a.1. Izvod iz teksta regulacionog plana „RIBA“ Živinice

POSLOVNI OBJEKTI
Poslovni objekti, u koje se ubrajaju i proizvodni, te trgovački objekti, razmješteni su disperzno unutar obuhvata Plana, ali se većim dijelom koncentrišu uz već definisanu lijevu stranu obuhvata.
Veći broj poslovnih objekata se nalazi i u prizemljima stambeno – poslovnih objekata, što je trend koji je dugo prisutan na ovim prostorima.
TRGOVINA
Trgovina, kao privredna grana, a koja je servis proizvodnje za snabdjevanje stanovništva i faktor za podizanje potrošačke i opće kulture stanovništva, značajna je za svako područje.
U obuhvatu RP Riba su nekada postojale tri robne kuće, četiri samoposluge, a preduzeće TP Živinicepromet, koje danas više nije u funkciji, je nekada bilo nosilac trgovine u cijeloj općini.
Privatizacija je također dovela do snažnih promjena na ovom planu, pa se otvaraju danas trgovine, tržni centri, poput velikog tržnog centra Bingo, koji zapravo u najvećoj mjeri potkrjepljuju potrebe stanovništva širokog gravitacionog područja.
Broj malih trgovina mješovitom robom se gotovo svakodnevno mijenja.
ZANATSTVO
Da bi se animiralo zanatstvo izgrađeno je nekoliko zanatskih centara :

- ZC Pijaca
- ZPC Bosanka
- ZPC Čardaklija
- ZPC Bezistan
- ZPC MŠC
- ZPC Apoteka
- Islamski centar

Privatnom inicijativom izgrađeni su zanatski centri:

- ZPC Gimnazija
- ZPC Gljive
- ZPC Pošta
- PC Bosna

Od montažnih objekata postoji veća grupacija u zoni pijace, ispred samoposluge Aden i u zoni JZU Dom zdravlja, Živinice. Svi ovi objekti su predviđeni za uklanjanje.

POSLOVNI OBJEKTI, TRGOVINA, USLUGE Unutar RP Riba, Živinice, definisana je kompletna zona ŠIP Konjuh koja predstavlja veoma visok potencijal za razvoj poslovno – proizvodne djelatnosti, od značaja za cijelu općinu Živinice.
Ostali poslovni kapaciteti su prema analizi postojećeg stanja kvalitetno raspoređeni unutar RP Riba, te su uglavnom nastali na osnovu pojedinačnih zahtjeva korisnika.
Ukupno povećanje površine poslovnog, trgovačkog i uslužnog sadržaja iznosi
BGP = 75038 m2.

- Zona 6 (MUP – Pijaca)

Zona 6 je karakterisana dominantno individualnim stanovanjem, i to uz Ulicu II Krajiške brigade, dok su u ostalim ulicama raspoređeni javni i zanatski objekti. Saobraćajna infrastruktura je razvijena, ali nije u potpunosti izgrađena, što je posljedica neriješenih imovinsko – pravnih odnosa, kako navodi RP „Riba" 2002.godine. Osim stanovanja, koje je pretežna namjena zone, javlja se i poslovna namjena, kroz objekte pijace, ali i društvena i javna namjena, obzirom da se na sjevernom dijelu obuhvata nalaze objekti Policije i Socijalne zaštite.
U odnosu na svoj položaj u gradskom tkivu, a upoređujući sa stanjem izgrađenog fonda, može se reći da ova zona zahtijeva određene preinake i revitalizaciju prostora, posebno na prostoru pijace. Cjelokupnu istočnu stranu zone 6 treba karakterisati kolektivna stambena izgradnja i smještanje centralnih gradskih sadržaja, dok se individualna gradnja, sa poslovnim prizemljima, može naći u dijelu zone koji je već sada dominantno izgrađen individualnim stambenim objektima.
U odnosu na rješenje dati RP Riba, Živinice iz 2007.godine, može se konstatovati da je potrebno obezbjediti pristup parcelama na zapadnom dijelu zone, gdje prevladava individualno stanovanje, jer velikom broju objekata nije osiguran adekvatan kolsko – pješački pristup. Posebno zabrinjava činjenica da objektima koji su planirani tim dokumentom, nije predviđen pristup.

a.2. Obrazloženje rješenja

Na zahtjev Investitora, a u skladu sa odlukom o pristupanju izradi Urbanističkog projekta lokaliteta „Gradska pijaca" Živinice, koja je usvojena 29.03.2018. godine na sjednici Općinskog vijeća Živinice, uradili smo Urbanistički projekat za navedeni lokalitet.

