



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Općina Kalesija

IZMJENA I DOPUNA DIJELA REGULACIONOG PLANA
"PROIZVODNO-POSLOVNE ZONE KALESIJA GRAD, KALESIJSKO POLJE
I ĆETENIŠTA" KALESIJA

IPSA INSTITUT, SARAJEVO

Sarajevo/Kalesija, Oktobar 2025.godine



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Općina Kalesija

IZMJENA I DOPUNA DIJELA REGULACIONOG PLANA "PROIZVODNO-POSLOVNE ZONE KALESIJA GRAD, KALESIJSKO POLJE I ČETENIŠTA" KALESIJA

Nosilac pripreme:

OPĆINA KALESIJA

Služba za prostorno uređenje, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Kalesija

Nosilac izrade:

IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo

Direktor

Enko Hubanić, dipl.ing.građ.

Sarajevo/Kalesija, Oktobar 2025.godine

IZMJENA I DOPUNA DIJELA REGULACIONOG PLANA
"PROIZVODNO-POSLOVNE ZONE KALESIJA GRAD, KALESIJSKO POLJE I
ČETENIŠTA" KALESIJA

Nosilac pripreme	Nosilac izrade
Služba za prostorno uređenje, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Kalesija Općinski Načelnik	IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
Ul. Patriotske lige 15 75260 Kalesija 35 367 700 opcina@kalesija.ba	Danijela Ozme br.4 71000 Sarajevo 033 27 63 40 ipsage@ipsa-institut.com

Učesnici u izradi:

Odgovorni planer, koordinator:

Haris Mujkić, dipl.ing.arh.

Planeri:

Nedžla Čolaković, MA dipl.ing.arh.

Saradnici:

Senad Dervišević, dipl.ing.saob.
Predrag Šarkinović, dipl.ing.građ.
Tatjana Borovina, dipl.ing.građ.
Benjamin Bibić, Dipl.ing.građ.
Amir Kadić, dipl.ing.el.
Mirnes Salihović, dipl.ing.el.
Emir Jašarević, dipl.ing.saobr.

Broj ugovora:

9093/25

Direktor IPSA Instituta:

Enko Hubanić, dipl.ing.građ.

Sarajevo/Kalesija, Oktobar 2025 godine

SADRŽAJ

I. OPŠTI DIO	6
II. TEKSTUALNI DIO.....	14
A. UVODNI DIO.....	15
B. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE	17
1. IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA	17
1.1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE KALESIJA 2015 – 2035.....	17
2.0. POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA	18
2.1. POSTOJEĆE STANJE OBJEKATA I FIZIČKE STRUKTURE PROSTORNE CJELINE	18
3. PRIRODNI USLOVI	19
3.1. INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA	19
4. POSTOJEĆE STANJE INFRASTRUKTURA	19
4.1. SAOBRAĆAJ.....	19
4.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	20
4.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA.....	21
4.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA.....	21
4.5. TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA	21
5. POSTOJEĆE STANJE DRUŠTVENE INFRASTRUKTURE	21
6. ZAŠTIĆENO KULTURNO I PRIRODNO NASLJEĐE	22
7. POSTOJEĆE STANJE ZELENIH POVRŠINA.....	22
8. STANJE ZRAKA, TLA I VODE.....	22
8.1. Zrak.....	22
8.2. Voda	22
8.3. Tlo.....	22
8.4. Komunalni otpad	22
9. KATASTARSKI I VLASNIČKI PODACI O ZEMLJIŠTU	23
10. ANALIZA I VREDNOVANJE STANJA.....	23
11. MOGUĆNOSTI IZGRADNJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORNE CJELINE.....	23
C. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE	24
1. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA	24
2. NAMJENA POVRŠINA.....	24
3. GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE	25
4. PARCELACIJA.....	26
5. OVLASTI SLUŽBE ZA PROSTORNO UREĐENJE, GEODETSKE I IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE	26
6. ZELENE POVRŠINE.....	26
7. INFRASTRUKTURA.....	28
7.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	28

7.2.HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	28
7.5. TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA	31
8. PRIVREDA I USLUGE.....	32
9. JAVNE I DRUŠTVENE SLUŽBE	32
10. BILANS POVRŠINA PO NAMJENAMA	32
10.1. Urbanistički pokazatelji na nivou obuhvata	33
11. TROŠKOVI UREĐENJA ZEMLJIŠTA	33
D. ODLUKA O PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA DIJELA REGULACIONOG PLANA.....	34

GRAFIČKI DIO (M 1:1000):

01. POSTOJEĆE STANJE – geodetska podloga (sekcije 1. i 2.)
- 01.a. SPRATNOST I NAMJENA OBJEKATA– postojeće stanje (sekcije 1. i 2.)
- 01.b. BONITET OBJEKATA – postojeće stanje (sekcije 1. i 2.)
- 01.c. KARTA VLASNIŠTVA NAD ZEMLJIŠTEM – postojeće stanje (sekcije 1. i 2.)
02. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE (M 1 : 10 000)
03. INŽENJERSKOGEOLOŠKA KARTA (sekcije 1. i 2.)
04. OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA (sekcije 1 i 2.)
05. PLAN ORGANIZACIJE PROSTORA SA UREĐENJEM ZELENIH POVRŠINA (sekcije 1. i 2.)
06. PLAN SAOBRAĆAJA I NIVELACIJE (sekcije 1. i 2.)
07. PLAN INFRASTRUKTURE – hidrotehnika (sekcije 1. i 2.)
08. PLAN INFRASTRUKTURE – elektroenergetika i telekomunikacije (sekcije 1. i 2.)
09. PLAN INFRASTRUKTURE – sintezni plan (sekcije 1. i 2.)
10. PLAN REGULACIONIH I GRAĐEVINSKIH LINIJA (sekcije 1. i 2.)
11. PLAN PARCELACIJE (sekcije 1. i 2.)
12. PLAN UKLANJANJA POSTOJEĆIH OBJEKATA (sekcije 1. i 2.)

I. OPŠTI DIO

- 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
MINISTRY OF SPATIAL PLANNING OF THE FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA

Broj: UPI-02-19-1-860/23 F.Š.
Sarajevo, 06.09.2023. godine

Federalno ministarstvo prostornog uređenja u Sarajevu rješavajući zahtjev poduzeća IPSA INSTITUT d.o.o. iz Sarajeva, ul. Put života b.b. za produženje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na osnovu člana 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/98, 48/99 i 61/22), Federalni ministar za prostorno uređenje donosi

R J E Š E N J E

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

Obrazloženje

Dana 06.07.2023. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zaprimilo zahtjev poduzeća IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo za produženje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata. Dana 02.08.2023. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zatražilo dopunu - ispravku podneska. U ostavljenom roku podnosilac zahtjeva je dopunilo navedeni podnesak.

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

Odredbama člana 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08), propisano je da ovlaštenje za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na zahtjev privrednog ili drugog pravnog lica izdaje Federalno ministarstvo prostornog uređenja, ako isti ispunjava uslove u članu 3. i 4. Uredbe a koje se odnose na broj uposlenog kadra po

strukama, na staž ostvaren u struci, položen stručni ispit te tehničku opremu i računarske programe kojim podnosilac zahtjeva raspolaže.

Kako je podnosilac zahtjeva dostavio ovom Federalnom ministarstvu ovjerenu dokumentaciju o broju uposlenih stručnih osoba, ovjerene kopije diploma, ovjerenu dokumentaciju o radnom stažu uposlenih stručnih osoba, te ostale dokaze propisane članom 3. i 4. Uredbe, donesena je 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, 45/10, 85/21 i 92/21), 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, 48/99 i 61/22) doneseno je rješenje kao u dispozitivu.

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

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

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.



Dostaviti :

1. IPSA INSTITUT
ul. Put života b.b. 71000 Sarajevo
N.r. Enko Hubanić dipl.ing.građ. direktor
2. Evidenciji.
3. Arhivi x 2

- Odluka o pristupanju izradi Izmjena i dopuna dijela Regulacionog plana "Proizvodno-poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje i Četeništa" Kalesija:

Ponedjeljak, 14.04.2025. godine

SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE KALESIJA

Broj 3

Strana 113

43

Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave ("Službene novine Federacije BiH", broj 49/06 i 51/09), člana 38. stav (4), 41. i 49. Zakona o prostornom uređenju i građenju, ("Službene novine TK", broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i 20/23) i člana 42. Statuta općine Kalesija-Prečišćeni tekst ("Službeni glasnik općine Kalesija", broj 10/07, 7/08, 10/11, 3/12 i 6/13), Općinsko vijeće na sjednici održanoj dana 29.03.2025.godine, d o n o s i :

ODLUKA pristupanju izmjenama i dopunama Regulacionog plana Proizvodno poslovne zone "Kalesija Grad, Kalesijsko polje, Četeništa" Kalesija

Član 1.

(Vrsta planskog dokumenta čijoj se izmjeni pristupa)

Ovom odlukom utvrđuje se potreba pristupanju izmjenama i dopunama dijela Regulacionog plana "Proizvodno poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje, Četeništa" Kalesija ("Službeni glasnik općine Kalesija", broj 6A/18, 4/20 i 8A/22), po skraćenom postupku, (u daljem tekstu: Plan), jer se neće bitno mijenjati osnovni koncept planskog dokumenta.

Član 2.

(Granice područja za koji se Plan mijenja)

Granice područja za koji se Plan mijenja su istovjetne granicama parcele označene po novom premjeru sa k.č. broj 296/1 K.O. Kalesija Grad, k.č. broj 296/38 K.O. Kalesija Grad, k.č. broj 296/39 K.O. Kalesija Grad, k.č. broj 296/40 K.O. Kalesija Grad, k.č. broj 296/41 K.O. Kalesija Grad, k.č. broj 296/51 K.O. Kalesija Grad, k.č. broj 296/52 K.O. Kalesija Grad, k.č. broj 1245/2 K.O. Prnjavor, k.č. broj 1246/2 K.O. Prnjavor, k.č. broj 1246/33 K.O. Prnjavor, k.č. broj 1249/94 K.O. Prnjavor, k.č. broj 1249/95 K.O. Prnjavor, k.č. broj 1249/96 K.O. Prnjavor, k.č. broj 1249/97 K.O. Prnjavor, k.č. broj 1252/1 K.O. Prnjavor, k.č. broj 1252/2 K.O. Prnjavor, k.č. broj 1268/15 K.O. Prnjavor, k.č. broj 1269 K.O. Prnjavor, k.č. broj 1270/6 K.O. Prnjavor i k.č. broj 1270/8 K.O. Prnjavor.

Granice obuhvata izmjena i dopuna date su na grafičkom prilogu ove Odluke.

Član 3.

(Vrste planskog dokumenta višeg reda na temelju kojeg se pristupa izradi Plana)

Izrada izmjene i dopune Plana se vrše u skladu sa Prostornim planom općine Kalesija za period 2015-2035 godine ("Službeni glasnik općine Kalesija", broj 5/17).

Član 4.

(Vremenski period za koji se Plan donosi)

Izmjene i dopune Plana se odnose na period važenja Plana a isti će se produžiti do donošenja novog detaljnog planskog dokumenta.

Član 5.

(Smjernice za izmjene Plana)

Kod izrade izmjene i dopune Plana, koristit će se ažurna geodetska podloga i geodetski snimak situacije lica mjesta te podaci iz Plana koji je usvojen u ranijem periodu.

Izmjene i dopune Plana izraditi u skladu sa sadržajem koji je za ovu vrstu plana utvrđen Zakonom o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj: 2/06, 72/07, 32/08 i 4/10), Zakonom o prostornom uređenju i građenju ("Službene novine TK-a", broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i 20/23), Uredbom o jedinstvoj metodologiji za izradu planskih dokumenata ("Službene novine Federacije BiH", broj 63/04, 50/07 i 84/10) i Prostornog plana općine Kalesija za period 2015-2035. godine ("Službeni glasnik općine Kalesija", broj 5/17).

Kako se izmjene i dopune Plana većinski odnose na promjenu građevinskih linija koje su utvrđene ranijim Planom, potrebno je istom građevinskom linijom obuhvatiti i sve okolne parcele.

Član 6.

(Optimalan rok za pripremu i izradu izmjena i dopuna Plana)

Rok za izradu izmjena i dopuna Plana je 60 dana od dana potpisivanja ugovora sa odabranim Nosiocem izrade Plana.

Član 7.

(Sadržaj Plana)

U postupku izrade izmjena i dopuna Plana, Nosioc izrade Plana je dužan uraditi planski dokument u skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 63/04, 50/07 i 84/10) i Zakonom o prostornom uređenju i građenju ("Službene novine TK", broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i 20/23).

Član 8.

(Sudjelovanje javnosti – javnoj raspravi i javnom uvidu)

Nosilac pripreme Plana će u toku izrade izmjena i dopuna planskog dokumenta osigurati učešće javnosti i organizovati najmanje jednu javnu raspravu u Mjesnoj zajednici Kalesija Centar, u skladu sa odredbama Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata i Zakonom o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona.

Ponedjeljak, 14.04.2025. godine

SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE KALESIJA

Broj 3

Strana 114

Član 9.**(Način osiguravanja sredstava za izradu izmjena i dopuna Plana)**

Sredstva za izradu izmjena i dopuna Plana obezbijedit će podnosioci inicijative za izmjenu i dopunu Plana, posjednici zemljišta: Mehanović Zemina kći Mehmeda iz Kalesije, Karić Sead sin Sulje iz Kalesije, Helena Chair d.o.o. Kalesija, Džaferović Hasan sin Ibrišima iz Kalesije, Karić Amela kći Fejze iz Kalesije, Mehanović Merima kći Fahrudina iz Kalesije i "Belamionix" d.o.o. Brčko.

Član 10.**(Nosilac priprema izmjena i dopuna Plana)**

Za nosioca priprema izmjena i dopuna Plana određuje se Služba za prostorno uređenja, geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Kalesija(u daljem tekstu: Nosilac pripreme Plana).

Član 11.**(Nosilac izrade izmjena i dopuna Plana)**

U skladu sa članom 44. i 21. stav (4) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine TK”, broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i 20/23), izbor nosioca izrade izmjena i dopuna Regulacionog plana „Proizvodno poslovne zone “Kalesija Grad, Kalesijsko polje, Četeništa” Kalesija., izvršit će podnosioci inicijative za izmjena i dopuna Plana, posjednici zemljišta: Mehanović Zemina kći Mehmeda iz Kalesije, Karić Sead sin Sulje iz Kalesije, Helena Chair d.o.o. Kalesija, Džaferović Hasan sin Ibrišima iz Kalesije, Karić Amela kći Fejze iz Kalesije, Mehanović Merima kći Fahrudina iz Kalesije i “Belamionix” d.o.o. Brčko, kao investitori sa kojim će sklopiti ugovor o izradi Plana.

Nosilac izrade Plana mora biti lice koje je upisano u registar privrednih društava i drugih pravnih lica ovlaštenih za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata koje vodi Federalno ministarstvo prostornog uređenja.

Član 12.

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom glasniku općine Kalesija“.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
Općina Kalesija
Općinsko vijeće
Broj: 01-04-2-1566/25
Datum: 01.04.2025. godine

PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA
Damir Džafić, dipl. ecc. s.r.

