, kako za pojedinačne slučajeve tako i za koncentrisanu grupu građevina na lokalitetima koje odredi nadležna služba Općine. Ovim dokumentom preciznije se definišu namjena građevine, gabariti, položaj, izgled, tip prenosnih građevina (kioska) i dr..

Privremeni objekti moraju zadovoljavati estetske, sanitarne i protivpožarne uslove.

Član 38.

Sprječavanje nepovoljnih uticaja na okoliš

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

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

Član 39.

Inženjersko – geološki uslovi i hidrološke osobine terena su dati u okviru Elaborata o geomehaničkim ispitivanjima tla za Poslovnu zonu Sadnice, općina Banovići.

Zaključci i preporuke Elaborata se smatraju sastavnim dijelom ovog Plana i lokacijske informacije.

Član 40.

Prilikom planiranja sve postojeće, zdrave i fenotipski dobro oblikovane jedinke, kao i grupacije, treba sačuvati i uklopiti u buduće rješenje, osim u slučaju da detaljniji projekat hortikulturnog uređenja ne definiše suprotno.

Prilikom uređenja prostora obavezno je zadržavanje postojećeg kvalitetnog drveća, a sve slobodne površine treba da se ozelene u skladu sa potrebama korisnika, a prema prostornim mogućnostima i uslovima poslovne zone.

Kategorije zelenih površina unutar obuhvata Plana su:

1. privatne zelene površine / zelene površine poslovnih kompleksa,
2. zelene površine ograničenog korištenja / zaštitno zelenilo i
3. rezervne zaštitne zelene površine za moguće proširenje kompleksa u budućnosti

Član 41.

Za zaštitu objekata od požara, a obzirom na karakter i namjenu objekata unutar Plana, oko istih je predviđen prostor za požarni put udaljenosti od susjedne parcele minimalno 7m, u skladu sa Zakonom o zaštiti požara i vatrogastvu FBiH.

Na vanjskoj vodovodnoj hidrantskoj mreži projektovati i izvesti potreban broj podzemnih protivpožarnih hidranata DN80 za gašenje požara čiji broj i raspored mora odgovarati uslovima koje propisuju važeći pravilnici iz oblasti protivpožarne zaštite.

Član 42.

Ispuštanje oborinskih voda planirati u najbliži recipijent. Obzirom da je u obuhvatu planiran parking prostor i veće površine manipulativnog prostora unutar parcela, zbog zaštite voda, potrebno je planirati i izgradnju separatora ulja i masti. Oborinske vode sa krovova i drugih površina koje nisu zauljene se mogu direktno priključiti na planirani kolektor ovim Planom.

Vodovodna mreža na području obuhvata regulacionog plana snabdijeva se sa glavne gradske mreže. Potrebno je uraditi detaljnu analizu postojećeg glavnog gradskog vodovodnog cjevovoda kapaciteta, količina, pritiska i prečnika naročito sa aspekta protivpožarne zaštite. Također planom se previđa i stavljanje van funkcije postojećeg cjevovoda na području regulacionog plana u dužini od cca 200 m'.

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

Član 43.

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

Nadležna elektrodistribucija je dala određene podatke i o postojećoj nadzemnoj mreži 10 Kv Mušići-TS Banovići Selo koji prolazi obuhvatom. U granicama tretiranog obuhvata, a prema podacima dobijenim od nadležne elektrodistribucije, nalazi se ŽTS 10(20)/0,4 kV Sadnice. Obzirom da kao takav uspostavlja ograničenja u smislu planiranja i građanja, Planom se predlaže izmještanje tj.kabliranje (podzemni vod) istog uz lokalnu saobraćajnicu Banovići Selo-Čubrić zbog planiranih objekata unutar obuhvata.

Postojeća trafo stanica se treba uskladiti sa novim zahtjevima za snagom.

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

Član 44.

Prema potrebama za električnom energijom, predmetnim Regulacionim planom predloženo je:

- Postojeći DV 10kV TS Mušići-TS Banovići Selo se izmješta prema predloženom rješenju u grafičkom dijelu
- Postojeća trafostanica ŽTS Sadnice se zadržava kao privremeno rješenje za napajanje planiranih objekata do snage 120kW. Po kompletiranju elektroenergetske infrastrukture poslovne zone postojeću trafostanicu demontirati
- Za potrebe novih potrošača predviđa se izgradnja 3 nove trafo stanice nazivne snage 630/1000kVA na lokacijama prikazanim na priloženom planu,
- za potrebe priključenja novih trafo stanica predviđa se izgradnja potrebnih SN vodova,
- Izgradnja podzemne niskonaponske mreže od trafo stanica do distributivnih razvodnih ormara i kablovskih priključnih ormara novih objekata,

Član 45.