Predmetna lokacija se nalazi u području gradskog centra Živinica a u okviru obuhvata Regulacionog plana „RIBA" Živinice. Gradska pijaca je formirana na dijelu parcele k.č.br.2088/1 K.O.Živinice Grad, koja ima ukupnu površinu od 5304 m2 , i sastoji se od kuće i zgrade u površini od 48 m2 te pijace u površini od 5256 m2. Na osnovu izvršenog geodetskog snimanja predmetne parcele ustanovljeno je da se za potrebe pijace zajedno sa objektom sanitranog čvora koristi površina od oko 3640 m2, dok se preostali dio parcele koristi kao pjesačka komunikacija (trotoar) uz ulicu Alije Izetbegovića i ulicu Pašage Gogića.
Pijaca je sa sjeveroistočne i jugoistočne strane oivičena postojećim poslovnim objektima a sa jugozapadne i sjeverozapadne strane privatnim parcelama. Pješački pristup do pijace omogućen je sa sjeverne i sjeveroistočne strane sa ulice Alije Izetbegovića, kao i sa jugoistočne strane iz pravca ulice Pašage Gogića. Glavni ulaz (pješački i kolski) je iz pravca Prve ulice.

Uređenje kompleksa Gradske pijace javlja se iz potrebe urbanog unapređenja i uređenja prostora za potrebe novih sadržaja i kapaciteta u cilju što boljeg organiziranja, korištenja i namjene prostora kao i projektovanja novih sadržaja radi zadovoljavanja uslova minimalne tehničke opremljenosti prostora i zgrada u zoni obuhvata na kojim se obavlja prodaja poljoprivredno-prehrambenih proizvoda i druge robe u skladu sa tržnim redom i Pravilnikom o uslovima

minimalne tehničke opremljenosti poslovnih prostora za obavljanje trgovine i trgovinskih usluga.

Glavni ulaz u pijacu je iz pravca Prve ulice saobraćajnicom koja je predviđena Regulacionim planom i planirano je da se izvede duž zapadne strane kompleksa uz privatne parcele te preko postojećeg sanitarnog čvora prema domu zdravlja. Za potrebe dostave oko centralnog platoa je planirano da se izvede saobraćajnica koja bi se isključivo koristila za snadbjevanje i održavanje pijačnog kompleksa.

Pijačni kompleks se nalazi u samom gradskom središtu i ima zadovoljavajuću urbanu infrastrukturu. Predmetna parcela će se u skladu sa zahtjevima njenih sadržaja upotpuniti sa svim potrebnim instalacijama definisanih predloženim idejnim rješenjem i povezati na razvod gradske mreže, instalacija vodovoda, kanalizacije i elektroinstalacija.
Izradom Urbanističkog projekta Investitor želi da uređenjem kompleksa Gradske pijace unaprijedi i prilagodi uslove potrebama korisnika i tržišta, što ujedno doprinosi poboljšanju kvaliteta života lokalnog stanovništva a prevashodno trenutnih korisnika prostora.
Planirani kompleks je u potpunosti usklađen sa svim zahtjevima modernog poslovno - trgovačkog i uslužnog sadržaja.
Urbanističkim projektom je predviđen dio za fontanu čija izgradnja je planirana u drugoj fazi, što će Gradskoj pijaci dati potrebno osvježinje posebno u ljetnim mjesecima.

a.3. Obrazloženje parternog rješenja

Imajući u vidu značaj Gradske pijace za grad Živinice, koja je dugo godina činila jednu od glavnih karakteristika užeg gradskog jezgra, a prije svega potreba trenutnih korisnika prostora i lokalnog stanovništva, posebna pažnja je posvećena prostorno funkcionalnoj organizaciji pijačnog kompleksa, tako da u oblikovom smislu doprinese funkcionisanju i obavljanju rada u skladu sa funkcijom i potrebama lokalnog stanovništva te doprinese i poboljšanju kvaliteta života.