Granice obuhvata izmjena i dopuna Regulacionog plana Proizvodno poslovne zone “Kalesija Grad, Kalesijsko polje, Četeništa” Kalesija u K.O. Kalesija Grad



Granice obuhvata izmjena i dopuna Regulacionog plana Proizvodno poslovne zone “Kalesija Grad, Kalesijsko polje, Četeništa” Kalesija u K.O. Prnjavor

**44**

Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave (“Službene novine Federacije BiH”, broj 49/06 i 51/09), člana 38. stav (4), člana 41. i člana 49. Zakona o prostornom uređenju i građenju, (“Službene novine Tuzlanskog kantona”, broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i 20/23) i člana 42. Statuta općine Kalesija-Prečišćeni tekst (“Službeni glasnik općine Kalesija”, broj 10/07, 7/08, 10/11, 3/12 i 6/13), Općinsko vijeće na sjednici održanoj dana 29.03.2025.godine, d o n o s i :

Ponedjeljak, 03.02.2025.godine

SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE KALESIJA

Broj 1 Strana 7

Član 4.

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

Bosna i Hercegovina

Federacija Bosne i Hercegovine

Tuzlanski kanton

OPĆINA KALESIJA

OPĆINSKO VIJEĆE

Broj: 01-04-2-471/25

Datum: 27.01.2025. godine

PREDSJEDAVAJUĆI

OPĆINSKOG VIJEĆA

Damir Džafić, dipl. ecc. s.r.

8

Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave ("Službene novine F BiH", broj 49/06 i 51/09), člana 41. i 49. stav (1) Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj 6/11; 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i 20/23) i člana 42. Statuta općine Kalesija-Prečišćeni tekst ("Službeni glasnik općine Kalesija", broj 10/07, 7/08, 10/11, 3/12 i 6/13), Općinsko vijeće na sjednici održanoj dana 25.01.2025. godine, donosi:

O D L U K U

o pristupanju izmjenama i dopunama Regulacionog plana "Proizvodno-poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje, Četeništa" Kalesija

Član 1.

(Vrsta planskog dokumenta čijoj se izmjeni pristupa)

Ovom odlukom pristupa se izmjenama i dopunama dijela Regulacionog plana "Proizvodno-poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje, Četeništa" Kalesija ("Službeni glasnik općine Kalesija", broj 6A/18, 4/20 i 8A/22) po skraćenom postupku, (u daljem tekstu: **Plan**), jer se neće bitno mijenjati osnovni koncept planskog dokumenta.

Član 2.

(Granice područja za koji se Plan mijenja)

Granice obuhvata Plana na koje se odnose izmjene i dopune ostaju nepromijenjene u odnosu na usvojeni Regulacioni plan „Proizvodno-poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje, Četeništa“ Kalesija.

Plan se mijenja samo u dijelu koji se odnosi za parcele označene kao k.č. broj 1216/5, k.č. broj 1219, k.č. broj 1218/1, k.č. broj 1356/2, k.č. broj 1349, k.č. broj 1231, k.č. broj 1232, k.č. broj 1233/22 i k.č. broj 1370 sve KO Prnjavor.

Granice obuhvata izmjena i dopuna date su na grafičkom prilogu ove Odluke.

Član 3.

(Vrsta planskog dokumenta višeg reda na temelju koje se pristupa izradi Plana)

Izrada izmjena i dopuna Plana se vrši u skladu sa Prostornim planom općine Kalesija za period 2015.-2035. godine („Službeni glasnik općine Kalesija“, br. 5/17).

Član 4.

(Vremenski period za koji se Plan donosi)

Izmjene i dopune Plana se donose na vremenski period važenja Regulacionog plana „Proizvodno-poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje, Četeništa“ Kalesija.

Član 5.

(Smjernice za izmjenu Plana)

Izmjenama i dopunama Plana pristupa se u svrhu urbanog uređenja i unapređenja prostora u cilju usklađivanja saobraćajnog rješenja detaljnog planskog akta sa saobraćajnim rješenjem planskog dokumenta višeg reda i stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju pristupne i interne saobraćajnice na predmetnom lokalitetu, po zahtjevu vlasnika parcela, odnosno privrednika koji egzistiraju na ovom području.

Izmjena i dopuna Plana se odnosi na planiranje novih saobraćajnica kojima bi se omogućio ulaz/izlaz na magistralnu cestu, objekte i infrastrukturu, jer se tom izmjenom i dopunom bitno ne mijenja osnovni koncept planskog dokumenta.

Kod izrade izmjene i dopune Plana, koristit će se ažurna geodetska podloga i ortofotosnimak iz 2022. godine, geodetski snimak situacije lica mjesta te podaci iz Plana koji je usvojen u ranijem periodu.

Izmjene i dopune Plana izraditi u skladu sa sadržajem koji je za ovu vrstu plana utvrđen Zakonom o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj: 2/06, 72/07, 32/08 i 4/10), Zakonom o prostornom uređenju i građenju ("Službene novine TK-a", broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i 20/23), Uredbom o jedinstvoj metodologiji za izradu planskih dokumenata ("Službene novine Federacije BiH", broj 63/04, 50/07 i 84/10) i Prostornog plana općine Kalesija za period 2015.-2035. godine ("Službeni glasnik općine Kalesija", broj 5/17).

Ponedjeljak, 03.02.2025.godine SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE KALESIJA Broj 1 Strana 8

Član 6.

(Optimalni rok za pripremu i izradu plana)

Rok za izradu izmjena i dopuna Plana je 45 dana od dana potpisivanja ugovora sa odabranim Nosiocem izrade Plana.

Nosioc izrade izmjena i dopuna Plana će dostaviti nosiocu pripreme planski dokument sa svim zakonom propisanim potrebnim elementima.

Nosioc pripreme će isti razmatrati te dati eventualne primjedbe, prijedloge i sugestije na predloženi dokument, te isti dostaviti nosiocu izrade na dalje postupanje.

Nakon postupanja nosioca izrade po istim dokument se upućuje na javnu raspravu u trajanju od 20 dana.

Po održanoj javne rasprave nosilac izrade završava prijedlog planskog dokumenta i uz odgovarajuće obrazloženje dostavlja ga nosiocu pripreme.

Nosilac pripreme razmatra izvješće o provedenoj javnoj raspravi, izmjenama koje su uslijedile usljed toga i o primjedbama koje nisu mogle biti prihvaćene i utvrđuje prijedlog planskog dokumenta. Kompletan materijal nosilac pripreme dostavlja općinskom vijeću na razmatranje i usvajanje.

Član 7.

(Sadržaj Plana)

U postupku izrade izmjena i dopuna Plana, Nosilac izrade Plana je dužan uraditi planski dokument u skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine F BiH“, broj 63/04, 50/07 i 84/10) i Zakonom o prostornom uređenju i građenju („Službene novine TK“, broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i 20/23).

Član 8.

(Sudjelovanje javnosti – javnoj raspravi i javnom uvidu)

Nosilac pripreme Plana će u toku izrade izmjena i dopuna planskog dokumenta osigurati učešće javnosti i organizovati najmanje jednu javnu raspravu u Mjesnoj zajednici Kalesija Centar, u skladu sa odredbama Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata i Zakonom o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona.

Član 9.

(Način osiguranja sredstava za izmjenu Plana)

Finansijska sredstva potrebna za izradu Plana bit će osigurana u Budžetu općine Kalesija.

Član 10.

(Nosioc pripreme za izmjenu Plana)

Za Nosioca pripreme Plana, određuje se Služba za prostorno uređenje, geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Kalesija (u daljem tekstu: Nosilac pripreme Plana).

Član 11.

(Nosioc izmjene Plana)

Izbor Nosioca izrade Plana, odredit će se u skladu sa članom 44. i 21. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine TK“, broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i 20/23), uz uvažavanje odredbi Zakona o javnim nabavkama Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Bosne i Hercegovine“, broj 39/2014, 59/2022 i 50/24).

Član 12.

(Ostale odredbe)

Organi, ustanove i organizacije nadležne za oblasti od značaja za uređenje i korištenje prostora, a posebno nadležni za promet, veze, obrazovanje, kulturu, zaštitu okoliša, kao i organizacije koje raspolažu statističkim podacima dužne su Nosiocu pripreme Plana staviti na raspolaganje sve informacije, planove, programe i dr. podatke o prostoru sa kojim raspolažu.

Član 13.

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom glasniku općine Kalesija“.

Bosna i Hercegovina
 Federacija Bosne i Hercegovine
 Tuzlanski kanton
 OPĆINA KALESIJA
 OPĆINSKO VIJEĆE
 Broj:01-04-2-472/25
 Datum: 27.01.2025.godine

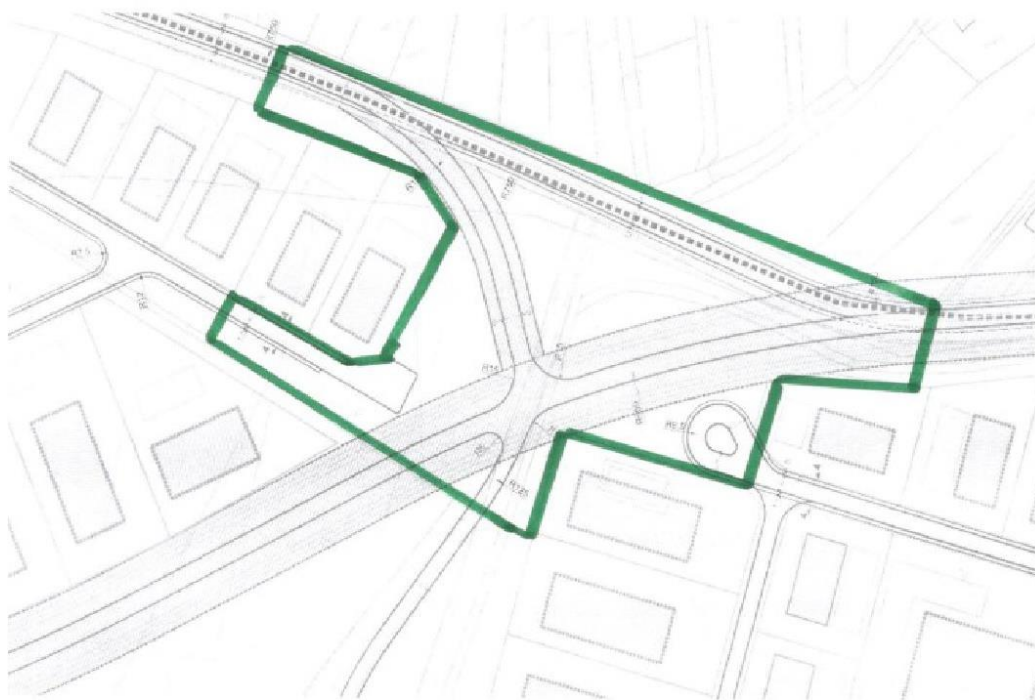
PREDSEDavajući
 OPĆINSKOG VIJEĆA
 Damir Džafić, dipl. ecc. s.r..

Ponedjeljak, 03.02.2025.godine

SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE KALESIJA

Broj 1 Strana 9

**Grafički prilog izmjenama i dopunama dijela Regulacionog plana
"Proizvodno-poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje, Četeništa" Kalesija**



9

Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u FBiH (Sl. novine FBiH", broj 49/06 i 51/09), člana 42. Statuta općine Kalesija – Prečišćeni tekst ("Sl. glasnik općine Kalesija", broj 10/07, 7/08, 10/11, 3/12 i 6/13) i člana 12. Uredbe o trogodišnjem i godišnjem planiranju rada, monitoringu i izvještavanju u FBiH („Službene novine FBiH“ br. 74/19, 2/21) i člana 104. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Kalesija-Prečišćeni tekst („Sl. glasnik općine Kalesija, broj 6/08, 10/11 i 9/16) Općinsko vijeće Kalesija, na 3. redovnoj sjednici, održanoj 25.01.2025.godine, d o n o s i

O D L U K U
o usvajanju Godišnjeg plana rada Općine Kalesija za
period 01.01.-31.12.2025.godine

I

Usvaja se Godišnji plan rada Općine Kalesija za period 01.01.-31.12.2025.godine

II

Sastavni dio ove Odluke je Godišnji plan rada Općine Kalesija za period 01.01.-31.12.2025. godine koji se sastoji iz tekstualnog i tabelarnog dijela.

III

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Kalesija".

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
OPĆINA KALESIJA
OPĆINSKO VUEĆE
Broj:01-04-2-473/25
Datum: 27.01.2025. godine

PREDSEDavajući
OPĆINSKOG VUEĆA

Damir Džafić, dipl. ecc. s.r..

II. TEKSTUALNI DIO

A. UVODNI DIO

I. PODACI O PLANIRANJU

1. Odluka o izradi izmjena i dopuna dijela Regulacionog plana

Odluku o pristupanju Izmjenama i dopunama dijela Regulacionog plana "Proizvodno-poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje i Četeništa" Kalesija, (u daljem tekstu RP) donijelo je Općinsko vijeće Kalesije („Sl. glasnik općine Kalesija“, broj: 1/25 i 3/25).

2. Planski period

Regulacioni Plan donosi se za planski period od 5 godina, od dana usvajanja Plana.

3. Prostorna cjelina za koju se radi izmjena i dopuna Regulacionog plana

U skladu sa pristiglim zahtjevima koji se odnose na više međusobno udaljenih mikrolokacija, prostorni obuhvat izmjene plana nije kompaktan, već je formirano nekoliko obuhvata izmjene, koji sadrže jednu ili više katastarskih parcele, zavisno od uticaja izmjena na okolni prostor. Izmjenom i dopunom Plana su obuhvaćene su parcele definisane grafičkm prilozima Izmjena i dopuna Regulacioog plana.

Ukupna površina obuhvata Regulacionog plana "Proizvodno-poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje i Četeništa" Kalesija je **84,9ha**, a površina prostora koji je predmet izmjena i dopuna dijela RP-a **iznosi 7,43ha, odnosno 74.300 m².**

4. Postojeća planska dokumentacija

Kao osnova za izradu izmjena i dopuna Regulacionog plana korištene su osnovne smjernice i kriterijumi za planiranje i uređenje zone obuhvata ovog planskog dokumenta, definisani u strateškim planskim dokumentima tertorijalnih cjelina ovog područja, i to:

- Prostorni plan Tuzlanskog kantona za period 2005-2025. godine „Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 9/06 i 14/21);
- Prostorni plan općine Kalesija za period 2015-2035. godine („Službeni glasnik općine Kalesija“ br.5/17)

U periodu nakon donošenja Regulacionog plana "Proizvodno-poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje i Četeništa" („Službeni glasnik općine Kalesija“ br.6A/18) isti je mijenjan i dopunjavan 2020 godine („Službeni glasnik općine Kalesija“ br.4/20). Planski osnov za donošenje Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana predstavlja Prostorni plan Općine Kalesija za period 2015-2035. godine, Regulacioni plan "Proizvodno-poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje i Četeništa" („Službeni glasnik općine Kalesija“ br.6A/18) te Izmjene i dopune plana („Sl. glasnik općine Kalesija“, br. 4/20 i br. 8A/22).