Elaboratom je potrebno obraditi sljedeće:

- Omogućiti normalno i sigurno snabdijevanje električnom energijom svih potrošača;
- Poštovati propisane kvalitete za isporučenu električne energije, odnosno dozvoljene padove napona;
- Dati prognozu budućeg opterećenja po različitim kategorijama potrošača kao što su:, skladišni, poslovni objekti, proizvodni, javna rasvjeta i slično;
- Na osnovu procjene vršnog opterećenja, a imajući u vidu postojeću energetska mrežu, izvršiti dogradnju i rekonstrukciju postojeće elektroenergetske mreže obuhvata;
- Planirati razvojnu elektrodistributivnu mrežu uzimajući u obzir geografske, tehničke i ekonomske aspekte;

- Za cijelu zonu izgraditi javnu rasvjetu sa odgovarajućim nivoom osvijetljenosti;
- Za cijelu zonu izgraditi telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju, tj. povećati kapacitet prenosnih TK puteva;

Član 46.

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

Član 47.

Kompletan prostor Plana je potrebno osvijetliti javnom rasvjetom. Na istom konceptu, a prema evropskim normama i standardima, potrebno je projektovati i izvesti rasvjetu svih saobraćajnica, javnih površina, manipulativnih površina i parkinga.

Član 48.

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

Član 49.

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

Član 50.

Toplovodni vod je planiran uz neposrednu lokalnu saobraćajnicu Banovići Selo-Čubrić. Planirani toplifikacioni vod za poslovnu zonu će se priključiti na budući planirani vod Banovići Selo-Čubrić te se za poslovnu zonu planira zasebna podstanica.

Zasebna podstanica, prijedlogom je planirana uz glavni Upravni objekat porivredne zone koja će zadovoljiti potrebe svih planiranih objekata uz maksimalno poštivanje tehničkih uslova i preporuka nadležnih institucija.

Unutar obuhvata se planira individualno priključivanje za svaki objekat na planirani toplifikacioni vod. U cilju optimizacije trase, toplifikacioni vod kroz grafički dio Plana je podložen promjenama, a sve u skladu sa detaljnom projektnom dokumentacijom kada ista bude okončana.

- Toplovodnu mrežu dimenzionisati za temperaturni režim rada koji se odredi studijom toplifikacije, a preporučeni je 90/70°C ;
- Mrežu položiti podzemno u kanalu ili odabrati bezkanalno polaganje;
- Sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije će odabrati projektant u saradnji sa investitorom, a u zavisnosti od namjene prostora.

Pri projektovanju instalacija toplifikacije, potrebno je poštovati sve važeće propise iz oblasti i zakona FBiH.

Član 51.

Normativi za osobe sa umanjenom sposobnošću kretanja

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

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

Potrebno je obezbjediti dovoljan broj parking mjesta na svakoj parceli za lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima, a koja moraju biti smještena najbliže ulaznim zemljišta particijama objekata.

Član 52.

Skloništa

Uslovi izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara, kao i za druge potrebe odbrane i civilne zaštite na području koje je obuhvaćeno granicama Plana, moraju biti obezbjeđeni u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća („Sl.novine FBiH“, br.39/03) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkih normativa za kontrolu ispravnosti skloništa („Sl.novine FBiH“, br.21/05).

Na sigurnost ljudi i materijalnih dobara mogu uticati zemljotresi, ratna djelovanja, prirodne i ljudskim djelovanjem izazvane nepogode i katastrofe.

Član 53.

Zaštita životne sredine

Unutar poslovne zone nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda. Zabranjeno je nepropisno odlaganje tehnološkog i drugog otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla.

Član 54.

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

V - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 55.

Nadležna služba za prostorno uređenje Općine, zadužena je za tumačenje Plana u skladu sa svojim ovlaštenjima.

Član 56.

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

Član 57.