Plato Gradske pijace je cca 32 x 40 m i nalazi se na ravnoj parceli na istom je planirano ugraditi 86 prodajnih stolova (tezge), te 42 prodajna boksa vel 2x2,5m. Na tezgama je planirana prodaja poljoprivrednih proizvoda. U 11 prodajnih boksova je planirana prodaja mliječnih i mesnih proizvoda, dok u ostala 31 prodajna boksa je planirana prodaja ostalih proizvoda (tekstil, obuća, galanterija...) Odnos tezgi i boksova za prodaju poljoprivrednih proizvoda i ostalih proizvoda može biti različit u zavisnosti od potreba investitora, odnosno prodavača, s tim da je potrebno grupisati pojedine proizvode. Predviđene su tezge dimenzija 100x200 cm. Tezge i boksovi su tako postavljene da se obezbijeđuje propisana potrebna komunikacija za kupce u širini većoj od 150 cm, dok su glavni pješački tokovi projektovani u širini većoj od 200 cm, čime se obezbijeđuje nesmetano kretanje pješaka.

Glavni ulaz u pijacu je iz pravca Prve ulice saobraćajnicom čija je širina 4 m. Predmetna saobraćajnica je izvedena duž zapadne strane kompleksa do

postojećeg sanitarnog čvora. Za potrebe dostave oko centralnog platoa je planirano da se izvede saobraćajnica širine 3 m i koja bi se isključivo koristila za održavanje i dostavu potrebne robe na pijacu.

a.4. Obrazloženje idejnog projekta objekata u zoni obuhvata

Predmet projekta kompleks Gradske pijace lociran je u Živinicama na parceli k.č. br. 2088/1 u katastarskoj općini K.O. Živinice Grad, Općina Živinice. Na osnovu izvršenog geodetskog snimanja predmetne parcele ustanovljeno je da se za potrebe pijace zajedno sa objektom sanitranog čvora koristi površina od oko 3700 m2.
Obzirom na trenutno stanje Gradske pijace planirano je da se uređenje gradske pijace uradi u nekoliko faza. Prva faza je uređenje platoa Gradske pijace sa postavljanjem montažnih objekata (kiosci) te boksova i stolova za prodaju. Druga faza je izgradnja fontane te natkrivanje platoa pijace.
Kroz idejno rješenje je planirano postavljanje 6 montažnih objekata tipa Kiosk 3x4 m, 7 montažnih objekata tipa Boks 3x3 m, 51 montažni objekat tipa Kiosk-Boks 2x3 m i 42 montažna objekata tipa Boks 2,5x2 m, sanitarni čvor u površini od 27 m2, te 4 montažna objekta ukupne površine od 40 m2 za potrebe pijace prema članu 89. Pravilnika o uslovima minimalne tehničke opremljenosti (sl. Novine F BiH br.49/2012). Naprijed navedeni objekti su tako organizovani da u sklopu komplekasa se mogu posmatrati kao dva bloka. Pored naprijed navedenih montažnih objekata planirano je postavljanje i 86 prodajnih stolova – pijačne Tezge i Vitrine.

Montažni objekti

Montažni objekti na bilo koji način ne ugrožavaju čovjekovu okolinu, odnosno njene prirodne i izgrađene vrijednosti, niti je od bilo kakvog štetnog uticaja za sredinu koji bi prevazišao mjeru dozvoljenim propisima.
Planirani Montažni objekti , tj. izgradnja (proizvodnja) predmetnih objekta se vrši u namjenskim fabrikama te se transportira i postavlja na predmetnu lokaciju prema lokacijskim uslovima. Rad u fabrici podrazumjeva kompletnu izradu objekta kontejnerskog tipa sa svim potrebnim instalacijama.