5. Primjenjena metodologija, stručna rasprava, javni uvid

Primjenjena metodologija izrade Izmjene i dopune dijela regulacionog plana "Proizvodno-poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje i Četeništa" Kalesija je u skladu sa Zakonom o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na razini Federacije Bosne i Hercegovine (Službene novine FBiH br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10, 45/10, 85/21, 92/21 i 72/24), Zakonom o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 06/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i

20/23), kao i Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 63/04, 50/07 i 84/10).

Prema Zakonu o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona, Regulacioni plan je detaljni planski dokument kojim se regulira korištenje zemljišta, izgradnja i uređenje prostora.

Postupak izrade Plana definisan je članom 1. Odluke o pristupanju izmjanama i dopunama dijela Regulacionog plana "Proizvodno-poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje i Četeništa" Kalesija („Sl. glasnik općine Kalesija“, br:1/25), na način da se izmjene i dopune plana rade po **skraćenom postupku**, jer se suštinski ne mijenja bitno osnovni koncept planskog dokumenta. Navedeno podrazumjeva da se nakon dostavljanja Prijedloga plana isti razmatra stavlja na javni uvid. Nakon završenog javnog uvida konačna verzija Prijedloga planskog dokumenta se stavlja na razmatranje i donošenje na Općinskom Vijeću. Prostornu osnovu plana predstavljaju Odluke o provođenju i usvajanju regulacionog plana "Proizvodno-poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje i Četeništa" Kalesija („Službeni glasnik općine Kalesija“ br.6A/18, 4/20 i 8A/22).

6. Smjernice za izradu izmjena i dopuna plana

- Izmjenama i dopunama Plana pristupa se u svrhu urbanog uređenja i unapređenja prostora u cilju usklađivanja saobraćajnog rješenja detaljnog planskog akta sa saobraćajnim rješenjem planskog dokumenta višeg reda i stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju pristupne i interne saobraćajnice na predmetnom lokalitetu, po zahtjevu vlasnika parcela, odnosno privrednika koji egzistiraju na ovom području.
- Izmjena i dopuna Plana se odnosi na planiranje novih saobraćajnica kojima bi se omogućio ulaz/izlaz na magistralnu cestu, objekte i infrastrukturu, jer se tom izmjenom i dopunom bitno ne mijenja osnovni koncept planskog dokumenta.
- Kod izrade izmjene i dopune Plana, koristit će se ažurna geodetska podloga i ortofotosnimak iz 2022. godine, geodetski snimak situacije lica mjesta te podaci iz Plana koji je usvojen u ranijem periodu.
- Izmjene i dopune Plana izraditi u skladu sa sadržajem koji je za ovu vrstu plana utvrđen Zakonom o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj:2/06, 72/07, 32/08 i 4/10), Zakonom o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i 20/23), Uredbom o jedinstvoj metodologiji za izradu planskih dokumenata("Službene novine Federacije BiH", broj 63/04, 50/07 i 84/10) i Prostornog plana općine Kalesija za period 2015.-2035. godine ("Službeni glasnik općine Kalesija", broj 5/17).

B. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

1. IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA

1.1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE KALESIJA 2015 – 2035.

Prostorni plan Općine utvrđuje osnovna načela planskog uređenja prostora, ciljeve prostornog razvoja, te zaštitu, korištenje i namjenu zemljišta. Usvojenim planom višeg reda/šireg područja stvorena je zakonska i materijalna osnova za izradu Prostornog plana općine Kalesija, što je značilo da je bilo moguće pristupiti analizi i valorizaciji predmetnog prostora.

Pravni osnov izrade Plana ogleda se u pozitivnim zakonskim propisima koji regulišu ovu oblast:

- Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10),
- Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata ("Službene novine Federacije BiH", broj 63/04, 50/07 i 84/10), te
- Zakon o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona ("Službene novine Tuzlanskog Kantona", broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i 20/23).

Opći ciljevi Prostornog plana općine Kalesija su obezbjeđenje racionalnog korištenja prostora, zaštita prostora od negativnih uticaja svih vrsta i unapređivanje prostornih uslova za organizovanje života i rada.

Na osnovu sagledavanja stanja i strukture privrede općine Kalesija, a uzimajući u obzir opće ciljeve privrednog razvoja BiH, kao glavni ciljevi privrednog razvoja u narednom periodu nameću se:

- Ravnomjeran razvoj općine
- Povećanje broja zaposlenih, posebno putem proširenja postojeće prerađivačke industrije
- Podsticanje razvoja malih i srednjih preduzeća sa posebnim akcentom na preduzeća proizvodnog karaktera
- Proširenje postojećih i stvaranje novih proizvodno-poslovnih i industrijskih zona
- Razvoj poljoprivrede posebno oblasti voćarstva, plasteničke proizvodnje i stočarstva kao preduslova snažnijeg razvoja prehrambene industrije
- Potenciranje razvoja propulzivnih djelatnosti
- Usklađivanje privrednog razvoja sa zaštitom životne sredine shodno ekonomskoj snazi privrede.

Jedan od osnovnih pravaca razvoja općine jeste proces bržeg razvoja sektora malih i srednjih preduzeća u privatnom vlasništvu prvenstveno proizvodnog karaktera. Proizvodni programi malih i srednjih preduzeća su fleksibilni i prilagodljivi brzim promjenama koje dolaze iz okruženja (tržišne, tehnološke promjene) i omogućavaju relativno lako seljenje kapitala iz jedne grane u drugu, a također su i lokaciono fleksibilni.

U definisanju posebnih ciljeva prostornog uređenja razrađuju se navedeni opći ciljevi, kako bi posebni ciljevi predstavljali konkretizaciju općih ciljeva, zasnovanu na utvrđenoj ocjeni stanja prostornog uređenja i na utvrđenim opredjeljenjima općine u pogledu njenog specifičnog budućeg privrednog, društvenog i prostornog razvoja.

Ciljevi u oblasti prostorne organizacije privrednih djelatnosti jesu:

- Racionalno iskorištavanje postojećih proizvodnih i poslovnih prostora i
- Izgradnja novih proizvodno-poslovnih zona u skladu sa dinamikom privrednog razvoja.

2.0. POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA

Uvidom u postojeće stanje na terenu i obilaskom same lokacije uočeno je da je područje Plana najvećim dijelom neizgrađeno, ali i da postoji tendencija razvoja privrednih i komercijalnih djelatnosti. Rubno, u zapadnom i istočnom dijelu Obuhvata registrovana je izgrađena struktura privrednih i poslovnih objekata i proizvodnih kompleksa. Mjestimično su evidentirani stambeni objekti individualnog tipa stanovanja, pretežno u zoni uz magistralni put i u pravcu urbanog centra Kalesije.

Privredni subjekti se bave proizvodnjom i/ili različitim vrstama tercijarnij djelatnosti. Od značajnijih i po površini koju zauzimaju većih privrednih subjekata, a koji egzistiraju u obuhvatu plana, ističu se:

- Büscherhoff-Plastikal Kalesija d.o.o. za proizvodnju pakovanja i ambalaže
- UNIS TOK d.o.o. proizvođač odbojno-vlačnih naprava, jedan od vodećih na području jugoistočne Evrope.
- LAFAT KOMERC d.o.o. bavi se preradom i obradom lima, proizvodnjom metalnih proizvoda, te danas važi za vodećeg prerađivača lima na području BiH i regiona.
- IZAZOV d.o.o. Kalesija koji se bavi preradom drveta, proizvodnjom pločastog i tapaciranog namještaja kao i proizvodnjom eko goriva-peleta a u narednom periodu se planira i instaliranje sistema za proizvodnju solarne energije.

U obuhvatu Plana se nalazi i veliki trgovački centar kao što su Bingo, Zux-4, Omega tržišni centar, Izazov izložbeno-prodajni centar, itd.

U obuhvatu Plana se nalazi i jedno preduzeće za reciklažnu, prostor za parking autobusa (garaža), ribnjak, i jedna benzinska stanica.

Prostori Vatrogasne službe Kalesije takođe se nalaze u obuhvatu Plana.

Sjeverni dio obuhvata plana tangira pojas magistralnog puta, a južni dio obuhvata pružni pojas.

2.1. POSTOJEĆE STANJE OBJEKATA I FIZIČKE STRUKTURE PROSTORNE CJELINE

Na prostoru obuhvata Plana egzistiraju objekti koji pripadaju tipologiji proizvodnih i skladišnih hala. Odnosno, objekti koji su većih gabarita i spratnosti. U većini slučajeva radi se o objektima izdužene forme, parvougaoe u osnovi, sa kancelarijskim prostorima smještenim u dijelu objekta, najčešće kroz dvije etaže koje odgovaraju punoj visini prizemne etaže radnog/skladistnog prostora objekta. U većim kompleksima (npr. UNIS TOK d.o.o., LAFAT KOMERC d.o.o.), postojeći objekti su raspoređeni u prostoru u odnosu na zadata tehnologiju i čine zatvorene, nezavisne cjeline.

Stambeni i stambeno-poslovni objekti su individualne kuće, ili kuće u nizu, sa eventualnim poslovanjem u prizemnim etažama. Prosječna spratnost iznosi P+1.

Na grafičkom prilogu br. 01.b: „Spratnost i namjena objekata“ prikazani su postojeći objekti i namjena.

BILANS OBJEKATA – BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA

Stambeni sadržaji	1,420 m ²
Proizvodne djelatnosti i skališta	61,750 m ²
Poslovni sadržaji (uslužne i trgovačke djelatnosti)	22,439 m ²
Ukupna BGP objekata u prostoru obuhvata	85,609 m ²

Površina obuhvata plana	84,900,000 m ²
Površina pod objektima	59,962 m ²
Koeficijent zauzetosti	0,0007
Koeficijent izgrađenosti	0,001

3. PRIRODNI USLOVI

3.1. INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA

3.1.1. GEOGRAFSKI POLOŽAJ, RELJEF I HIDROLOGIJA

Predmetni prostor se nalazi na području šireg urbanog područja općine Kalesija. Sa geomorfološkog aspekta ovaj teren je ravničarski. Na predmetnom području postoje povremeni vodotoci i nekoliko drenažnih kanala, kao i stalni vodotok Šahin potok.

3.1.2. GEOLOŠKI SASTAV I GRAĐA TERENA

Geološke karakteristike obrađene su prema podacima Osnovne geološke karte lista Tuzla 1:100 000. Na predmetnom prostoru rasprostranjene su kvartarne naslage predstavljene proluvijalnim sedimentima u čiji sastav ulaze glinoviti, pjeskoviti šljunkovi i drobina sa suglinama (pr).

3.1.3. INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Proluvijalne naslage su formirane u vidu lepeza, formirane padinskim spiranjem, transportom duž manjih tokova i akumuliranjem u zaravnjenim dijelovima u vidu lepeza. Čine rastresite sedimente heterogenog sastava neujednačenih, uglavnom loših geotehničkih karakteristika. Sastoje se od glina, pijeskova i drobine. Grade stabilne i uslovno stabilne terene.

3.1.4. HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Sa hidrogeološkog aspekta proluvijalni sedimenti predstavljaju praktično nepropusne stijene, sa malim i ograničenim akumulacijama podzemnih voda – hidrogeološki izolatori.

3.1.5. SEIZMOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Prema podacima seizmološke karte 1:1 000 000 za povratni period od 500 god. predmetni prostor se nalazi u zoni maksimalnog očekivanog intenziteta potresa od 7^o MCS.

4. POSTOJEĆE STANJE INFRASTRUKTURA

4.1. SAOBRAĆAJ

Predmetni obuhvat nalazi se neposredno iza centralnog dijela naseljenog mjesta Kalesija i proteže se jugoistočno od naseljenog mjesta. Sa sjeverne strane ograničen je postojećim magistralnim putem Kalesija – Caparde – Zvornik , a sa južne strane postojećom prugom Tuzla – Zvornik. Prema topografskim obilježjima područje plana spada uglavnom u ravničarske terene.

Magistralni put predstavlja okosnicu navedenog područja, koja omogućava efikasnu povezanost sadržaja u obuhvatu sa centralnim sadržajima opštine Kalesija, Navedena saobraćajnica je u relativno

dobrom stanju, širine kolovoza oko 6,5 m sa djelimično izgrađenim pješačkim površinama - trotoarima. Na magistralnom putu se nalaze na određenim raskrsnicama proširenja u vidu uključno-isključnih traka.

Osim ove saobraćajnice unutar obuhvata nalaze se saobraćajnice različitog ranga koje vode u tretirani prostor.

Unutar obuhvata plana, u postojećem stanju, od značajnijih saobraćajnih objekata, egzistira benzinska stanica.

U obuhvatu su izveden uglavnom poslovni, uslužni i stambeni objekti.

4.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

4.2.1. VODOTOCI

Centralnim dijelom Regulacionog plana "Proizvodno-poslovne zone Kalesija grad, Kalesijsko polje i Četeništa" protiče Šahin potok i Kalesijska rijeka. Obale navedenih vodotoka djelimično su uređene i održavane. U blizini vodotoka postoji par objekata ali oni nisu u neposrednoj zoni obale (Zakon o vodama sl.novine FBiH br.70/6 definiše vodno dobro kao priobalni pojas širine 5m od granice obale za sva urbana područja sa izrazitim morfološkim promjenama, tj. čija je obala iznad kote stogodišnjih voda, a za sve površinske vode II kategorije (čl. 7.stav 3 zakona).

Pored ova dva stalna vodotoka na predmetnom obuhvatu postoje i povremeni vodotoci.

4.2.2. VODOVOD

Grad Kalesija se snabdijeva pitkom vodom sa tri glavna izvorišta. Čitav predmetni obuhvat Regulacionog plana "Proizvodno-poslovne zone Kalesija grad, Kalesijsko polje i Četeništa" snabdjeva se vodom sa rezervoara "Palavre". Postojeći objekti se snabdjevaju vodom sa postojeće vodovodne mreže koja je dobro izgrađena i pokriva potrebe postojećih korisnika. Postojeća mreža izgrađena je od PEHD materijala profila Ø110 i Ø150.

Položaj postojeće vodovodne mreže u obuhvatu regulacionog plana je ucrtan na grafičkom prilogu Plan infrastrukture-hidrotehnika na osnovu podataka dostavljenih od strane nadležnog JP "Vodovod i kanalizacija" d.o.o Kalesija.

4.2.3. KANALIZACIJA

Na predmetnom obuhvatu postoji djelimično izgrađena javna kanalizaciona mreža. Dispozicija otpadnih voda sa urbanog prostora grada obavlja se mješovitim kanalizacionim sistemom. Kanalizacioni sistem funkcioniše kao gravitacioni. Kolektori se bez prethodnog prečišćavanja upuštaju u rijeku Dubnicu kao konačan recipijent.

Specifična potrošnja vode za domaćinstva iznosi 260 l/stan/dan. Ova potrošnja ne uključuje velike industrijske potrošače. Pretpostavlja se da 90 % potrošene vode odlazi u gradski kanalizacioni sistem.

Položaj postojeće kanalizacione mreže u obuhvatu regulacionog plana je ucrtan na grafičkom prilogu Plan infrastrukture-hidrotehnika na osnovu podataka dostavljenih od strane nadležnog JP "Vodovod i kanalizacija" d.o.o Kalesija.