Izmjene Plana moguće je izvršiti pod slijedećim uslovima:

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

Član 58.

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

Broj: 10/01-02- /18

Banovići, _____ 2018. godine

Predsjedavajući

Općinskog vijeća Banovići

DIO 3. GRAFIČKI DIO

01. Geodetska podloga	R 1:1.000
02. Izvod iz plana višeg reda (Izvod iz Prostornog plana Tuzlanskog kantona 2005-2025.)	R1:25.000
02.a. Izvod iz plana višeg reda (Izvod iz Prostornog plana općine Banovići 2015 - 2035) R 1:25.000	
03. Postojeće stanje iz Urbanističke osnove-Sintezni prikaz korištenja prostora	R 1:1.000
04. Plan uklanjanja	R 1:1.000
05. Planirana namjena površina	R 1:1.000
06. Sintezni prikaz korištenja prostora	R 1:1.000
07. Plan parcelacije	R 1:1.000
08. Građevinske i regulacione linije	R 1:1.000
09. Plan saobraćaja	R 1:1.000
09a. Plan nivelacije	R 1:1.000
10. Komunalna infrastruktura	R 1:1.000
11. Energetska infrastruktura	R 1:1.000
12. Plan hortikulturnog uređenja	R 1:1.000

DIO 4. PRILOZI

1. NUMERACIJA I POVRŠINE FORMIRANIH GRAĐEVINSKIH PARCELA
2. KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA

Numeracija i površine formiranih građevinskih parcela

Redni broj parcele	Površina (m ²)
1	2.695,87
2	2.267,01
3	1.646,22
4	1.653,31
5	1.863,94
6	1.749,11
7	1.843,05
8	2.226,13
9	2.089,03
10	1.867,39
11	19.853,57
12	3.266,39
13	3.273,76
14	3.561,76
15	3.075,24
16	2.818,15
17	2.469,83
18	2.706,45
19	2.441,95
20	2.411,05
21	2.110,40
22	3.044,11
23	2.822,36
24	2.869,81
25	2.286,27
26	2.623,35
27	2.859,66
28	2.637,86
29	3.335,83
30	3.727,00
31	4.288,07
32	3.226,94
33	2.726,66
34	3.291,32
35	2.600,15
36	2.972,71
37	2.389,81
38	3.100,31
39	2.825,44
40	4.964,19
41	3.202,42
42	2.710,61
43	3.647,39
44	3.317,54
45	2.368,16
46	3.258,59* parking
47	12.615,60*rezerva

Redni broj parcele	Površina (m ²)
48	22.322,83*rezerva
49	34.209,71*rezerva
50	24,88 - TS 1 – planirana
51	25,01 TS 2 – planirana
52	24,80 TS 3 – planirana
53	14.434,72 Saobraćajnica

Prelomne tačke prijedloga parcelacije

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
0	6537072,57	4917950,67
1	6537207,77	4917973,45
2	6537256,27	4917889,67
3	6537247,63	4917885,89
4	6537238,13	4917868,59
5	6537233,83	4917858,13
6	6537217,82	4917842,35
7	6537210,83	4917839,06
8	6537190,80	4917835,87
9	6537176,88	4917834,16
10	6537161,76	4917833,32
11	6537144,26	4917834,60
12	6537135,78	4917831,28
13	6537124,87	4917824,26
14	6537112,59	4917816,12
15	6537102,81	4917808,10
16	6537086,04	4917800,31
17	6537077,52	4917796,80
18	6537072,31	4917793,80
19	6537069,05	4917790,54
20	6537063,91	4917788,16
21	6537061,77	4917788,85
22	6537063,41	4917793,92
23	6537068,05	4917801,88
24	6537071,21	4917808,35
25	6537073,23	4917816,10
26	6537073,82	4917828,53
27	6537072,81	4917835,30
28	6537070,68	4917841,56
29	6537070,67	4917844,74
30	6537068,60	4917847,40
31	6537067,10	4917853,18
32	6537067,20	4917880,18
33	6537075,95	4917909,61
34	6537077,33	4917922,05
35	6537108,16	4917862,85
36	6537142,65	4917873,94
37	6537144,20	4917837,98
38	6537109,33	4917836,44
39	6537069,99	4917835,13

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
40	6537061,58	4917825,33
41	6537050,18	4917811,04
42	6537049,78	4917806,28
43	6537057,87	4917807,27
44	6537039,70	4917790,90
45	6537028,00	4917780,90
46	6537011,10	4917766,27
47	6537002,21	4917752,56
48	6536996,70	4917733,43
49	6536994,63	4917717,98
50	6536988,55	4917697,38
51	6537012,33	4917687,60
52	6536998,13	4917667,63
53	6536983,90	4917645,70
54	6537010,82	4917634,81
55	6537030,72	4917649,59
56	6537089,39	4917670,68
57	6537136,57	4917686,50
58	6537188,50	4917703,91
59	6537235,77	4917719,74
60	6537275,75	4917733,04
61	6537260,49	4917765,56
62	6537250,54	4917799,26
63	6537245,89	4917828,75
64	6537245,92	4917857,01
65	6537246,02	4917872,82
66	6537072,64	4917609,82
67	6537107,80	4917621,58
68	6537156,04	4917637,70
69	6537207,48	4917654,92
70	6537255,00	4917670,82
71	6537291,85	4917683,43
72	6537294,61	4917686,64
73	6537294,79	4917692,81
74	6537289,43	4917737,62
75	6537358,81	4917760,12
76	6537417,82	4917779,25
77	6537402,46	4917787,75
78	6537258,30	4917886,16
79	6537260,59	4917873,57

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
80	6537260,23	4917854,31
81	6537259,95	4917831,28
82	6537262,46	4917814,46
83	6537263,75	4917791,99
84	6537274,64	4917768,85
85	6537056,95	4917604,43
86	6537048,05	4917599,36
87	6537040,78	4917592,46
88	6537035,81	4917584,96
89	6537031,67	4917573,39
90	6536967,89	4917565,84
91	6536962,84	4917580,04
92	6536976,53	4917634,27
93	6536974,17	4917510,23
94	6537031,30	4917561,16
95	6537033,69	4917550,79
96	6537039,94	4917530,54
97	6537050,82	4917498,24
98	6536977,44	4917478,00
99	6536979,26	4917469,71
100	6536983,89	4917448,52
101	6536983,00	4917428,00
102	6536982,02	4917423,72
103	6537000,92	4917418,30
104	6537063,21	4917470,65
105	6537073,97	4917456,88
106	6537081,83	4917449,39
107	6537092,51	4917441,37
108	6537093,96	4917440,60
109	6537072,36	4917400,14
110	6537091,91	4917397,18
111	6537110,01	4917395,87
112	6537130,04	4917395,18
113	6537153,18	4917396,79
114	6537144,13	4917426,19
115	6537129,84	4917427,41
116	6537119,32	4917429,67
117	6537104,69	4917434,92
118	6537155,91	4917426,81
119	6537168,51	4917429,10
120	6537179,82	4917432,66
121	6537202,23	4917440,75
122	6537213,74	4917408,86
123	6537270,69	4917428,64
124	6537258,98	4917461,16

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
125	6537318,97	4917482,76
126	6537330,90	4917451,33
127	6537308,06	4917441,06
128	6537376,70	4917468,33
129	6537382,05	4917473,78
130	6537374,28	4917494,96
131	6537369,73	4917499,17
132	6537363,54	4917498,80
133	6537396,71	4917478,31
134	6537389,85	4917494,43
135	6537387,48	4917502,77
136	6537392,92	4917509,71
137	6537391,85	4917512,51
138	6537429,20	4917526,82
139	6537430,28	4917524,02
140	6537444,15	4917492,52
141	6537494,26	4917510,38
142	6537480,03	4917543,07
143	6537523,36	4917559,68
144	6537537,72	4917526,74
145	6537580,28	4917541,57
146	6537565,46	4917575,80
147	6537620,89	4917597,04
148	6537636,28	4917561,72
149	6537651,28	4917567,63
150	6537668,82	4917574,07
151	6537678,06	4917576,54
152	6537691,58	4917579,45
153	6537679,48	4917605,71
154	6537656,56	4917622,61
155	6537618,20	4917608,21
156	6537621,21	4917600,37
157	6537617,13	4917611,01
158	6537580,96	4917597,17
159	6537563,12	4917637,84
160	6537611,63	4917655,75
161	6537533,24	4917578,88
162	6537526,41	4917579,48
163	6537521,57	4917587,03
164	6537508,32	4917617,62
165	6537496,41	4917645,27
166	6537497,21	4917648,32
167	6537579,84	4917679,19
168	6537548,38	4917702,40
169	6537481,09	4917680,41

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
170	6537472,22	4917700,97
171	6537466,55	4917710,56
172	6537455,00	4917721,09
173	6537449,23	4917724,19
174	6537466,99	4917752,03
175	6537428,07	4917728,07
176	6537411,82	4917724,22
177	6537379,83	4917713,25
178	6537336,14	4917698,28
179	6537322,51	4917693,62
180	6537313,61	4917692,28
181	6537307,84	4917698,93
182	6537333,16	4917645,77
183	6537322,05	4917669,07
184	6537321,91	4917675,44
185	6537326,57	4917679,78
186	6537385,42	4917699,95
187	6537422,28	4917712,54
188	6537435,72	4917713,33
189	6537446,91	4917709,16
190	6537456,00	4917700,60
191	6537461,47	4917689,55
192	6537398,57	4917668,07
193	6537351,71	4917606,72
194	6537354,86	4917604,72
195	6537416,00	4917625,83
196	6537479,58	4917647,71
197	6537496,00	4917609,86
198	6537432,18	4917586,64
199	6537369,56	4917563,81
200	6537372,41	4917551,79
201	6537369,67	4917550,50
202	6537381,25	4917521,53
203	6537390,26	4917524,98
204	6537391,62	4917521,42
205	6537448,77	4917543,31
206	6537447,70	4917546,11
207	6537439,46	4917567,64
208	6537446,35	4917567,64
209	6537446,35	4917575,28
210	6537436,53	4917575,28
211	6537503,58	4917567,52
212	6537509,65	4917572,52
213	6537508,77	4917580,34
214	6537171,68	4917627,76

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
215	6537237,58	4917649,81
216	6537296,09	4917669,38
217	6537303,12	4917669,99
218	6537308,74	4917663,49
219	6537319,06	4917641,84
220	6537249,10	4917617,47
221	6537183,66	4917594,69
222	6537195,29	4917561,03
223	6537261,05	4917583,76
224	6537326,35	4917606,33
225	6537331,00	4917610,69
226	6537330,85	4917617,05
227	6537200,50	4917547,60
228	6537265,92	4917570,22
229	6537334,23	4917593,82
230	6537339,79	4917593,64
231	6537345,33	4917586,63
232	6537349,12	4917578,45
233	6537355,35	4917561,17
234	6537280,56	4917533,55
235	6537214,51	4917509,00
236	6537229,98	4917466,03
237	6537297,50	4917490,33
238	6537359,96	4917512,82
239	6537363,53	4917515,45
240	6537364,92	4917521,89
241	6537207,21	4917457,83
242	6537161,00	4917442,17
243	6537135,86	4917441,07
244	6537111,91	4917447,42
245	6537095,88	4917456,62
246	6537082,41	4917469,02
247	6537073,51	4917481,37
248	6537065,58	4917499,45
249	6537059,31	4917518,67
250	6537057,76	4917523,41
251	6537055,97	4917528,99
252	6537050,92	4917544,39
253	6537046,84	4917556,91
254	6537045,62	4917568,40
255	6537048,75	4917578,63
256	6537056,81	4917587,93
257	6537067,96	4917593,03
258	6537491.62	4917648.62
259	6537496.22	4917650.60

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
260	6537493.60	4917644.05
261	6537498.19	4917646.03
262	6537355.66	4917603.00
263	6537348.96	4917605.51
264	6537353.55	4917607.51

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
265	6537351.01	4917601.00
266	6537056.45	4917517.75
267	6537054.95	4917522.52
268	6537059.72	4917524.02
269	6537061.21	4917519.27

Prelomne tačke linije parcele:

REDNI BROJ PARCELE	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
1	6537679.48	4917605.71
2	6537620.89	4917597.03
3	6537565.46	4917575.80
4	6537523.36	4917559.67
5	6537430.30	4917524.02
6	6537429.20	4917526.81
7	6537374.27	4917494.95
8	6537318.97	4917482.75
9	6537270.68	4917428.64
10	6537202.23	4917440.73
11	6537061.81	4917510.96
12	6537182.06	4917448.71
13	6537280.56	4917533.54
14	6537297.50	4917490.33
15	6537354.54	4917563.98
16	6537266.18	4917570.30
17	6537249.09	4917617.46
18	6537319.05	4917641.84
19	6537297.56	4917669.87
20	6537196.82	4917636.17
21	6537459.03	4917695.17
22	6537461.47	4917689.54
23	6537480.34	4917645.98
24	6537447.69	4917546.10
25	6537294.79	4917692.80
26	6537235.77	4917719.73
27	6537188.49	4917703.90

REDNI BROJ PARCELE	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
28	6537136.56	4917686.49
29	6537089.38	4917670.68
30	6537358.80	4917760.11
31	6537358.80	4917760.11
32	6537467.64	4917751.66
33	6537548.37	4917702.40
34	6537579.84	4917679.19
35	6537563.12	4917637.84
36	6537656.56	4917622.61
37	6537385.41	4917699.94
38	6537398.57	4917668.07
39	6537416.00	4917625.82
40	6536967.88	4917565.84
41	6537031.31	4917569.41
42	6537040.24	4917530.67
43	6537000.92	4917418.30
44	6537092.50	4917441.37
45	6537144.13	4917426.18
46	6537448.77	4917543.31
47	6537386.10	4917798.92
48	6537243.29	4917881.10
49	6537227.31	4917832.54
50	6537059.72	4917524.02
51	6537353.55	4917607.51
52	6537496.22	4917650.60
53	6538404.35	4917693.56

Prelomne tačke građevinske linije

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
0	6537112,09	4917859,50
1	6537127,87	4917862,51

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
2	6537130,83	4917848,91
3	6537115,02	4917845,96

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
4	6537267,62	4917730,33
5	6537281,75	4917695,58
6	6537075,09	4917626,45
7	6537061,54	4917661,35
8	6536975,98	4917632,10
9	6537032,71	4917609,78
10	6537024,83	4917590,31
11	6537019,66	4917557,47
12	6537021,71	4917539,10
13	6537027,94	4917514,16
14	6537037,82	4917480,75
15	6537043,29	4917469,51
16	6537059,04	4917448,47
17	6537074,38	4917433,81
18	6537097,73	4917418,11
19	6537131,71	4917419,42
20	6537132,43	4917408,63
21	6537084,34	4917406,47
22	6536983,24	4917431,88
23	6537164,96	4917410,09
24	6537162,51	4917419,15
25	6537194,58	4917425,54
26	6537217,02	4917434,41
27	6537311,50	4917468,14
28	6537365,18	4917486,98
29	6537370,77	4917472,09
30	6537192,29	4917411,32
31	6537417,29	4917490,34
32	6537409,23	4917507,41

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
33	6537676,34	4917608,03
34	6537686,56	4917590,35
35	6537191,76	4917572,18
36	6537314,68	4917614,78
37	6537297,03	4917659,15
38	6537184,48	4917621,48
39	6537191,07	4917602,02
40	6537067,49	4917563,16
41	6537085,54	4917503,59
42	6537156,71	4917524,21
43	6537176,61	4917469,03
44	6537347,66	4917530,49
45	6537328,44	4917579,75
46	6537205,26	4917534,39
47	6537422,64	4917593,78
48	6537375,76	4917576,74
49	6537331,74	4917671,49
50	6537438,56	4917708,16
51	6537494,47	4917578,74
52	6537458,16	4917565,55
53	6537447,77	4917592,32
54	6537644,10	4917631,80
55	6537531,39	4917588,67
56	6537479,95	4917708,09
57	6537516,98	4917722,04
58	6537459,72	4917756,05
59	6537314,61	4917706,16
60	6537302,55	4917730,56
61	6537429,44	4917772,82

Prelomne tačke regulacionih linija

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
0	6537072,57	4917950,67
1	6537207,77	4917973,45
2	6537256,27	4917889,67
3	6537247,63	4917885,89
4	6537238,13	4917868,59
5	6537233,83	4917858,13
6	6537217,82	4917842,35
7	6537210,83	4917839,06
8	6537190,80	4917835,87
9	6537176,88	4917834,16
10	6537161,76	4917833,32

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
11	6537144,26	4917834,60
12	6537135,78	4917831,28
13	6537124,87	4917824,26
14	6537112,59	4917816,12
15	6537102,81	4917808,10
16	6537086,04	4917800,31
17	6537077,52	4917796,80
18	6537072,31	4917793,80
19	6537069,05	4917790,54
20	6537063,91	4917788,16
21	6537061,77	4917788,85

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
22	6537063,41	4917793,92
23	6537068,05	4917801,88
24	6537071,21	4917808,35
25	6537073,23	4917816,10
26	6537073,82	4917828,53
27	6537072,81	4917835,30
28	6537070,68	4917841,56
29	6537070,67	4917844,74
30	6537068,60	4917847,40
31	6537067,10	4917853,18
32	6537067,20	4917880,18
33	6537075,95	4917909,61
34	6537077,33	4917922,05
35	6537108,16	4917862,85
36	6537142,65	4917873,94
37	6537144,20	4917837,98
38	6537109,33	4917836,44
39	6537069,99	4917835,13
40	6537061,58	4917825,33
41	6537050,18	4917811,04
42	6537049,78	4917806,28
43	6537057,87	4917807,27
44	6537039,70	4917790,90
45	6537028,00	4917780,90
46	6537011,10	4917766,27
47	6537002,21	4917752,56
48	6536996,70	4917733,43
49	6536994,63	4917717,98
50	6536988,55	4917697,38
51	6537012,33	4917687,60
52	6536998,13	4917667,63
53	6536983,90	4917645,70
54	6537010,82	4917634,81
55	6537030,72	4917649,59
56	6537089,39	4917670,68
57	6537136,57	4917686,50
58	6537188,50	4917703,91
59	6537235,77	4917719,74
60	6537275,75	4917733,04
61	6537260,49	4917765,56
62	6537250,54	4917799,26
63	6537245,89	4917828,75
64	6537245,92	4917857,01
65	6537246,02	4917872,82
66	6537072,64	4917609,82

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
67	6537107,80	4917621,58
68	6537156,04	4917637,70
69	6537207,48	4917654,92
70	6537255,00	4917670,82
71	6537291,85	4917683,43
72	6537294,61	4917686,64
73	6537294,79	4917692,81
74	6537289,43	4917737,62
75	6537358,81	4917760,12
76	6537417,82	4917779,25
77	6537402,46	4917787,75
78	6537258,30	4917886,16
79	6537260,59	4917873,57
80	6537260,23	4917854,31
81	6537259,95	4917831,28
82	6537262,46	4917814,46
83	6537263,75	4917791,99
84	6537274,64	4917768,85
85	6537056,95	4917604,43
86	6537048,05	4917599,36
87	6537040,78	4917592,46
88	6537035,81	4917584,96
89	6537031,67	4917573,39
90	6536967,89	4917565,84
91	6536962,84	4917580,04
92	6536976,53	4917634,27
93	6536974,17	4917510,23
94	6537031,30	4917561,16
95	6537033,69	4917550,79
96	6537039,94	4917530,54
97	6537050,82	4917498,24
98	6536977,44	4917478,00
99	6536979,26	4917469,71
100	6536983,89	4917448,52
101	6536983,00	4917428,00
102	6536982,02	4917423,72
103	6537000,92	4917418,30
104	6537063,21	4917470,65
105	6537073,97	4917456,88
106	6537081,83	4917449,39
107	6537092,51	4917441,37
108	6537093,96	4917440,60
109	6537072,36	4917400,14
110	6537091,91	4917397,18
111	6537110,01	4917395,87

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
112	6537130,04	4917395,18
113	6537153,18	4917396,79
114	6537144,13	4917426,19
115	6537129,84	4917427,41
116	6537119,32	4917429,67
117	6537104,69	4917434,92
118	6537155,91	4917426,81
119	6537168,51	4917429,10
120	6537179,82	4917432,66
121	6537202,23	4917440,75
122	6537213,74	4917408,86
123	6537270,69	4917428,64
124	6537258,98	4917461,16
125	6537318,97	4917482,76
126	6537330,90	4917451,33
127	6537308,06	4917441,06
128	6537376,70	4917468,33
129	6537382,05	4917473,78
130	6537374,28	4917494,96
131	6537369,73	4917499,17
132	6537363,54	4917498,80
133	6537396,71	4917478,31
134	6537389,85	4917494,43
135	6537387,48	4917502,77
136	6537392,92	4917509,71
137	6537391,85	4917512,51
138	6537429,20	4917526,82
139	6537430,28	4917524,02
140	6537444,15	4917492,52
141	6537494,26	4917510,38
142	6537480,03	4917543,07
143	6537523,36	4917559,68
144	6537537,72	4917526,74
145	6537580,28	4917541,57
146	6537565,46	4917575,80
147	6537620,89	4917597,04
148	6537636,28	4917561,72
149	6537651,28	4917567,63
150	6537668,82	4917574,07
151	6537678,06	4917576,54
152	6537691,58	4917579,45
153	6537679,48	4917605,71
154	6537656,56	4917622,61
155	6537618,20	4917608,21
156	6537621,21	4917600,37

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
157	6537617,13	4917611,01
158	6537580,96	4917597,17
159	6537563,12	4917637,84
160	6537611,63	4917655,75
161	6537533,24	4917578,88
162	6537526,41	4917579,48
163	6537521,57	4917587,03
164	6537508,32	4917617,62
165	6537496,41	4917645,27
166	6537497,21	4917648,32
167	6537579,84	4917679,19
168	6537548,38	4917702,40
169	6537481,09	4917680,41
170	6537472,22	4917700,97
171	6537466,55	4917710,56
172	6537455,00	4917721,09
173	6537449,23	4917724,19
174	6537466,99	4917752,03
175	6537428,07	4917728,07
176	6537411,82	4917724,22
177	6537379,83	4917713,25
178	6537336,14	4917698,28
179	6537322,51	4917693,62
180	6537313,61	4917692,28
181	6537307,84	4917698,93
182	6537333,16	4917645,77
183	6537322,05	4917669,07
184	6537321,91	4917675,44
185	6537326,57	4917679,78
186	6537385,42	4917699,95
187	6537422,28	4917712,54
188	6537435,72	4917713,33
189	6537446,91	4917709,16
190	6537456,00	4917700,60
191	6537461,47	4917689,55
192	6537398,57	4917668,07
193	6537351,71	4917606,72
194	6537354,86	4917604,72
195	6537416,00	4917625,83
196	6537479,58	4917647,71
197	6537496,00	4917609,86
198	6537432,18	4917586,64
199	6537369,56	4917563,81
200	6537372,41	4917551,79
201	6537369,67	4917550,50

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
202	6537381,25	4917521,53
203	6537390,26	4917524,98
204	6537391,62	4917521,42
205	6537448,77	4917543,31
206	6537447,70	4917546,11
207	6537439,46	4917567,64
208	6537446,35	4917567,64
209	6537446,35	4917575,28
210	6537436,53	4917575,28
211	6537503,58	4917567,52
212	6537509,65	4917572,52
213	6537508,77	4917580,34
214	6537171,68	4917627,76
215	6537237,58	4917649,81
216	6537296,09	4917669,38
217	6537303,12	4917669,99
218	6537308,74	4917663,49
219	6537319,06	4917641,84
220	6537249,10	4917617,47
221	6537183,66	4917594,69
222	6537195,29	4917561,03
223	6537261,05	4917583,76
224	6537326,35	4917606,33
225	6537331,00	4917610,69
226	6537330,85	4917617,05
227	6537200,50	4917547,60
228	6537265,92	4917570,22
229	6537334,23	4917593,82

REDNI BROJ	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
230	6537339,79	4917593,64
231	6537345,33	4917586,63
232	6537349,12	4917578,45
233	6537355,35	4917561,17
234	6537280,56	4917533,55
235	6537214,51	4917509,00
236	6537229,98	4917466,03
237	6537297,50	4917490,33
238	6537359,96	4917512,82
239	6537363,53	4917515,45
240	6537364,92	4917521,89
241	6537207,21	4917457,83
242	6537161,00	4917442,17
243	6537135,86	4917441,07
244	6537111,91	4917447,42
245	6537095,88	4917456,62
246	6537082,41	4917469,02
247	6537073,51	4917481,37
248	6537065,58	4917499,45
249	6537059,31	4917518,67
250	6537057,76	4917523,41
251	6537055,97	4917528,99
252	6537050,92	4917544,39
253	6537046,84	4917556,91
254	6537045,62	4917568,40
255	6537048,75	4917578,63
256	6537056,81	4917587,93
257	6537067,96	4917593,03