Za predmetni dio lokacije će trebati projektovati instalacije u skladu sa zahtjevima njenih sadržaja a prema najnovijim tehničkim dostignućima za svaku vrstu instalacija.

Predviđene su sljedeće vrste instalacija:

- Hidrantska i vodovodna mreža
- Instalacije za odvodnju oborinske vode
- Fekalne kanalizacione instalacije
- Elektroenergetske instalacije.

Sve ove instalacije bit će priključene na postojeću gradsku infrastrukturnu mrežu. Tačan kapacitet i potrebe pojedinih potrošača kao i zbirni kapacitet bit će poznati u daljnim fazama izrade projektne dokumentacije.

a.5. Orjentacioni predračun uređenja građevinskog zemljišta

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvata:
- Izvođenje motornih saobraćajnica
- Izvođenje pješačkih površina,
- Hortikulturno uređenje,
- Urbani mobilijar,
- Javnu rasvjetu,
- Odvodnja površinskih voda,
- Priključenje svih vrsta instalacija na gradsku infrastrukturnu mrežu

Na osnovu dosadašnjih iskustava za navedene vrste radova mogu se predvidjeti sljedeće cijene:

1. Izvođenje motornih saobraćajnica
   828,00 x 70 KM/m2 = 57.960,00 KM

2. Izvođenje pješačkih površina
   1.695,00 x 50 KM/m2 = 84.750,00 KM

3. Hortikulturno uređenje (uređenje zelenih površina sa sijanjem trave i sadnjom ukrasnog bilja)
   28,00 x 50 KM/m2 = 1.400,00 KM

4. Urbani mobilijar
   aproksimativno 5.000 KM

5. Javna rasvjeta
   aproksimativno 50.000 KM

6. Hidroinstalacije
   aproksimativno 20.000 KM

7. Priključci svih vrsta instalacija (vodovod, kanalizacija, hidrantska mreža, elektroinstalacije, PTT instalacije, antenski razvod)
   aproksimativno 15.000 KM

Ukupna orjentaciona cijena uređenja građevinskog zemljišta na pripadajućim parcelama iznosi: **234.110,00 KM**

a.6. Orjentacioni predračun izgradnje montažnih objekata

1. Nabavka transport i postavljanje montažno demontažnih objekata izrađenih od čeličnih profila i plastificiranog lima – termo panela u svemu prema projektnoj dokumentaciji i tehničkim uslovima.

1.1. Sanitarni čvor, kom 2 = 6.000,00 KM
1.2. Magacinski objekat, kom 2 = 2.000,00 KM
1.3. Administrativni objekat, kom 2 = 3.000,00 KM
1.4. Montažni objekti, kom 106 = 100.000,00 KM
1.5. Tezge, kom 86 = 25.000,00 KM
= 136.000,00 KM

Ukupna cijena koštanja izgradnje „Gradske pijaca" trebalo bi da iznosi:

234.110,00 + 136.000,00 = 370.110,00 KM

a.7. Orjentacioni predračun izgradnje montažnih objekata

Urbanistički pokazatelji predstavljaju odnose pojedinih programskih elemenata i odražavaju postignuti nivo zadovoljavanja planiranih, propisanih i usvojenih pokazatelja normativa, kriterija i drugih kvalitativnih i kvantitativnih uslova za planiranje prostora.
Osnovni urbanistički pokazatelji kojima se provjerava kvalitet predloženih rješenja su koeficijent izgrađenosti i procent izgrađenosti.

Koeficijent izgrađenosti definiše broj koji označava odnos zbira bruto površina svih etaža objekata prema površini kompleksa.

$$Ki = \frac{1.059,00}{3.635,00} = 0,29 < 1$$

Procenat izgrađenosti izražava odnos površina pod objektima prema površini kompleksa.

$$Pi = \frac{1.059,00}{3.635,00} \times 100 = 29,14\ \%$$