4.2.4. KANALI

U predmetnom obuhvatu postoje drenažni kanali za oborinske vode. Postojeći kanali su djelimično uređeni a ponegdje su zamuljeni i obrasli vegetacijom.

4.2.5. RIBNJACI

Unutar predmetnog obuhvata postoje tri ribnjaka, u kojima se trenutno ne uzgaja riba. Parcela na kojoj su smješteni ribnjaci je u neposrednoj blizini ušća Kalesijske rijeke u kanal tj. sa sjeverno-zapadne strane ribnjaka je kanal u koji se ulivaju Kalesijska rijeka i Šahin potok.

4.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Prema stanju elektroenergetske infrastrukture, predmetni obuhvat presijecaju: 35 kV-ni dalekovod i 10 kV-ni dalekovodi. 10 kV-ni dalekovodi koji su u koliziji sa planiranim objektima trebaju biti izmješteni ili kablirani, a sve uz saglasnost i tehnička rješenja od nadležne elektrodistribucije.

Unutar obuhvata postoji više distributivnih trafostanica 10 kV, koje napajaju električnom energijom postojeće objekte u okruženju.

Takođe, na rubnim područjima obuhvata postoje trafostanice koje služe i za napajanje električnom energijom postojećih i planiranih objekata u obuhvatu ovog regulacionog plana.

Unutar obuhvata postoji izgrađena NN mreža za postojeće objekte, a koja može biti predmetom korekcije ili izmještanja prema tehničkom rješenju nadležne elektrodistribucije.

Takođe, postoji djelimično izgrađena javna rasvjeta koja nije adekvatna predmetnom prostoru, pa zahtjeva detaljnu rekonstrukciju i dogradnju.

4.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Stanje telekomunikacione infrastrukture unutar obuhvata je dobijeno od nadležnog provajdera telekomunikacionih usluga, a sve eventualne intervencije na telekomunikacionoj mreži zahtijevaju njihovu saglasnost.

Na predmetnom obuhvatu postoji djelimično izgrađena javna kanalizaciona mreža. Dispozicija otpadnih voda sa urbanog prostora grada obavlja se mješovitim kanalizacionim sistemom. Kanalizacioni sistem funkcioniše kao gravitacioni. Kolektori se bez prethodnog prečišćavanja upuštaju u rijeku Dubnicu kao konačan recipijent.

4.5. TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

U obuhvatu regulacionog plana "Proizvodno-poslovne zone Kalesija grad, Kalesijsko polje i Četeništa" u Kalesiji ne postoje izgrađene instalacije i objekti termo energetske infrastrukture. Postojeći objekti obezbjeđuju toplotnu energiju za zagrijavanje prostorija lokalnim izvorima toplote po prostorijama (peći za loženje) i iz kotlovnica za centralno grijanje.

5. POSTOJEĆE STANJE DRUŠTVENE INFRASTRUKTURE

U predmetnom obuhvatu nema objekata društvenih službi, izuzev Vatrogasnog doma, niti obejkata koji se koriste kao obrazovni, sportski, zdravstveni, itd. Takođe, u obuhvatu nema otvorenih javnih prostora trgova i parkova.

6. ZAŠTIĆENO KULTURNO I PRIRODNO NASLJEĐE

U okviru obuhvata nisu evidentirani objekti kulturnog i prirodnog nasljeđa koji su kao takvi definisani od strane nadležnih institucija. U okviru obuhvata plana, uz Magistralni put, registrovano je spomen obilježje.

7. POSTOJEĆE STANJE ZELENIH POVRŠINA

Javne uređene zelene površine nisu evidentirane, osim kao neizgrađeno i neuređeno zemljište u središnjem i površinski većem dijelu obuhvata plana.

8. STANJE ZRAKA, TLA I VODE

8.1. ZRAK

Urbanizacija i neplanski razvoj industrije i saobraćaja rezultuje poremećajem kvaliteta okoliša, pri čemu su posebno odgovorne povećane količine polutanata u zraku. Pošto općina Kalesija nema riješen sistem daljinskog centralnog grijanja, individualni sistem grijanja rezultuje lošijim kvalitetom zraka, posebno u zimskom periodu, koji je teško kontrolisati i držati u granicama dozvoljenih vrijednosti. U obuhvatu Regulacionog plana je dionica magistralnog puta M4 Tuzla – Zvornik, koja je važna i frekventna saobraćajnica, ali predstavlja značajan linijski izvor emisija izduvnih gasova motora sa unutrašnjim sagorijevanjem, kao i povećanog nivoa buke. Postojanje i rad industrijske zone sa različitim proizvodnim i poslovnim sadržajima predstavlja kompleksan sistem sa aspekta zaštite zraka.

8.2. VODA

U obuhvatu Regulacionog plana protiču Šahin potok i Kalesijska rijeka, ali i drugi povremeni vodotoci. Pošto sama Poslovna zona nije uređena na odgovarajući cjelovit način u smislu upravljanja otpadnim vodama i čvrstim otpadom, zagađenje ovih vodotoka je potpuno realno. Na području obuhvata Regulacionog plana otpadne vode se sakupljaju i odvođe mješovitim gravitacionim kanizacionim sistemom bez ikakvog prečišćavanja u rijeku Dubnicu, te dalje u Spreču, koja je poznata kao jedna od najzagađenijih rijeka u Bosni i Hercegovini.

8.3. TLO

Velike probleme na području općine u smislu stabilnosti i kvaliteta tla izazivaju klizišta i učestale poplave koje se pojavljuju nakon obilnih kiša. Sužena riječna korita, zatrpana drvećem i drugim nanosima, doprinose da poplave pričinjavaju velike štete poljoprivrednom zemljištu. Takođe nekontrolisano odlaganje otpada nepovoljno utiče na kvalitet tla.

8.4. KOMUNALNI OTPAD

Problematika upravljanja otpadom mora da obuhvata sprečavanje nastanka otpada, zbrinjavanje, odnosno deponovanje otpada, prikupljanje i na kraju sam tretman otpada. Općina Kalesija, trenutno, otpad odlaže na lokalitetu deponije na području Osmaci, u skladu sa potpisanim protokolom između općina Kalesija i općine Kalesija – Osmaci. Na području Poslovne zone, individualni poslovni subjekti, vidljivo individualno pristupaju problemu upravljanja otpadom, što zonu kao cjelinu čini neuređenom s tog aspekta.

9. KATASTARSKI I VLASNIČKI PODACI O ZEMLJIŠTU

Unutar obuhvata plana evidentirana je i analizirana vlasnička struktura objekata i zemljišta, čime se na osnovu analize podataka iz e-katastra (geoportal), došlo do saznanja da je predmetni prostor najvećim dijelom u privatnom vlasništvu, dok je jedan dio zemljišta u društvenoj svojini, a što je prikazano na grafičkom prilogu br.01.a. Karta vlasništva nad zemljištem.

10. ANALIZA I VREDNOVANJE STANJA

11. MOGUĆNOSTI IZGRADNJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORNE CJELINE

Planirana namjena površina je u skladu sa planskim pretpostavkama višeg reda. Ocjena stanja jednog prostora predstavlja značajnu komponentu koja može uticati na definisanje ciljeva budućeg razvoja analiziranog prostora kao i na određivanje namjene i sadržaja određenog prostora.

Predmetna lokacija se nalazi u užem urbanom području Kalesije, što je čini vrlo atraktivnom sa aspekta stambeno - poslovnih, poslovnih i drugih sadržaja karakterističnih za područje ovog tipa, a što bi bilo u skladu sa planskim pretpostavkama višeg reda.

Prilikom analize i vrednovanja stanja prostora analizirane su prirodne pogodnosti terena, postojeća izgrađenost i infrastrukturna opremljenost.

Na svakoj tematskoj karti određuje se stepen povoljnosti u tri kategorije:

- povoljne površine – to su površine koje ne zahtijevaju značajne tehničke mjere u pogledu dalje izgradnje i nema negativnih posljedica na prostor i životnu sredinu;
- uslovno povoljne površine – obuhvataju površine koje zahtijevaju izvjesne dodatne troškove i tehničke mjere u svrhu poboljšanja uslova izgradnje;
- nepovoljne površine – podrazumijevaju velika ograničenja i troškove za izgradnju, kao i područja koja su pod zaštitom.

U grupi prirodnih uslova analizirani su geološki sastav i građa terena, hidrogeološke karakteristike terena, nagibi, stabilnost, nosivost, seizmičnost.

Sa aspekta prirodnih uslova područje istraživanog obuhvata spada u uslovno povoljne površine. Teren je relativno stabilan što ga čini povoljnim za dalju gradnju. Na predmetnom području postoji jedan stalni vodotok pod nazivom Šahin potok. Sa značajnim uticajem na izučavani teren u predmetnom prostoru se nalaze i povremeni vodotoci i nekoliko drenažnih kanala.

Sa aspekta infrastrukturne opremljenosti uzeti su u obzir stanje vodovodne i kanalizacione mreže, električna distribuiranost, telekomunikaciona mreža, kao i saobraćajna dostupnost.

Na području obuhvata Regulacionog plana postoji potpuno izgrađena vodovodna infrastruktura. Svi objekti su povezani na gradsku vodovodnu mrežu, koja prolazi duž cijelog magistralnog puta.

Kanalizacioni sistem je mješovitog tipa i prekriva dio područja predmetnog obuhvata. Postojeći kanalizacioni sistem za prikupljanje upotrebljenih voda je mješovitog tipa i prostorno je objedinjen. Obuhvata cijelu površinu predmetnog područja, što ovaj prostor čini povoljnim za razvoj planiranih naselja.

U obuhvatu Regulacionog plana postoji nekoliko izgrađenih distributivnih trafostanica, iz kojih se dio objekata predmetnog obuhvata snabdijeva električnom energijom.

C. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

1. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

Koncept prostorne organizacije formiran je u skladu sa:

- zatečenim stanjem na terenu,
- potrebama definisanim kroz dostavljene programske elemente, planskom dokumentacijom višeg reda,
- te opštim ciljevem postizanja funkcionalne i uređene prostorne cjeline za dalji razvoj proizvodnih i komercijelnih djelatnosti, koje već egzistiraju u izgrađenom dijelu prostora Obuhvata plana.

Koncept prostorne organizacije se zasniva na postizanju sljedećih pojedinačnih ciljeva:

- planirati svu infrsatrukturu neophodnu za nesmetano functionisanje privredne zone, ali i functionisanje urbanog područja u cjelini
- privrednu zonu planirati kao fleksibilnu urbanu matricu, gdje se ostavlja mogućnost organiziranja i koegzistiranja malih, srednjih i velikih preduzeća, te preduzeća koje se bave različitim vrstama proizvodnih komercijalnih djelatnosti
- racionalizovati korišćenje građevinskog zemljišta kao neobnovljivog resursa i mehanizma za ekonomski razvoj općine.
- olakšati sprovodivost planskog rješenja kroz detaljno i pažljivo definisanje uslova izgradnje a, u skladu sa dinamikom promjena tržišta i životnih uslova.

U obuhvatu Plana planirani su sadržaji u skladu sa širim kontekstom urbanog područja općine Kalesija i aktuelnim trendovima ekonomskog i urbanog razvoja, ali i trendovima prepoznatim u samom Obuhvatu. Vođeno je računa da planirani sadržaji i infrsatruktura zadovolji sve potrebe privrednika.

Prilikom planiranja težilo se prema maksimalno mogućem poštovanju postojećih katastarskih parcela, uređenju pristupa planiranim objektima, kao i planiranju kolskih i pješačkih površina, parkinga, zelenih površina u skladu sa programskim elementima.

2. NAMJENA POVRŠINA

Cjelokupna površina obuhvata regulacionog plana se planira kao privredna zona u kojoj se ostavlja mogućnost uvođenja različitih vrsta djelatnosti, što će se definisati u odnosu na potrebe i mogućnosti lokalnog i regionalnog privrednog i ekonomskog razvoja. To jeste, u obuhvatu plana je moguća pojava proizvodnih i tercijarnih djelatnosti različitog karaktera (skladišta, tržni centri, proizvodni pogoni, kancelarijski prostori, etc.). Tačna namjena objekata će se definisati detaljnim urbanističko- tehničkim uslovima.

Veza planiranih objekata prema okolnim prostorima i okruženju definisana je fiksno saobraćajnim vezama i namjenom površina, dok ostali aspekti fizičke izgrađenosti (građevinske linije, oblikovanje,..) dati su fleksibilno.

U zoni ka magistralnom putu primarno je planirana distribucija komercijalnih sadržaja, a u zoni ka željezničkoj pruzi, distribucija proizvodnih sadržaja. U skladu sa tim, izvršena je parcelacija i predloženi gabariti objekata.

Planirana izgradnja bi se trebala ostvariti po modularnom principu. Parecele su definisane tako da u najvećoj mjeri odgovaraju modulu 40/80 m (prilagođenom konfiguraciji terena i postojećem katastru). Parcele su kvadratnog oblika ili pravougaonog oblika sa odnosom stranica $a=2b$. Za svaku parcelu dati su orijentacioni gabariti objekata, koji su takođe definisni tako da odgovaraju osnovnom modulu od 12/24/36/48m ili modulu 15/30 m za komercijalne objekte uz Magistralni put. Spratnost planiranih objekata varira od P do P+1, s tim da se uzima veća spratna visina koja će zavisiti od tehnologije pojedinog objekta, budući da je riječ o objektima privrede. Za administrativni dio privrednih objekata i/ili objekta komercijalnog karaktera moguće je da spratnost bude veća. Maksimalna spratnost može iznositi do P+3 za objekte gabarita $a<15m$ i $b<30m$.

U posebnim slučajevima, moguće je da se umjesto jednog objekta, na parceli izgradi više objekta, na način da se uvaži zadata građevinska linija, koeficijent zauzetosti parcele i protivpožarni uslovi.

Takođe, pri određivanju tačne pozicije i gabarita objekta, potrebno je voditi računa da se ne ugrozi tehnologija susjednih objekata.

Ostavlja se mogućnost nosiocu pripreme Plana odnosno nadležnoj općinskoj službi da po predhodno pribavljenom prihvatljivom idejnom rješenju dostavljenog od strane investitora odobri spajanje dvije ili više susjednih parcela, odnosno cjepanja parcele. Organizacija objekata unutar parcele, ili spojenih parcela se može vršiti na način opisan u prethodnom paragrafu.

Planom se ostavlja mogućnost nosiocu pripreme Plana odnosno nadležnoj općinskoj službi da po predhodno pribavljenom prihvatljivom idejnom rješenju dostavljenog od strane investitora promjeni parcelaciju u okviru dijela poslovne zone ukoliko to diktiraju potrebe tehnološkog procesa.

Razmještaj objekata diktira položaj saobraćajnih tokova, tako da svaka parcela ima obezbjeđen pristup. Svi objekti u okviru cjeline imaju mogućnost da se ograde u svrhu zaštite osnovne funkcije od mogućih provala.

Namjena površina, orijentacioni položaj objekata, orijentacioni horizontalni i vertikalni gabariti, dati su na grafičkom prilogu br. 5. Plan organizacije prostora sa uređenjem zelenih površina.

3. GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

Regulacione linije na prostoru obuhvata formirane su u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju Tuzlanskog Kantona, član 2, tačka 37) koji kaže: "Regulacijska linija je planska linija definirana grafički i numerički detaljnim planskim dokumentom kojom se utvrđuju pojedinačne građevinske parcele ili koja odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene."

Koordinate građevinskih i regulacionih linija date su kao sastavni i obavezujući dio Plana na grafičkom prilogu br. 10 "Plan građevinskih i regulacionih linija".

Građevinske linije na predmetnom obuhvatu su definisane u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju Tuzlanskog Kantona, član 2, tačka 38) koji kaže: "Građevinska linija je planska linija koja se utvrđuje grafički i numerički detaljnim planskim dokumentom i označavaliniju prema kojoj se gradi odnosno iskolčuje građevina, ili liniju koju građevina ili gabarit građevine ne smije preći."

Regulacione i građevinske linije su obavezujuće za investitora, projektanta i izvođača.

Građevinske linije su date blokovski, što ostavlja fleksibilnost pozicioniranja objekta i/ili objekata unutar parcele, uz neophodno poštovanje protivpožarnih uslova i normi. Moguće je minimalno odstupanje od građevinskih linija datih grafičkim prilogom, ukoliko to zahtjeva tehnologija građenja ili izvođenja procesa unutar objekata.

Regulacione linije su definisane grafičkim prilogom br. 10, od kojih nije dozvoljeno odstupanje. Izuzetno dozvoljeno je odstupanje od definisanje građevinske linije u slučajevima kako slijedi:

- a) U slučaju izgradnje benzinskih pumpi može se izvršiti odstupanje od utvrđene građevinske linije obzirom da ovakva vrsta objekata se gradi neposredno uz saobraćajnice
- b) Kod izgradnje podzemnih etaža može se odstupiti od utvrđene građevinske linije, a u okviru građevinske parcele.

4. PARCELACIJA

Planom parcelacije u ovom elaboratu su definisane građevinske parcele za:

- individualne stambene i stambeno-poslovne objekte;
- proizvodne objekte poslovne objekte
- proizvodne i poslovne komplekse

Veličina i oblici parcela su djelimično definisani na osnovu važećeg katastra, te urbanih standarda za svaku od ovih namjena. Granice parcela su definisane koordinatama lomnih tačaka parcela. Svaka pojedinačna parcela je numerisana, sa definisanom površinom i dužinama frontova (prikazano u grafičkom dijelu Plana).

Većina parcela je riješena tako da transportna vozila mogu ulaziti na parcelu i vršiti utovar, odnosno istovar.

Visina ograde prema susjednoj parceli se definiše u odnosu na tehnologiju proizvodnog kompleksa i/ili funkcije postojećih i planiranih objekata, u odnosu na važeće pravilnike i normative. Svako parceli je omogućen kolski i pješački pristup sa saobraćajne površine ili preko privatne površine sa pravom pristupa.

Ostavlja se mogućnost spajanja dvije ili više susjednih parcela, odnosno cjepanja parcele, kako je to definisano u poglavlju 2. Namjena površina.

5. OVLASTI SLUŽBE ZA PROSTORNO UREĐENJE, GEODETSKE I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

Ovlasti Službe za prostorno uređenje, geodetske i imovinsko-pravne poslove po osnovu izdavanja urbanističko tehničke dokumentacije:

- a) da poveća/smanji osnovu objekta u odnosu na veličinu ucrtanu u grafičkom prilogu Plana u skladu sa vlasničkim i posjedovnim elementima, kao i prema zahtjevima stranaka, ako time ne ugrožava susjedne objekte ili gradnju drugih objekata u susjedstvu i ne prelazi uspostavljenu građevinsku liniju prema ulici,
- b) da utvrdi i uslovi obavezu izrade arhitektonske projektne dokumentacije za objekte koji su Planom predviđeni.
- c) da izvrši spajanje ili cijepanje parcela u skladu sa potrebama investitora.

6. ZELENE POVRŠINE

Osnovna načela organizacije zelenih površina:

- Zeleni zasadi trebaju da budu funkcionalno usaglašeni sa ostalom organizacijom prostora
- Kompozicioni plan zelenih površina je uslovljen situacionim rješenjem – rasporedom objekata, puteva i sl., a sve u cilju postizanja vizuelno-estetskih, kao i zaštitnih efekata, koja će

kao takva moći da zadovolji sve funkcije koje zelena površina sa svim svojim elementima treba za obavlja, sa akcentom na sanitarno-higijensku i estetsku funkciju.

- Visoko rastinje saditi po obodu kompleksa (zaštitna uloga), paralelno sa trasama puteva i pješačkih staza sa ciljem stvaranja povoljnijih mikroklimatskih uslova
- Voditi računa o bezbjednosti unutrašnjeg saobraćaja (visoko rastinje ne saditi na raskrsnicama ili izlascima iz hala, na unutrašnjim krivinama puteva i na mjestima pješačkih prelaza preko kolovoza)
- Pri izboru vrsta birati one sa najmanjim zahtjevima u odnosu na uslove sredine
- Četinare ne saditi u blizini hala sa pogonima sa gorljivim materijalima, kao i oko zgrada od zapaljivog materijala
- Rezervne površine, namjenjene kasnijoj izgradnji objekata zatraviti, eventualno posaditi drveće, koje bi se moglo kasnije presaditi
- Veće travnate površine koje zahtijevaju veliku njegu formirati u sjevernim krajevima, dok u južnim je odnos površina pod drvećem i šibljem i travnjacima obično 50%:50%
- Posebnu pažnju posvetiti uređenju osnovnih pješačkih puteva, ulaza u objekte pogona, restorana, objekata kulturno-uslužne namjene i sl.

Sam koncept plana uređenja zelenih površina predviđa:

- formiranje zaštitnog pojasa koji ima za cilj zaštitu okolnog prostora od negativnih uticaja proizvodnje, neprimjerenih vizura. itd.
- formiranje interne drvoredne mreže kao kostur zelene matrice duž svih saobraćajnica sa predviđenim zelenim trakama
- sadnju manjih ili većih grupa stabala i grmova unutar kompleksa i
- formiranje drvoreda ili grupa stabala i grmova neposredno uz parking površine, gdje god to prostorni uslovi omogućavaju, a prema rasporedu prikazanom na grafičkom prilogu "Plan uređenja zelenih površina"
- kompozicioni plan formiranja novih zelenih površina trebao bi da teži izmjenjivanju, kako biljnih formacija, tako i vrsta sa različitim vremenom cvjetanja i kolorističkih osobina, čiji raspored bi stvarao dodatnu prirodnost
- pri izboru vrsta za sadnju, težiti korišćenju autohtonog sadnog materijala sa manjim udjelom pojedinih introdukovanih vrsta. Za izbor vrsta u neposrednoj blizini parkirališta je potrebno koristiti vrste koje nemaju invazivan korijenov sistem i vrste čiji plodovi i sjeme ne bi stvarali probleme za automobile.

Prijedlog vrsta za sadnju:

Četinari: *Abies concolor*, *A. nordmanniana*, *Pinus strobus*, *P. wallichiana*, *Picea omorika*, *P. pungens*, *Cupressus arizonica*, *Chamaecyparis lawsoniana*, *Cedrus atlantica*, *C. libani* i *Taxus baccata*.

Lišćari: *Ginkgo biloba*, *Liriodendron tulipifera*, *Magnolia sp.*, *Cercis siliquastrum*, *Pterocarya fraxinifolia*, *Quercus palustris*, *Q. rubra*, *Aesculus x carnea*, *Fraxinus angustifolia*, *Ulmus laevis*, *Betula pendula*, *Sophora japonica*, *Sorbus torminalis*, *Prunus padus* i *P. avium*.

Grmlje: Cornus mas, Prunus laurocerasus, Berberis tunbergi, Chenomeles japonica, Weigela florida i Mahonia aquifolium.

Imajući u vidu da je planom definisana parcelacija i poslovno – proizvodna namjena za nepoznatog investitora, ozelenjavanje parcela kao veoma bitnog ekološko–ambijentalnog segmenta uređenja prostora definisana je parametarski. Definiše se minimalna ozelenjenost parcele od 10% i obavezno ozelenjavanje parkinga ili sadnja drveća u perforacije.

Moćan humusni sloj koji će se se prilikom izgradnje objekata skidati sa terena, potrebno je na pravilan način deponovati jer pomenute količine mogu kroz duži rok riješiti pitanje snabdijevanja ovim izuzetno deficitarnim materijalom na kontaktnom području.

Uređenje zelenila potrebno je izvršiti na bazi odgovarajućih izvođačkih projekata.

7. INFRASTRUKTURA

7.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Ciljevi postavljeni pri izradi regulacionog plana, imajući u vidu namjenu prostora su sledeći:

- Rekonstrukcija postojećih i izgradnja planiranih elemenata putne i ulične mreže, te usklađivanje istih sa trasama iz važeće prostorno-planske dokumentacije višeg reda
- definisanje nove ulične mreže unutar obuhvata,
- rješavanje potreba parkiranja u pojedinim blokovima, u skladu sa zahtjevima proisteklim iz namjene planiranih sadržaja
- definisanje pješačkih kretanja

Planiranje ulične mreže rađeno je na osnovu planske dokumentacije višeg reda na području obuhvata, postojeće mreže ulica koja se zadržava ovim planom i saobraćajnih potreba proizišlih iz zahtjeva da se svim postojećim i planiranim sadržajima obezbijede efikasni i bezbjedni uslovi za sve vidove saobraćaja. Planirana ulična mreža sa svim elementima data je na grafičkom prilogu "Plan saobraćaja i nivelacije". Okosnicu putne i ulične mreže čini magistralni put M 4. Poprečni profil kolovoza magistralnog puta proširuje se na ulaznim grlima raskrsnica, gdje se očekuje veće saobraćajno opterećenje. Planirano je proširenje kolovoza na 7 m i uvođenje obostranih kolovoza širine po 1,6 m. Pristupne saobraćajnice su takođe predviđene za proširenje i uređenje u zavisnosti od ranga u uličnoj mreži.

U cijelom obuhvatu od postojećih i planiranih saobraćajnica, formirana je ulična mreža koja zadovoljava postavljene zahtjeve za kvalitetnim kolsko pješačkim prilazima svim postojećim i planiranim sadržajima. Prilikom planiranja vodilo se računa o postojećim granicama parcela, odnosno postojeće granice pomjerane su samo u opravdanim i neizbježnim slučajevima. Kroz tretirano područje prolazi i trasa buduće obilaznice tretirana kroz dokumentaciju višeg reda.

Postojeća benzinska stanica, planskim rješenjem se zadržava u postojećim gabaritima.

7.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Sve predviđene mjere i objekte koji se nalaze u kontaktnim zonama regulacionih planova Sjeverna i Južna zona ukopiti u jedinstven i cijelovit sistem razvoja hidrotehničke infrastrukture koja treba do obezbijedi punu funkciju područja regulacionog plana proizvodno poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje i Četeništa uz uvažavanje daljeg razvoja urbanog područja grada.

7.2.1. VODOTOCI

Centralnim dijelom Regulacionog plana "Proizvodno-poslovne zone Kalesija grad, Kalesijsko polje i Četeništa" protiče Šahin potok i Kalesijska rijeka. Pored ova dva stalna vodotoka na predmetnom obuhvatu postoje i povremeni vodotoci. Planirano je izmještanje povremenih vodotoka i kanalisanje u širini putnog koridora, u cilju dobijanja korisne površine za planiranje objekata i parcela. Planirano izmještanje je prikazano u grafičkom prilogu Plan infrastrukture-hidrotehnika.

7.2.2. VODOVOD

Na predmetnom području je izgrađena primarna vodovodna mreža od koje će se razvijati sekundarna vodovodna mreža.

Planirani i postojeći cjevovodi treba da imaju snabdjevačku ulogu svih planiranih i postojećih potrošača, kao i obezbjeđenje potrebne količine vode za protivpožarnu potrošnju na čitavom obuhvatu.

Planski elementi za projektovanje vodovodne mreže su:

- Specifična potrošnja vode od 260 l/st/dan.
- Koeficijenti časovne i dnevne neravnomjernosti ($KČ=1.5$ i $Kdn=1.3$)
- Planirani broj korisnika

Planiranim cjevovodima je formirana prstenasta mreža, a gdje nisu formirani prstenovi na takozvanim slijepim krajevima, obavezno izvesti hidrante. Na uličnoj mreži predvidjeti dovoljan broj protivpožarnih hidranata. Kod planiranja novih cjevovoda, profili cijevi se određuje po hidrauličkom proračunu, s tim da se ne preporučuju profili cijevi manji od $\varnothing 110$, jer sa stanovišta propisa protivpožarne zaštite (prema važećim propisima o zaštiti od požara) cijevi profila manjeg od $\varnothing 110$ mm ne mogu obezbijediti potreban kapacitet za protivpožarnu zaštitu objekata. Količine vode za gašenje požara se računaju prema važećim propisima o zaštiti od požara, te prema veličini i namjeni objekta prema Pravilniku o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu ("Sl. Novine FBiH", br. 87/11) i prema propisima Zakona o zaštiti od požara i vatrogastvu ("Sl. Novine FBiH", broj 65/09).

Svi cjevovodi se izvode u javnim površinama (trotoari uz planirane saobraćajnice i saobraćajnice). Cjevovode opremiti svim potrebnim armaturama za nesmetano funkcionisanje (zatvarači, montažno – demontažni komadi, dilatacioni kompenzatori, vazdušni ventili,...). Sve armature i objekte u sklopu vodovodne mreže izvoditi u armirano – betonskim šahtovima.

Prije projektovanje i izgradnje ulične mreže potrebno je pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog preduzeće JP "Vodovod i kanalizacija" d.o.o Kalesija.

Položaj postojećih i planiranih distributivnih cjevovoda javne vodovodne mreže prikazan je u grafičkom prilogu.

7.2.3. KANALIZACIJA

Za uspostavu kvalitetnog rješenja dispozicije otpadnih voda planira se uvođenje separatnog sistema kanalizacije, kojim bi se fekalne otpadne vode vodile odvojeno od oborinskih prema krajnjem recipijentu.

Fekalna kanalizacija

Planirana fekalna kanalizacija iz predmetnog obuhvata usmjerena je kolektorima prema planiranim fekalnim kolektorima izvan obuhvata. Postojeća konfiguracija terena u obuhvatu plana nametnula je i

planirano rješenje kanalizacionog sistema. Planirana fekalna kanalizacija je projektovana do planiranog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Projektovanje planirane kanalizacione mreže je sagledano u širem obuhvatu.

Za proračun količina fekalnih otpadnih voda planski elementi su:

- potrošnja vode (zaposleni, servisi, radionice, ugostiteljski objekti, škola i slično)
- odgovarajući koeficijenti neravnomjernosti.

Minimalni prečnik za prikupljanje otpadnih voda, u javnim površinama, je Ø300. Minimalna dubina ukopavanja kolektora je 1.0 m.

Ukoliko ne dođe do realizacije izgradnje lokalnog kanalizacionog sistema prije početka izgradnje objekata planiranih ovim regulacionim planom, tretman fekalnih otpadnih voda vršiti prema uslovima datim u Uredbi o uslovima ispuštanja otpadnih voda u prirodne recipijente i sisteme javne kanalizacije ("Sl. Novine FBiH" broj 70/06).

Prije projektovanja i izgradnje potrebno je pribaviti uslove i saglasnosti od nadležnog preduzeća JP "Vodovod i kanalizacija" d.o.o Kalesija, koje gazduje ovom infrastrukturom.

Oborinska kanalizacija

Prihvat površinskih i oborinskih voda sa saobraćajnica i ostalih uređenih površina vršio bi se slivnicima i zacijevljenom mrežom usmjerilo prema vodotocima.

Odvodnja oborinskih i površinskih voda sa uređenih površina i krovnih ravni rješena je planiranom oborinskom kanalizacijom.

Položaj planirane oborinske kanalizacije predviđen je u osovini postojećih i planiranih saobraćajnica. Prikupljene površinske vode će se mehanički prečistiti na taložnicima, koji se nalaze u okviru uličnih slivnika. Iste je potrebno redovno održavati kako bi se omogućilo dobro funkcionisanje oborinske kanalizacije, a sprečilo taloženje pijeska i čvrstih nečistoća na mjestu izliva.

Planski elementi za projektovanje su:

- intenzitet kiše trajanja 15 min, povratnog perioda od 2 god koji prema ITP krivoj padavina iznosi 167.5 l/sec/ha
- slivna površina
- odgovarajući koeficijent oticanja

Projektovanje planirane oborinske kanalizacione mreže treba da bude sagledano u širem obuhvatu. U svim planiranim i postojećim saobraćajnim površinama planirana je izgradnja uličnih kolektora za oborinske vode.

Uslov da se izgradi oborinska kanalizacija na ovom prostoru je izgradnja glavnih kolektora na koje bi se priključili planom predviđeni ulični kolektori. Minimalni prečnik oborinske kanalizacije je Ø300, a minimalna dubina ukopavanja kolektora je 1.0 m.

Svi kanalizacioni šahtovi i kanalizacioni kolektori koji su u funkciji objekata (izlasci kanalizacije iz objekta, dvorišni razvod kanalizacije i sl.) moraju biti na parceli objekta. Na javnoj površini mogu biti samo priključci na javnu gradsku kanalizaciju.

Prije projektovanje i izgradnje ulične mreže potrebno je pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog preduzeća JP "Vodovod i kanalizacija" d.o.o Kalesija.

Položaj postojećih i planiranih distributivnih cjevovoda javne kanalizacione mreže prikazan je u grafičkom prilogu.

Broj priključaka i strukturu telekomunikacione mreže će definisati nadležna radna jedinica BH Telekomu svojim tehničkim rješenjem.

Plan

Izrada planirane infrastrukture za predmetni plan se vrši uz saradnju i usaglašavanje stavova sa nadležnim predstavnicima BH Telekomu RJ Kalesija.

Podaci stanja primarne telekomunikacione infrastrukture, te planiranih rješenja su u nadležnosti BH Telekomu RJ Kalesija.

Predviđena izgradnja TK kanalizacije podrazumijeva njihovo korištenje i za instalacije novih informacionih tehnologija (npr. kablovski internet, CATV) zavisno od mogućnosti dostupa i uz saglasnost nadležnih provajdera.

TK kablovska okna treba da izdrže sva pokretna i nepokretna opterećenja kojima su izložena (vozila ili drugo opterećenje koje se može pojaviti na trotoaru).

Kablovi koji budu upotrebljeni u pretplatničkoj mreži trebaju biti niskofrekventni pretplatnički kablovi sa izolacijom od pjenastog polietilena i slojevitim omotačem (minimalno TK 59GM).

Prilikom proširenja i uređenja postojećih saobraćajnica ili izgradnjom novih, sve postojeće TK kablove kojima bude onemogućeno redovno održavanje izmjestiti na drugu trasu ili ih adekvatno zaštititi.

7.5. TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Potrebe i ciljevi

Objekti u obuhvatu ovog plana su uglavnom proizvodno-poslovni objekti i manjim dijelom stambeni. Zbog boravka ljudi u objektima iste je potrebno zagrijavati zimi i eventualno rashlađivati ljeti. Za ovo je moguće obezbijediti toplotnu energiju iz različitih energenata (drvo i drvni otpaci, biomasa, ugalj, tečna goriva, prirodni i tečni naftni gas, sunčeva energija i slično) i na različite načine (loženje po prostorijama, kotlovnice za centralno i etažno grijanje), dok je za rashladnu energiju uglavnom potrebna električna energija za rad toplotnih pumpi.

Cilj ovog plana je da predloženo rješenje za snabdijevanje objekata toplotnom i rashladnom energijom za zagrijavanje i rashlađivanje prostorija bude racionalno, tehno-ekonomski optimalno, prilagodljivo promjenama, da čuva okolinu i da je u saglasnosti sa zakonskom regulativom.

Plan

Postojeći objekti u ovom obuhvatu izmjene i dopune regulacionog plana mogu zadržati postojeće sisteme grijanja prostorija do izgradnje centralne kotlovnice koja je planirana u granicama obuhvata plana. Novi objekti u obuhvatu obezbjedit će toplotnu energiju za zagrijavanje prostorija iz kotlova za centralno ili etažno grijanje ili lokalnim izvorima toplote po prostorijama. Do izgradnje centralne kotlovnice kojaje planirana u granicama obuhvata plana. Kotlovi se mogu koristiti i za centralnu pripremu potrošne tople vode.

Hlađenje i klimatizacija prostorija u objektima može se vršiti pojedinačno ili za cijeli objekat, odnosno svaku stambenu i poslovnu jedinicu posebno ovisno o namjeni objekta ili zahtjevima investitora.

Za hlađenje i za grijanje prostorija mogu se koristiti toplotne pumpe koje mogu koristiti energiju vazduha, zemlje ili vode. Toplotne pumpe za svoj pogon najčešće koriste električnu energiju. U odnosu na upotrebu električnih grijalica ili kotlova koji koriste električnu energiju ušteda električne energije može iznositi i 60%. Za ovaj prostor je najjednostavnije upotrijebiti toplotne pumpe koje koriste energiju vazduha.

Sunčeva energija se može koristiti za pripremu potrošne tople vode tokom ljeta, a djelomično i u ostalim godišnjim dobima. Ovaj oblik energije se može koristiti i za zagrijavanje prostorija samo u dijelu proljeća i jeseni u kombinaciji sa kotlom za centralno grijanje bez obzira na vrstu goriva kotla. Ograničavajući faktor za primjenu ove vrste energije je dozračena sunčeva energija i cijena investicije te njena primjena ovisi o zahtjevu investitora.

Vrstu opreme kao i ostale uslove za grijanje, hlađenje, provjetravanje i klimatizaciju propisati dokumentom nižeg reda za svaki objekt pojedinačno ovisno o mogućnostima na parceli, namjeni objekta i zahtjevu investitora.

8. PRIVREDA I USLUGE

Prostor obuhvata Plana planiran je kao proizvodno-poslovna zona. Planskim rješenjem je predložena diferencijacija poslovnih i privrednih zona, a u odnosu na poziciju magistralnog puta i karaktera okolnih prostora. Ostavljena je fleksibilnost pri određivanju tačne vrste proizvodne i/ili poslovne djelatnosti. Uslov je da planirana funkcija objekta ne ugrožava životni prostor i funkcionisanje susjednih objekata i prostora.

Parcele i modularni objekti predviđeni Planom mogu se dijeliti na manje cjeline ili spajati u veće industrijske komplekse, u skladu sa potrebama i tehnološkim procesima pojedinih proizvođača. Planirano je ukupno 115 novih objekata namjenjenih privrednim i poslovnim djelatnostima.

9. JAVNE I DRUŠTVENE SLUŽBE

Planom nije predviđen nijedan objekat javnih službi na području obuhvata.

10. BILANS POVRŠINA PO NAMJENAMA

Na grafičkom prilogu br. 05: Plan organizacije prostora prikazani su planirani objekti i namjena. Pri izračunavanju bilansa, vršila se aproksimacija sadržaja pojedinačnih objekata u odnosu na karakter poslovnog, odnosno proizvodnog kompleksa kojem pripadaju.

BILANS OBJEKATA – BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA

Stambeni sadržaji (postojeći)	1,420 m ²
Proizvodne djelatnosti (postojeći)	62,687 m ²
Poslovni sadržaji (postojeći)	21,939 m ²
Proizvodne djelatnosti (planirani)	57,901 m ²
Poslovni sadržaji (planirani)	51,697 m ²
Ukupna BGP objekata (postojeći)	86,046 m ²
Ukupna BGP objekata (planirani)	109,598 m ²
Ukupna BGP objekata	195,644 m ²

10.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU OBUHVATA

Površina obuhvata plana	84,900,000 m ²
Površina pod objektima	142,131 m ²
Koeficijent zauzetosti	0,002
Koeficijent izgrađenosti	0,02

11. TROŠKOVI UREĐENJA ZEMLJIŠTA

Troškovi uređenja građevinskog zemljišta su osnova za planiranje i uređenje prostora prema nadležnoj prostorno-planskoj dokumentaciji. Na osnovu vrijednosti troškova pripremanja i opremanja, izraženih prema bruto građevinskoj površini planirane gradnje, određuje se jedinična naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

Prema važećem Zakonu o građevinskom zemljištu Program uređenja građevinskog zemljišta donosi se u skladu sa Odlukom o uređenju građevinskog zemljišta.

Ovi orijentacioni troškovi uređenja gradskog građevinskog zemljišta rade se na osnovu planskih veličina za oblasti infrastrukture i poznatih vrijednosti za radove na pripremanju (izrada planske i projektne dokumentacije) i opremanju zemljišta (investiciona vrijednost izgrađene infrastrukture saobraćaja, hidrotehničke, elektro, TT i termotehničke).

PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U fazi pripremanja građevinskog zemljišta utvrđuju se sve neophodne aktivnosti na pripremanju građevinskog zemljišta kao i troškovi njihove realizacije:

- Izrada geodetskih podloga
- Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa
- Izrada urbanističko-planske dokumentacije
- Izrada odgovarajuće tehničke dokumentacije
- Vođenje operativne koordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta.

NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Prema Zakonu o građevinskom zemljištu, utvrđuje se i prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno utvrđuje učešće troškova uređenja građevinskog zemljišta u cijeni izgradnje 1 m² bruto građevinske površine (BGP).

Imajući u vidu da se predmetnom izmjenom ne mijenja ništa konceptualno i suštinski u odnosu na izmjenу i dopunu RP-ea iz 2020. godine, da se ne planiraju nove saobraćajnice, ni drugi infrastrukturni objekti i sistemi, niti dodatno uređenje javnih površina, već se izmjene rade tačkasto u okviru jedne ili nekoliko susjednih parcela, kao relevantna se može koristiti utvrđena cijena troškova Regulacioni plan "Proizvodno-poslovne zone Kalesija Grad, Kalesijsko polje i Četeništa" („Službeni glasnik općine Kalesija“ br.6A/18) te Izmjene i dopune plana („Sl. glasnik općine Kalesija“, br. 4/20).

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta utvrđivat će se u skladu sa Odlukom o građevinskom zemljištu općine Kalesija.

D. ODLUKA O PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA DIJELA REGULACIONOG PLANA

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje objekata, uređenja i zaštite prostora i dobara na prostornoj cjelini tretiranoj Izmjenama i dopunama dijela Regulacionog plana proizvodno-poslovne zone „Kalesija Grad, Kalesijsko polje i Četeništa“ (u daljem tekstu Plana).

Član 2.

Granice područja za koji se Plan mijenja su istovjetne granicama prostorne cjeline Regulacionog plana proizvodno-poslovne zone „Kalesija Grad, Kalesijsko polje i Četeništa“.

Granice prostorne cjeline prikazane su u grafičkom dijelu izmjena i dopuna dijela regulacionog plana, na karti broj 01 –geodetska podloga u mjerilu 1:1000.

Granice područja za koji se Plan radi definisane su magistralnim putem na sjeveroistoku i trasom pruge na jugozapadu. Na sjeverozapadu, granice obuvata definisane su parcelama 297/1, 297/2, 295/2, 295/2, 293/3, 294/1, 294/2, 346/2, 346/1, 347/5, 350/5, 350/16, 350/15, 350/14, 424, 422/1, 422/2, 421/1, 420, 418/4, 418/5, 418/7, 418/3, 417, 416, 415/1, 412/1, 412/2, 411, 410/4, 410/5, 410/3, 410/2, 410/1 sve KO Kalesija Grad.

Na jugoistoku, granice obuvata definisane su parcelama 1266, 1279/2, 1272, 1277, 2459/2 sve KO Prnjavor.

Površina prostora unutar Obuhvata plana iznosi **84.9 ha**, a površina unutar granice dijelova prostorne cjeline koji je predmet izmjena i dopuna dijela Regulacionog plana je **7,73ha**, odnosno 74.300 m².

Granice dijelova prostorne cjeline koja je obuhvaćena Izmjenom i dopunom dijela Regulacionog plana „Proizvodno-poslovne zone „Kalesija Grad, Kalesijsko polje i Četeništa“ Kalesija prikazane su u grafičkom dijelu Plana i sastavni su dio ove Odluke.

Član 3.

Izmjena i dopuna dijela Regulacionog plana sadrži:

Tekstualni dio koji se sastoji od:

- Uvoda
- Izvoda iz Urbanističke osnove
- Projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline
- Odluka o provođenju Izmjena i dopuna dijela Regulacionog plana

Grafički dio (15 priloga)

Na području obuhvaćenom Izmjena i dopuna dijela Regulacionog plana definisane su površine sljedećih namjena:

1. pojedinačni privredni kompleksi
 - maksimalna površina za izgradnju objekata
 - raspoloživi prostor za formiranje neophodnih sadržaja
2. Saobraćajne površine

Namjena površina na tretiranom obuhvatu prikazana je na grafičkom prilogu br.5.

Plan prostorne organizacije sa uređenjem zelenih površina, sekcija 1. i sekcija 2.

Tabela površina prema namjeni.

Stambeni sadržaji (postojeći)	1,420 m ²
Proizvodne djelatnosti (postojeći)	62,687 m ²
Poslovni sadržaji (postojeći)	21,939 m ²
Proizvodne djelatnosti (planirani)	57,901 m ²
Poslovni sadržaji (planirani)	51,697 m ²
Ukupna BGP objekata (postojeći)	86,046 m ²
Ukupna BGP objekata (planirani)	109,598 m ²
Ukupna BGP objekata	195,644 m ²

Član 5.

Neizgrađene površine unutar kompleksa klasificirane su po namjeni:

- Površine za kolski saobraćaj u kretanju i mirovanju,
- Pješačke površine (pješačke ulice, staze, trotoari),
- Manipulativni prostori,
- Uređene zelene površine.

Sve navedene površine unutar kompleksa bit će definisane u postupku izdavanja Rješenja o urbanističkoj saglasnosti, u zavisnosti od namjene kompleksa, te u skladu sa važećom planskom dokumentacijom i zakonskom regulativom.

Član 6.

Projekcijom Regulacionog plana planirano je formiranje pojedinačnih proizvodno- prerađivačkih kompleksa.

Prema globalnoj namjeni planirani objekti su definisani kao proizvodno-prerađivački kapaciteti sa svim potrebnim sadržajima.

Izuzetno, u sklopu obuhvata plana dozvoljena je prenamjena objekata i dijelova objekata u stambenu i stambeno-poslovnu namjenu u svrhu smještaja radnika.

Predviđena je izgradnja proizvodno-prerađivačkih kompleksa stim da se može izvršiti proširenje kompleksa u smislu spajanja dvije ili više susjedne planirane građevinske parcele uz mogućnost ukidanja saobraćajnica unutar novoformiranog kompleksa, a koje ne služe za potrebe odvijanja saobraćaja na području nekog drugog kompleksa ili građevinske parcele.

Promjena veličine i oblika građevinskih parcela, izuzev u slučaju spajanja, nije dozvoljena, radi ravnopravnog tretmana svih zainteresiranih Investitora.

Građevinske parcele, položaj i maksimalan prostor za izgradnju planiranih objekata prikazani su na grafičkom prilogu - list br. 5 – Plan organizacije prostora sa uređenjem zelenih površina u razmjeri R 1:1000, kao i na grafičkom prilogu br. 10. – Plan regulacionih i građevinskih linija, i grafički prilog list br:11.- Plan parcelacije.

Član 7.

Uža namjena planiranih objekata bit će definisana Rješenjem o lokacijskoj informaciji te Glavnim projektom objekata, u skladu sa interesom, potrebama i željama potencijalnih Investitora.

2. REŽIM GRAĐENJA I UREĐENJA PROSTORA

Član 8.

Izgradnja objekata i uređenje prostora vršit će se nakon realizacije osnovne mreže infrastrukture, u skladu sa usvojenim Regulacionim planom, Glavnim projektima infrastrukturnih objekata i Glavnim projektima uređenja terena za pojedinačne komplekse.

Član 9.

Izgradnja i uređenje prostora tretiranog Regulacionim planom realizovaće se etapno, tako da uvijek budu u cjelini realizovani planirani objekti sa pripadajućim pratećim površinama (površine za kolski saobraćaj, pješačke površine i uređene zelene površine), u skladu sa odredbama Regulacionog plana.

Član 10.

Na osnovu rješenja datih Regulacionim planom formulirati urbanističko-tehničke uslove za izgradnju pojedinačnih objekata i uređenja okolnog terena, te u postupku izdavanja lokacijske informacije usloviti investitoru izradu Idejnog projekta objekta u skladu sa važećim zakonskim odredbama.

Član 11.

Za izdavanje odobrenja za građenje Investitor je dužan priložiti Glavni projekat objekta i Glavni projekat uređenja terena pripadajućeg kompleksa u skladu sa potrebama izgrađenih objekata pri čemu treba voditi računa da se ne ugrozi infrastruktura susjednih parcela ili kompleksa.

Član 12.

Izradom Projekata za izvođenje uređenja terena pojedinačnih kompleksa pored ostalog, detaljno razriješiti:

- Kolske prilaze svim objektima i parkiralištima,
- Protivpožarne puteve,
- Glavne pješačke tokove na nivou partera,
- Pješačke prilaze do objekata u skladu sa položajem i karakterom objekata,
- Materijale i način obrade površina,
- Elemente urbanog mobilijara i hortikulturnog uređenja kompleksa.

Član 13.

Na prostoru obuhvaćenim Regulacionim planom ne dozvoljava se izgradnja i postavljanje privremenih objekata u smislu Zakona o prostornom uređenju, osim montažno -demontažnih građevina koje su postavljaju privremeno na određenoj lokaciji za potrebe gradilišta, a koje se po izgradnji objekata moraju ukloniti i zemljište provesti konačnoj namjeni.

Član 14.

U obuhvatu Regulaconog plana ne odobravaju se djelatnosti koje bi, po svojim tehnološkim karakteristikama i zahtjevima, mogle negativno uticati na postojeće djelatnosti, objekte i okolinu.

Član 15.

U obuhvatu Regulacionog plana dozvoljena je izgradnja objekata čija je namjena skladištenje, za potrebe obavljanja osnovne djelatnosti izgrađenih objekata.

Član 16.

Namjena pojedinih proizvodno-prerađivačkih kompleksa-objekata u obuhvatu Regulacionog plana zavisit će od konkretnih zahtjeva potencijalnih Investitora, što će se pojedinačno utvrđivati kroz izdavanje urbanističko tehničke dokumentacije i saglasnosti od nadležnih institucija.

Izgradnja planiranih objekata i uređenje okolnog terena vršiće se u skladu sa etapama realizacije, odnosno u skladu sa interesom, potrebama i mogućnostima potencijalnih investitora.

3. USLOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 17.

Na području obuhvata Plana površine su definisane kao građevinsko zemljište. Na ovom zemljištu predviđeno je zadržavanje postojećih i izgradnja planiranih objekata, kao i uređenje zemljišta i izgradnja saobraćajnica i infrastrukture

4. GEOTEHNIČKI USLOVI

Član 18.

Da bi se omogućila bezbjedna izgradnja budućih objekata, potrebno je uraditi sljedeće:

- Ugradnju nasipa na kome će se vršiti gradnja potrebno je izvesti prema pozitivnim standardima kojim se, između ostalog, definiše vrste materijala (krupnoću zrna i vlažnost), način ugradnje (uklanjanje humusnog sloja, nasipanje u slojevima, zbijanje nasutog materijala saglasno optimalnoj vlažnosti materijala pri zbijanju) i drugo;
- Definirati nivo nasipa tako da ne utiče na susjedne parcele (slijevanje voda na susjedne parcele...);
- Projektovanjem i izradom odgovarajućeg drenažnog sistema obezbijediti tlo od nekontrolisanog prokvašavanja, gdje bi to imalo štetno dejstvo. Drenažu površinskih voda izvoditi po odgovarajućem projektu, a na osnovu hidrogeoloških i hidroloških podataka – istraživanja;
- Temeljenje konstrukcije objekata treba projektovati, tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
- Izgradnju potpornih zidova vršiti na osnovu detaljnih geomehaničkih ispitivanja tla.
- Imajući u vidu prethodno opisane karakteristike tla i navedene smjernice, potrebno je da se prije projektovanja i izgradnje objekata ispoštuju sve obaveze definisane slijedećim zakonskim i podzakonskim aktima: treba projektovati, tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;

5. USLOVI ZA OPREMANJE TEHNIČKOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA SAOBRAĆAJ

Član 19.

Urbanističko-tehničkim uslovima propisuje se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji vezani za saobraćaj (kolski, pješački, biciklistički i mirujući) bili dovedeni u uslove kvalitetnog i pouzdanog korišćenja u traženom obimu i po kvalitetu usluga najmanje do nivoa koji se propisuje ovim Urbanističko-tehničkim uslovima.

Svi horizontalni elementi (osovine i gabariti) dati u grafičkom prilogu su obavezujući za projektante i izvođače radova.

Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima, a na bazi geotehničkih karakteristika tla koja se dobiju prethodnim geotehničkim ispitivanjima obavljenim od strane za to stručne i ovlaštene organizacije.

Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i već izgrađenim sadržajima i magistralnim putem, kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasne oborinske odvodnje.

Odvodnju oborinske vode uraditi/riješiti sistemom slivnika i cjevovoda sa odvodom do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza).

Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih – zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima.

Površinsku obradu trotoara izvesti asfaltom zastorom ili prefabrikovanim betonskim elementima.

Oivičenje kolovoza i pješačkih površina izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

Na svim pješačkim stazama širine veće od 1.5m i više postaviti fizičke prepreke (stubiće) radi onemogućavanja motornim vozilima da koriste pješačke staze.

Na svim trotoarima u zoni pješačkog prelaza obavezno ugraditi upuštene ivičnjake ili druge odgovarajuće prefabrikovane elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje biciklista i invalidskih kolica.

Obavezno uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina, a pogotovo raskrsnica, kako unutar obuhvata, tako i na mjestima priključenja na magistralni put.

Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbjednosti u saobraćaju.

Pri izradi urbanističko – tehničkih uslova za pojedinačne objekte ispoštovati odredbe Uredbe o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za spriječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih prepreka za osobe sa umanjnim tjelesnim mogućnostima (Službene novine Federacije BiH br. 48/09 i 99/14).

Za sva priključenja prilaznih puteva, ulaza i izlaza u susjedne sadržaje uz gradske saobraćajnice koje su dijelovi magistralnih puteva obavezno zatražiti saglasnost i uslove JP " Ceste federacije BiH.

Uslovi koje JP " Ceste federacije BiH " propiše u svojoj saglasnosti su sastavni dio urbanističko- tehničkih uslova.

Odrednice i smjernice za provođenje Plana

Član 20.

Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni. Detaljnim urbanističkim uslovima mogu se odrediti minimalna odstupanja od podužnih elemenata saobraćajnica i saobraćajnih površina odnosno elemenata projektne geometrije na krakovima raskrsnica, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i sl.).

Po potrebi pojedine saobraćajnice u slučaju spajanja dva ili više kompleksa ili građevinskih parcela mogu se unutar novoformiranih kompleksa ukinuti stim da njihovim ukidanjem ne smiju se ugroziti saobraćajne površine niti odvijanje saobraćaja susjednih parcela ili kompčeka.

USLOVI ZA HIDROTEHNIKU

Vodovod

Član 21.

Prije projektovanja i izgradnje potrebno je pribaviti uslove i saglasnosti od nadležnog preduzeća JP "Vodovod i Kanalizacija" Kalesija, koje gazduje ovom infrastrukturom.

Kanalizacija fekalnih otpadnih voda

Član 22.

Prije projektovanje i izgradnje oborinske kanalizacije mreže potrebno je pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog preduzeća JP "Vodovod i kanalizacija" d.o.o Kalesija.

USLOVI ZA ELEKTROENERGETIKU

SN mreža

Član 23.

SN kablovska mreža za napajanje/povezivanje planiranih MBTS je u konfiguraciji „petlja“ i obezbjeđeno je potpuno dvostrano napajanje svih trafostanica. Na svim mjestima gdje se mogu očekivati veća naprezanja sredine ili postoji mogućnost mehaničkog oštećenja (kolovozi i sl.) kablove polagati kroz kablovsku kanalizaciju. Uobičajeni kapacitet kablovske kanalizacije na prelazima preko kolovoza ulica je od PVC cijevi (2x)4 Ø100mm.

Upotrebljeni SN kablovi trebaju biti podzemni, jednožilni, za naponski nivo 20kV, sa izolacijom od umreženog polietilena, plaštom od termoplastičnog polietilena i električnom zaštitom, tipa XHE 49-A 150/25mm² (Tehničke preporuke JP Elektroprivrede BiH).

NN mreža

Član 24.

Sve nove NN razvode električne energije 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 i zidnih DRO-a.

Postojeće razvode sa nadzemnim SKS-ma tipa X00/0-A na glavnim pravcima zadržati i na isti način izvesti i upotpuniti javnu rasvjetu.

Stubove postojeće NN mreže koji će ometati proširenje u uređenje saobraćajnica neophodno je izmjestiti i locirati ih tako da trasa NN mreže prolazi između ivica trotoara i granica parcela.

Rekonstruisati dotrajalu mrežu, izvršiti zamjenu drvenih stubova armiranobetonskim (AB). Izmještanje i rekonstrukciju izvesti prema tehničkom rješenju nadležne elektrodistribucije.

Ovim planom predviđa se rekonstrukcija postojeće rasvjete uz potrebna izmještanja (s obzirom na planirana proširenja postojećih saobraćajnica), kao i javna rasvjeta neosvjetljenih saobraćajnica predmetnog obuhvata izmjene plana.

Napajanje javne rasvjete riješiti iz polja javne rasvjete planiranih i postojećih trafostanica. Rasvjetu izvesti prema fotometrijskim proračunima u skladu sa važećim standardima i važećim preporukama CIE („Recommendations for the Lighting of Roads for Motor and Pedestrian Traffic“). Primarne saobraćajnice, raskrsnice, prometne ulice i parkinge osvijetliti svjetilkama sa Na-Vt sijalicama snage 150- 25W, koje će se montirati na toplocinčane kandelabere visine 6-9 m.

Osvjetljenje sekundarnih ulica izvesti svjetilkama sa Na-Vt sijalicama snage 70-150W, koje će se montirati na toplocinčane kandelabere visine 4-5 m.

Rasvjetu parkova i slobodnih površina izvesti svjetilkama prikladnim za osvjetljenje slobodnih površina.

USLOVI ZA TELEKOMUNIKACIJU

Član 25.

Svi radovi na telekomunikacionoj infrastrukturi i uslovi priključenja na telefonsku mrežu trebaju biti u skladu sa tekstualnim i grafičkim dijelom Plana i odobreni kroz prethodnu saglasnost nadležne Direkcije BH Telecom-a.

Javna rasvjeta

Član 26.

Planiranu rasvjetu saobraćajnica treba izvesti prema fotometrijskim proračunima u skladu sa važećim standardima i preporukama. Napajanje svjetiljki izvesti podzemnim kablovima. Javna rasvjeta je predmet posebnog projekta.

6. USLOVI KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA NA ZAŠTITNIM INFRASTRUKTURNIM POJASEVIMA U ZAŠTIĆENIM PODRUČJIMA

Član 27.

Zemljište koje se nalazi na infrastrukturnim pravicima koristiti će se kao javna površina. Na ovoj površini nije dozvoljeno postavljanje objekata. Na području obuhvata predmetnog Regulacionog plana preduzeti određene mjere u pogledu zaštite voda, što je minimum koji bi se trebao ispuniti da bi se ispunili zahtjevi zaštite životne sredine propisani kako zakonskim regulativama, tako i svjetskim standardima i propisima. Sva rješenja koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Planski dokument neophodno je izvesti u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima koji regulišu ovu oblast.

7. MJERE ZAŠTITE STANOVNIKA I MATERIJALNIH DOBARA OD PRORODNIH I LJUDSKIM DJELOVANJEM IZAZVANIH NEPOGODA I KATASTROFA I RATNIH DJELOVANJA

Član 28.

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata na prostoru predmetnog Obuhvata neophodno je primjeniti sve propisane mjere za zaštitu objekata od elementarnih i drugih nepogoda.

U cilju zaštite građevinskih objekata i drugih sadržaja u predmetnom prostoru, potrebno je pri njihovom projektovanju i izvođenju uzeti u obzir sve mjerodavne parametre koji se odnose na zaštitu

od elementarnih nepogoda (vrsta i količina atmosferskih padavina, debljina snježnog pokrivača, jačina vjetra, nosivost terena, visina podzemnih voda i sl.) u skladu sa zakonskim propisima.

Zaštita od udara groma treba da se obezbijedi izgradnjom gromobranskih instalacija, koje će biti pravilno raspoređene i uzemljene.

U pogledu Seizmoloških karakteristika predviđen je očekivani intezitet potresa 7 MSK za povratni period od 500 godina, prema kome se moraju modelovati i dimenzionisati konstruktivni elementi građevina. Posebnu pažnju obratiti na odredbe ozitivnih zakonskih propisa koji regulišu oblast spašavanja ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća.

8. MJERE ZAŠTITE PRAVA LICA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Član 29.

Projektovanje i funkcionisanje objekata i površina u okviru prostora obuhvata Plana uskladiti sa Uredbom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za spriječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih prepreka za osobe sa umanjenim tjelesnim mogućnostima (Službene novine Federacije BiH br. 48/09), te ostalim propisima koji definišu ovu oblast.

9. USLOVI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA I SLOBODNIH POVRŠINA

Član 30.

Sve biljke za potrebe drvoreda, za sadnju, prema projektu moraju ispunjavati sve zdravstvene, kondicione i dekorativne uslove.

- Na biljkama ne smije biti vidljivih mehaničkih oštećenja i bolesti.
- Prilikom sadnje moraju se ispuniti uslovi iz predmjera radova.
- Kompoziciju treba ispoštovati prema mjerama iz plana zelenila.
- Održavanje prostora je neophodno.
- Sve osušene i oštećene biljke treba zamijeniti.
- Izvođač se obavezuje da napravi plan održavanja koji će nakon isteka garantnog roka predati investitoru.
- Koristiti drveće koje je izdržljivo u gradskim uslovima, zatim ono koje brže raste, ima duži vegetacioni period i ono koje je otpornije prema biljnim bolestima.

10. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Član 31.

U toku procesa planiranja, uređenja i izgradnje prostora, potrebno je balansirati odnos između poslovnih potreba i potreba koje zahtijeva kvalitet života, a koji su usko vezani sa kvalitetom okoliša. Sva infrastruktura u obuhvatu Plana mora biti izvedena u skladu sa zakonskim i humanim normama, da maksimalno štiti prirodnu okolinu i obezbjeđuje neophodan standard života. Osnovne potrebe zaštite proističu iz potreba stvaranja komoditeta s jedne strane i s druge zaštite životne okoline i opštih prirodnih dobara.

U skladu sa Pravilnikom o pogonima i postrojenjima za koje je obavezna procjena uticaja na okoliš i pogonima i postrojenjima koji mogu biti izgrađeni i pušteni u rad samo ako imaju okolinsku dozvolu (Službene novine Federacije BiH br.19/04) projekti industrijskog razvoja na području od 5 ha i više, u

koje se svrstava i predmetna Poslovna zona, Federalno ministarstvo utvrđuje da li je potrebno provođenje procjene uticaja na okoliš.

Zaštita okoliša zahtjeva kontinuirano praćenje stepena aerozagađenja, hidrozagađenja, pedozagađenja, biljnog pokrivača, faune, higijenskog stanja sredine, zdravstvenog stanja ljudi, buke, vibracija, štetnih zračenja i drugih pojava i pokazatelja stanja okoliša. Opšti kriterijumi za zaštitu okoliša polaze od međunaradno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sljedeće:

Najbolja politika zaštite okoliša zasnovana je na preventivnim mjerama, što podrazumjeva blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja, umjesto uklanjanja njihovih posljedica;

U procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine.

S obzirom da se radi o industrijskoj zoni u kojoj će biti smješteni objekti koji će svojim postojanjem i radom imati određeni uticaj na kvalitet okoliša, potrebno je preduzeti sve zakonske mjere kako bi se negativne emisije svele na dozvoljeni nivo.

Radi zaštite kvaliteta zraka neophodno je povesti računa o uvođenju čistih ekoloških tehnologija u okviru industrijske zone, te uskladiti protok saobraćaja i položaj saobraćajnica u skladu sa prirodnim uslovima. Takođe je potrebno plansko uređenje zelenih površina kako bi se obezbijedila kvalitetna mikroklima industrijskog područja i smanjio negativan uticaj na okolinu u svrhu zaštite zraka od zagađenja i prekomjernog zagrijavanja.

Očuvanje kvaliteta vodotoka u obuhvatu Plana je uslovljeno ispravnim planiranjem i izvođenjem odvođenja otpadnih voda iz postojećih i planiranih poslovnih kapaciteta, kao i oborinskih voda sa unutrašnjih saobraćajnica. Važno je da se onemoguću infiltracija sadržaja otpadnih voda u podzemne vodene tokove. Prilikom izgradnje planiranih objekata treba voditi računa da se što manje naruši stabilnost ekosistema, kako u toku izgradnje, tako i u toku eksploatacije industrijske zone.

Ukoliko se desi havarija koja prouzrokuje isticanje zagađujućih materija u zemljište, te površine se moraju sanirati skidanjem zagađenog sloja, zamjenom novim slojem i ozelenjavanjem. U fazi izgradnje će se pojaviti velike količine građevinskog otpada kojim treba adekvatno upravljati, dislocirati ga sa ovoga područja uz saglasnost sa nadležnom komunalnom službom, kao i izvršiti rekultivaciju degradirane zelene površine.

Pravilno upravljanje čvrstim otpadom je jedan od bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemljišta, stoga je potrebno posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici. Sagledavajući potrebe ovog prostora komunalni otpad neophodno je skladištiti u kontejnere kapaciteta 1,1 m³ koji se lociraju notvorenom prostoru. Prostor na kome će se nalaziti kontejneri moraju ispunjavati sve sanitarno-higijenske uslove. Sav prikupljeni komunalni otpad potrebno je odvoziti i odlagati na sanitarnu deponiju.

Sve neophodne radnje koje se odnose bilo na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i uopšte podizanje sistema upravljanja otpadom neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene pozitivnim zakonskim propisima. Cilj ovih mjera je podsticanje i obezbjeđivanje najvažnijih uslova radi:

- sprečavanja nastajanja otpada,
- prerade otpada za ponovnu upotrebu i reciklažu,
- izdvajanje sirovog materijala iz otpada i njegovo korišćenje za proizvodnju energije i
- sigurno odlaganje otpada.

Obezbijediti dovoljan broj zatvorenih kontejnera za trenutno selektivno prikupljanje otpada sa svom pratećom opremom i infrastrukturom. Selektivno prikupljanje otpada u okviru industrijske zone

obavljati u cilju smanjenja ukupne količine otpada, odlagališnog prostora, štednje sirovina, energije i dr.

Standardni kontejner za selektivno prikupljanje otpada je zapremine 1,1 m³ u određenim bojama kako bi se razlikovali od kontejnera za odlaganje ostalog komunalnog otpada. Potrebno je obezbijediti pogodan prilaz do kontejnera koji od kolovoza ne smije biti udaljen više od 15 metara. Pristup do kontejnera mora biti osvijetljen, popločan, obezbijeđen od klizanja i bez stepenica.

Mjere koje je potrebno preduzeti da bi se unaprijedio i zaštitio kvalitet životne okoline:

- Zaštita zraka od zagađivanja radi zaštite zdravlja ljudi, klime i životne sredine od štetnog uticaja zagađenja (kontrolisanje aerozagađenja od saobraćaja, vršiti redovno osnovne mjere ocjene kvaliteta zraka);
- Prilikom izgradnje novih objekata, orijentisati se na kapacitete koja troše manje energije i koja ne zagađuju zrak. Preferirati obnovljive izvore energije;
- U cilju kvalitetnijeg praćenja promjena kvalitete zraka nužno je izraditi katastar emisije svih tvari koji zagađuju zrak. Izrada katastra emisije zagađujućih tvari, te katastra emitera-zagađivača predstavlja osnovicu da se uz druge faktore, odredi stepen zagađenosti zraka i radi na smanjenju te zagađenosti;
- Kao jednu od značajnih mjera zaštite kvaliteta zraka plan sugerše potrebu formiranja službe za praćenje i kontrolu stanja kvaliteta zraka, emisije i imisije polutanata;
- Obezbijediti sisteme i uređaje za prečišćavanje otpadnih voda;
- Planiranje zaštite voda obuhvata zaštitu površinskih i podzemnih voda, regulisanje kvaliteta i kvantiteta vode, zaštitu korita;
- Zaštitu produktiviteta i strukture zemljišta (sprečavanje odlaganja otpada na nepredviđenim mjestima);
- Radi podizanja sistema upravljanja otpadom potrebno je uspostaviti sistem selektivnog prikupljanja otpada;
- Obezbijediti osnovne sanitarno-higijenske uslove za zbrinjavanje komunalnog otpada;
- Zaštita od buke kroz adekvatno planiranje saobraćajnica i saobraćajnih tokova (sprečavanje i smanjenje otpada širenja buke u okolinu);
- Obezbijediti optimalnu frekvenciju saobraćajnih tokova kako bi se dao značaj kako životnoj okolini, tako i čovjeku kao dijelu nje;
- Očuvanje postojećih prirodnih vrijednosti i njihovo prevođenje u viši stepen uređenosti;
- Revitalizacija postojećih zelenih površina i osmišljavanje novih.

11. ODNOS PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Član 32.

Postojeći individualni objekat u izgradnji koji je ucrtan na prilogu „Spratnost i namjena objekata – postojeće stanje“ se zadržava, s maksimalnim vertikalnim gabaritom označenom na prilogu „Plan organizacije prostora“.

12. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA

Član 33.

Ovim Planom i uslovima definisani su relevantni urbanistički elementi za projektovanje i izgradnju objekata u području Plana. Tekstualni dio Plana i svi grafički prilozi čine jedinstven dokument koji u regulativnom smislu obavezuju sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije Plana učestvuju.

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

Urbanističko-tehnički uslovi su definisani u skladu sa Planom i sa Zakonom o prostornom uređenju i građenju TK-a.

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

Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta;
- tehnološki proces koji će se odvijati unutar objekta;
- horizontalne i vertikalne gabarite;
- situacioni razmještaj objekata i površina;
- nivelacione kote;
- uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu i zadovoljenje saobraćajnih potreba;
- maksimalnu izgrađenost parcele; arhitektonsko oblikovanje objekta; uslove i uređenje slobodnih površina;
- uslove i priključenje objekta na komunalnu, hidrotehničku, energetska i TT mrežu;
- uslove zaštite od prirodnih i drugih nesreća.

Urbanističko-tehničkim uslovima određuju se:

- Namjena objekta sa detaljnim razmještajem funkcionalnih prostora u okviru iste namjene. Za objekte sa više sadržaja različite namjene njihov razmještaj u pojedine dijelove objekta i osnovna kvantifikacija površina;
- Maksimalne dimenzije horizontalnih gabarita i oblik gabarita. Vertikalni gabarit, visinom tla mjerenom od buduće nivelete terena i brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;
- Horizontalni gabariti novih objekata su prikazani na grafičkom prilogu br. 05. (Plan organizacije prostora) i oni su orijentacioni po širini i dubini. Maksimalni horizontalni gabariti će se odrediti u odnosu na građevinsku liniju, te parametre kao što su udaljenost od susjednih objekata i granica parcele, a u odnosu na svaki slučaj posebno.
- Ostavlja se mogućnost da se objekti pozicioniraju i na drugi način nego što je dato u planu organizacije prostora, u cilju efikasnije realizacije, a u okviru građevinskih linija, stim što se ni u kom slučaju ne smije povrijediti utvrđena građevinska linija.
- Vertikalni gabariti izraženi spratnošću objekata prikazani na grafičkom prilogu br. 05. su maksimalni.
- Niveleta poda prizemlja – ulazni podest – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. U nekim slučajevima određuje se tačna niveleta i označava se apsolutnom kotom.
- Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoar). Osnovna nivelacija saobraćajne mreže data je na grafičkom dijelu Plana.

- U uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, ivičnjaka, radijusi zakrivljenja, parking – površine i njihovo uređenje unutar parcele.
- Maksimalna izgrađenost parcele – bruto građevinska površina svih etaža objekta/ izgrađena površina pod objektom. Pri tom treba voditi računa da se utvrđeni parametri izgrađenosti koji važe za cijelo područje Plana ne prekorače. Maksimalne vrijednosti tih parametara utvrđene ovim Planom kao maksimalni prosjek područja su:
 - koeficijent izgrađenosti – maksimum = 1.00
 - koeficijent zauzetosti – maksimum = 0.70
- Načini ozelenjavanja parcela prikazani su u odgovarajućem poglavlju.
- Građevinske linije objekata, prikazane na karti broj 10 (Plan građevinskih i regulacionih linija) su granične i prikazuju liniju koju objekat ne može preći najisturenijim dijelom. Objekti moraju biti najmanje 3 m udaljeni od granice susjedne parcele ili više, a u odnosu na protivpožarne propise, spratnost i vrstu djelatnosti koja će se obavljati u objektu.
- Regulaciona linija je linija koja razdvaja površine javnih namjena od površina ostalih namjena. Plan regulacionih linija prikazan je na grafičkom prilogu broj 10. (Plan građevinskih i regulacionih linija), a iste se očitavaju koordinatama lomnih tačaka.
- Građevinske parcele definisane su grafički i numerički na grafičkom prilogu broj 11 (Plan parcelacije). Kod prenošenja koordinata lomnih tačaka planiranih parcela, prihvatljivo je odstupanje i promjena u granicama i okvirima kako to dopuštaju zakon, pravila i posebni propisi geodetske struke.
- Moguća je minimalna korekcija građevinske parcele da bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinsko-pravnih odnosa, ako se pri tom ne ugrožavaju okolni objekti, uz saglasnost svih zainteresovanih strana.
- U vezi sa arhitektonskim oblikovanjem objekta u uslovima treba istaći da se ovaj aspekt problematike svrstava u red veoma značajnih projektantskih zadataka. Bez obzira na to što se uslovima određuju okvirni gabariti objekta projektantima ostaje dovoljno slobode da prilikom izrade projekta ispolje svoju punu kreativnost, vještinu i znanje. Od projektanta treba zahtijevati da objekat u svakom, pa i u oblikovnom, shvati i tretira kao dio šire okoline, odnosno ambijenta u koji se objekat smješta. Od projektanta, takođe, treba zahtijevati da maksimalno iskoristi povoljnosti koje pruža lokacija, a isto tako da maksimalno priguše njene eventualno loše strane.
- Način ograđivanja i vrste ograde, pri čemu voditi računa o Opštinskim propisima u ovoj oblasti. Moguće je predvidjeti ograđivanje tzv. "živim ogradama" visine ne veće od 120cm, te na taj način odvojiti javne površine od površina javnog korištenja.
- U pogledu primjene materijala za obradu fasadnih platana, po mogućnosti, ne bi trebalo postavljati izričite zahtjeve. Slobodu izbora bi trebalo prepustiti projektantu, ali svakako uz uslov da odabrani materijali imaju svojstvo trajnosti i lakog održavanja.
- U uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude, investiciono i građevinski, sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim, biti tehnički primljen i predat na upotrebu tek pošto su izgrađene i uređene sve okolne površine koje im pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije objekta.

- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve propisane standarde i zahtjeve koji se odnose na zaštitu i sigurnost korištenja objekta. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korištenju, protivpožarnu sigurnost i drugo.
- Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu determinišu obavezu i način pod kojima objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu hidrotehničke, energetske i telekomunikacione infrastrukture.
- Osnov za determinisanje uslova priključenja dat je na odgovarajućim prilogima grafičkog dijela Plana.
- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.
- Ukoliko objekat može imati značajan uticaj na životnu sredinu uopšte ili njene segmente, investitor se mora obavezati da pribavi ekološku dozvolu od nadležnog ministarstva, tj. projekat mora biti u skladu sa zakonima koji važe u toj oblasti.

Član 34.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u Službenom glasniku Općine Kalesija.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
OPĆINA KALESIJA
OPĆINSKO VIJEĆE
Broj:
Datum:

PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA