

Regulacioni plan „Ficibajer” u Brčkom

oktobar 2022. godine



БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
БРЧКО ДИСТРИКТ
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
В Л А Д А



BOSNA I HERCEGOVINA
BRČKO DISTRIKT
BOSNE I HERCEGOVINE
V L A D A

БУЛЕВАР МИРА 1. 76100 БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ
ТЕЛЕФОН: 049 240 820. ФАКС: 049 217 142

www.bdccentral.net

БУЛЕВАР МИРА 1. 76100 БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ
ТЕЛЕФОН: 049 240 820. ФАКС: 049 217 142.

NOSILAC IZRADE

**ZAVOD ZA PLANIRANJE,
PROJEKTOVANJE I RAZVOJ**
BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE



**ЗАВОД ЗА ПЛАНИРАЊЕ,
ПРОЈЕКТОВАЊЕ И РАЗВОЈ**
БРЧКО ДИСТРИКТА БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ

Луčka 2, 76170 Brčko distrikt BiH, Bosna i Hercegovina
tel: +387(0) 49 580 950

www.zauod.ba
info@zauod.ba

Луčka 2, 76170 Brčko distrikt BiH, Bosna i Hercegovina
tel: +387(0) 49 580 950

NOSILAC PRIPREME

Odjeljenje/Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove
Vlade Brčko distrikta BiH



VERIFIKACIJA:

Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove

UČESNICI U IZRADI:

MENSURA KADRIĆ, dipl.ing.arh. – rukovodilac plana
.....

mr.arh. SAMIR FAZLOVIĆ, dipl.ing.arh. – glavni planer
.....

NEBOJŠA DURIC, dipl.ing.arh. – prostorni planer
.....

ANIS KEVRIĆ, dipl.ing.arh. – prostorni planer
.....

MIROSLAV PETRIĆ, dipl.ing.građ. – saobraćajna infrastruktura
.....

dr RAMIZ MUMINOVIĆ, dipl.ing.građ. – komunalna infrastruktura
.....

IVANA PLAVŠIĆ, dipl.ing.građ. – komunalna infrastruktura
.....

VELEMIR GAVRILOVIĆ, dipl.ing.el. – elektroenergetska infrastruktura
.....

MIRZA DRPLJANIN, dipl.ing.maš. – termoenergetska infrastruktura
.....

ALIJA HAMIDOVIĆ, bach.ing.hem.teh. – zaštita životne sredine
.....

RENEA KONDIĆ, dipl.ing.arh. – saradnik

ADELISA ĆOSKOVIĆ, dipl.ing.saobr. – saradnik

ARNELA BEGOVIĆ, dipl.ing.arh. – saradnik

DIREKTOR
DEDEIĆ ISMET, dipl.ing.saobr.

M.P.



TEKSTUALNI DIO

1	UVODNI DIO.....	8
1.1	Podaci o planiranju	8
1.1.1	Pravna osnova	8
1.1.2	Planska osnova	9
1.1.3	Nosilac pripreme i Nosilac izrade Plana	9
1.2	Principi prostornog planiranja.....	13
1.2.1	Metodologija izrade Plana.....	13
1.2.2	Razlozi i ciljevi izrade Plana	13
1.2.3	Pregled informaciono-dokumentacionog osnova Plana	14
2	IZVOD IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA	15
3	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	16
3.1	Opis prostornog konteksta	17
3.1.1	Regionalni kontekst.....	17
3.2	Prirodni i izgrađeni uvjeti prostornog obuhvata.....	17
3.2.1	Opći podaci o prostornom obuhvatu.....	17
3.2.2	Klima i klimatski uslovi.....	19
3.2.3	Vjetrovi.....	19
3.2.4	Hidrografske, hidrogeološke i geološke karakteristike.....	19
3.2.5	Seizmološke karakteristike i stabilnost terena	20
3.2.6	Namjena i upotreba zemljišta	21
3.2.7	Stanovništvo	24
3.2.8	Privredne djelatnosti.....	24
3.2.9	Infrastruktura	24
3.2.10	Životna sredina	27
3.2.11	Analiza i prikaz katastarskih i vlasničkih podataka o zemljištu u obuhvatu plana.....	30
3.3	Ocjena prirodnih i stvorenih uvjeta prostornog obuhvata.....	39
4	KONCEPT UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORNE CJELINE	40
4.1.1	Zona aktivnog sporta i rekreacije i odmora.....	42
4.1.2	Zona lječilišno-rehabilitacionih sadržaja i hotela visoke kategorije sa mirnijim okruženjem i parkovskim uređenjem	46



4.1.3	<i>Zona postojećeg stambenog naselja i planiranog turističkog ribarskog sela</i>	48
4.1.4	<i>Zona odmorišnih objekata – rezidencijalno turističko naselje i auto-kamp</i>	49
4.2	<i>Opći urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju objekata i infrastrukture</i>	52
4.2.1	<i>Namjena</i>	52
4.2.2	<i>Plan parcelacije</i>	52
4.2.3	<i>Regulacija i nivelacija</i>	65
4.2.4	<i>Odnos prema postojećim objektima</i>	65
4.2.5	<i>Uređenje građevinske parcele</i>	65
4.2.6	<i>Arhitektonsko oblikovanje objekata i vanjsko uređenje</i>	66
4.2.7	<i>Parkiranje vozila</i>	67
4.2.8	<i>Pravila izgradnje saobraćajnica</i>	67
4.2.9	<i>Koridori infrastrukturnih sistema</i>	68
4.2.10	<i>Mjere zaštite životne sredine</i>	74
4.3	<i>Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nepogoda</i>	77
4.3.1	<i>Zaštita od elementarnih nepogoda</i>	77
4.3.2	<i>Zaštita od požara</i>	77
4.3.3	<i>Zaštita od udara groma</i>	78
4.3.4	<i>Zaštita od zemljotresa</i>	78
4.4	<i>Detaljni urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju objekata po zonama</i>	78
4.4.1	<i>ZONA 1 – zona aktivnog sporta i rekreacije i odmora</i>	78
4.4.2	<i>ZONA 2 – zona lječilišno-rehabilitacionih sadržaja i hotela visoke kategorije sa mirnijim okruženjem i parkovskim uređenjem</i>	82
4.4.3	<i>ZONA 3 - Zona postojećeg stambenog naselja i planiranog turističkog ribarskog sela</i>	86
4.4.4	<i>ZONA 4 - Zona odmorišnih objekata – rezidencijalno turističko naselje i auto-kamp sa velikom parkovskom površinom opremljenim trim-stazom i kupalištem na Savi</i>	88
5	<i>ODLUKA O PROVOĐENJU PLANA</i>	92
5.1	<i>Uvod i opće odredbe</i>	92
5.1.1	<i>Pravna priroda, predmet plana, područje primjene i trajanje</i>	92
5.2	<i>Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje objekata</i>	93
5.2.1	<i>Uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta</i>	94
5.2.2	<i>Regulaciona linija, građevinska linija, plan parcelacije</i>	95



5.2.3	<i>Dimenzije i spratnost planiranih objekata</i>	96
5.2.4	<i>Odnos prema postojećim građevinama</i>	98
5.2.4	<i>Uvjeti za uređenje fasada, privremeno zauzimanje zemljišta, postavljanje reklamnih objekata i ograda</i>	99
5.3	<i>Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje javnih površina i infrastrukture</i>	103
5.3.1	<i>Uvjeti uređenja pješačkih površina i otvorenih prostora javnog korištenja</i>	103
5.3.2	<i>Uvjeti uređenja saobraćajnih javnih površina i parkirališta, te parkiranja unutar građevinske parcele</i>	104
5.3.3	<i>Uvjeti uređenja zelenih površina</i>	106
5.3.4	<i>Uvjeti uređenja komunalne i elektorenergetske infrastrukture</i>	107
5.3.5	<i>Zaštita standarda stanovanja i korištenja prostora i sprečavanje nepovoljnih uticaja na okoliš ..</i>	108
5.4	<i>Obaveze i ovlasti Odjela u provođenju plana</i>	109
5.5	<i>Prelazne i završne odredbe</i>	110

GRAFIČKI DIO

01 Izvod iz plana višeg reda	1:2000
02 Postojeće stanje i bonitet objekata	1:1000
03 Vlasnička struktura	1:2000
04 Plan namjene površina	1:1000
05 Plan prostorne organizacije	1:1000
06 Plan parcelacije	1:1000
07 Plan građevinskih i regulacionih linija	1:1000
08 Plan zelenih i slobodnih površina	1:1000
09 Plan saobraćaja	1:1000
10 Plan komunalne infrastrukture	1:1000
11 Energetska infrastruktura	1:1000
12 Telekomunikaciona infrastruktura	1:1000



Regulacioni plan „Ficibajer” u Brčkom

**Tekstualni dio plana
(nacrt)**

Brčko, oktobar 2022.godine

1 UVODNI DIO

Zavod za planiranje projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH je na osnovu zaključka Vlade Brčko distrikta BiH broj 22-000381/22 od 11.03.2022.godine i Zaključka o izmjeni i dopuni Zaključka broj 22-000381/22 od 06.04.2022.godine, preuzeo posao na izradi prijedloga regulacionog plana „Ficibajer“ u Brčkom.

Proces izrade regulacionog plana Ficibajer je započeo još 2013. godine, donošenjem Odluke o pristupanju izradi plana broj 01-02-183/13 od 9. oktobra 2013. godine, zbog strateških interesa, donošenjem novih zaključaka sporazumno se raskida ugovor sa dosadašnjim nosiocem izrade plana, a posao dodjeljuje Zavodu, a sve kako bi se usaglasile sve donesene odluke i zaključci i stvarne potrebe u predmetnom obuhvatu.

Zaključkom broj 01-02-557/19 od 15.03.2019. godine koji je donijela Skupština Brčko distrikta BiH, utvrđeno je da će lokacija gradske multifunkcionalne sportske dvorane sa zatvorenim bazenima biti na lokaciji u obuhvatu Ficibajera, a prema Urbanističkom projektu i projektu pejzažne arhitekture „Ficibajer“ u Brčko distriktu BiH, urađen od strane „Seadesign“ d.o.o. Sarajevo od 22.01.2016. godine. Usvojenim zaključkom Vlade od 6.04.2022. godine, a na osnovu provedenih analiza postojeće konstrukcije bazena (Elaborat o postojećem stanju nosive konstrukcije objekta otvorenih bazena u Brčko distriktu BiH), propisano je da se kod lociranja dvorane treba ispoštovati projekt bazena i dvorane iz 2009. godine. Nosilac ovog posla Odjel za javne poslove, sačinio je i projektni zadatak kojim je naloženo da se na osnovu svih ovih dokumenata sačini idejno rješenje koje će sublimirati sve navedeno i ponuditi najoptimalnije urbanističko-arhitektonsko rješenje.

Analizom preuzete dokumentacije – prijedlog regulacionog plana Ficibajer, Urbanistički projekat Ficibajer, Elaborat o postojećem stanju nosive konstrukcije objekta otvorenih bazena u Brčko distriktu BiH, Projekat sanacije nosive konstrukcije bazena, nagrađenih Konkursnih rješenja multifunkcionalne dvorane sa bazenima, ustanovljeno je opredjeljenje da se izvrši korekcija istog u skladu sa zaključcima Vlade, da se dijelovi plana ili obrazloženja koji korespondiraju sa današnjim potrebama se zadrže kao takvi.

Analiza postojećeg stanja je prihvaćena kao kvalitetno odrađena i kao takva je preuzeta, uz eventualne dopune sa onim intervencijama i promjenama koje su se mogle desiti u proteklom periodu, kako u pogledu infrastrukture, tako i u pogledu vlasništva, i izgrađenih struktura.

1.1 Podaci o planiranju

1.1.1 Pravna osnova

U skladu sa zahtjevom Odjela za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH, Skupština Brčko distrikta BiH donijela je Odluku o pristupanju izradi regulacionog plana Ficibajer u Brčko distriktu BiH.

Zakonska osnova za donošenje Odluke o pristupanju izradi sadržan je u odredbama člana 29, Zakona o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/19, 29/20 i 40/20).

Statutarni okvir za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 22, Statuta Brčko distrikta BiH, i člana 64 Poslovnika o radu Skupštine Brčko distrikta BiH (*Službeni glasnik Brčko distrikta BiH*, brojevi 17/08, 20/10, 4/13 i 31/13).

Skupština Brčko distrikta na osnovu člana 40, Zakona o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH”, broj: 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/19, 29/20 i 40/20), a na prijedlog Vlade usvaja Plan.

1.1.2 Planska osnova

Planska osnova za donošenje ovog Plana su Izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007 – 2017. godina, te se pristupilo izradi istog donošenjem Odluke o pristupanju izradi plana broj 01-02-183/13 od 9. oktobra 2013. godine.

Odluka o provođenju regulacionog plana je obavezna i propisana na osnovu *Pravilnika o sadržaju, načinu izrade i donošenju dokumenata prostornog planiranja na području distrikta* broj 01.1-02-028213/09 od 02.09.2013. godine. Odluka o provođenju Regulacionog sadrži sve propisane elemente iz navedenog Pravilnika, te odredbi Zakona o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH.

1.1.3 Nosilac pripreme i Nosilac izrade Plana

Nosilac pripreme za izradu Regulacionog plana je Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH. Nosilac izrade regulacionog plana je Zavod za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH.



BOSNA I HERCEGOVINA

Brčko distrikt BiH

SKUPŠTINA

БРЧКО ДИСТРИКТА БИХ



БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА

Брчко дистрикт БиХ

СКУПШТИНА

БРЧКО ДИСТРИКТА БИХ

Mladena Maglova 2, 76100 Brčko distrikt BiH, telefon i faks: 049/215-516

Младена Маглова 2, 76100 Брчко дистрикт БиХ, тел. и факс: 049/215-516

На основу члана 22 Статута Брчко дистрикта БиХ – пречишћени текст („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“ број 2/10), члана 29 Закона о просторном планирању и грађењу („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“ број 29/08), члана 64 Пословника о раду Скупштине Брчко дистрикта БиХ („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“, бројеви 17/08, 20/10, 4/13 и 31/13) и Предлога одлуке Владе Брчко дистрикта БиХ, број: 22-004079/13 од 24. септембра 2013. године, Скупштина Брчко дистрикта БиХ, на 19. редовној сједници одржаној 9. октобра 2013. године, доноси

ОДЛУКУ О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "ФИЦИБАЈЕР" У БРЧКОМ

Члан 1

Приступа се изради Регулационог плана "ФИЦИБАЈЕР" у Брчком (у даљем тексту: Регулациони план), у складу с намјеном површина предвиђеном измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007–2017. година.

Члан 2

Регулациони план радиће се за дио насеља који је измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007–2017. година – намјена површина, утврђен као; зелене површине ограниченог коришћења, зелене површине специјалне намјене, површине намијењене за становање ГН до 240 Ст/ха и површине за школство.

Члан 3

Границе обухвата Регулационог плана су дефинисане у графичком прилогу који чини саставни дио ове одлуке. Површина обухвата Регулационог плана износи педесет девет (59) хектара.

Члан 4

Регулациони план се доноси за временски период од десет (10) година.

Члан 5

Смјернице за израду Регулационог плана:

- израду Регулационог плана вршити у складу с намјеном земљишта из Измјена и допуна Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007–2017. година;
- сагледати изграђеност у обухвату Регулационог плана и предложити могуће рјешење;
- план парцелације прилагодити стању на терену поштујући што је могуће више власничку структуру, а у складу са одредбама из Измјена и допуна урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007–2017. година;
- план саобраћаја прилагодити стању на терену и стању у окружењу Регулационог плана, обратити пажњу на стационарни саобраћај,
- ако у обухвату Регулационог плана постоје заштићени објекти обратити пажњу на исте у складу са степеном њихове заштите, те дефинисати могуће захвате на истим;
- будуће садржаје и намјену прилагодити постојећем простору и окружењу у цјелини;
- дефинисати могуће захвате на постојећим објектима који се задржавају;

- уз десну обалу ријеке Саве дефинисати садржаје на самој обали као и на води примјерене простору и окружењу;
- дефинисати регулацију постојећих водотока у обухвату плана;
- планом предвидјети објекте од општег значаја за подручје обухвата плана и ширу околину.

Члан 6

Рок за израду Регулационог плана је једна (1) година, од дана доношења Одлуке о приступању изради Регулационог плана "ФИЦИБАЈЕР" у Брчком.

Члан 7

Обавезни елементи Регулационог плана су:

1. Текстуални дио;
2. Графички дио;
3. Одлука о спровођењу Регулационог плана.

Члан 8

Јавни увид и јавна расправа организоваће се у складу са одредбама члана 37 Закона о просторном планирању и грађењу („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“ број 29/08).

Члан 9

Средства за израду Регулационог плана обезбијеђена су у буџету Брчко дистрикта БиХ за 2013. годину.

Члан 10

Носилац припреме за израду Регулационог плана је Одјељење за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ.

Члан 11

Поступак израде и доношење Регулационог плана спровешће се у складу са одредбама чланова 29–42 Закона о просторном планирању и грађењу („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“ број 29/08).

Члан 12

Ова одлука ступа на снагу даном доношења и биће објављена у Службеном гласнику Брчко дистрикта БиХ.

Број: 01-02-183/13

Брчко, 9. октобра 2013. године

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ БРЧКО ДИСТРИКТА БиХ

Ђорђа Којић

Достављено:

- 1) Предсједнику;
- 2) Потпредсједнику;
- 3) Градоначелнику;
- 4) Одјељењу за просторно планирање и имовинско-правне послове;
- 5) Дирекцији за финансије
- 6) Канцеларији за управљање јавном имовином;
- 7) Сектору за координацију политика и опште послове – Одсјеку за опште послове;
- 8) Архиви.



Босна и Херцеговина
БРЧКО ДИСТРИКТ
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ВЛАДА
Одјелjenje за просторно планирање
и имовинско-правне послове

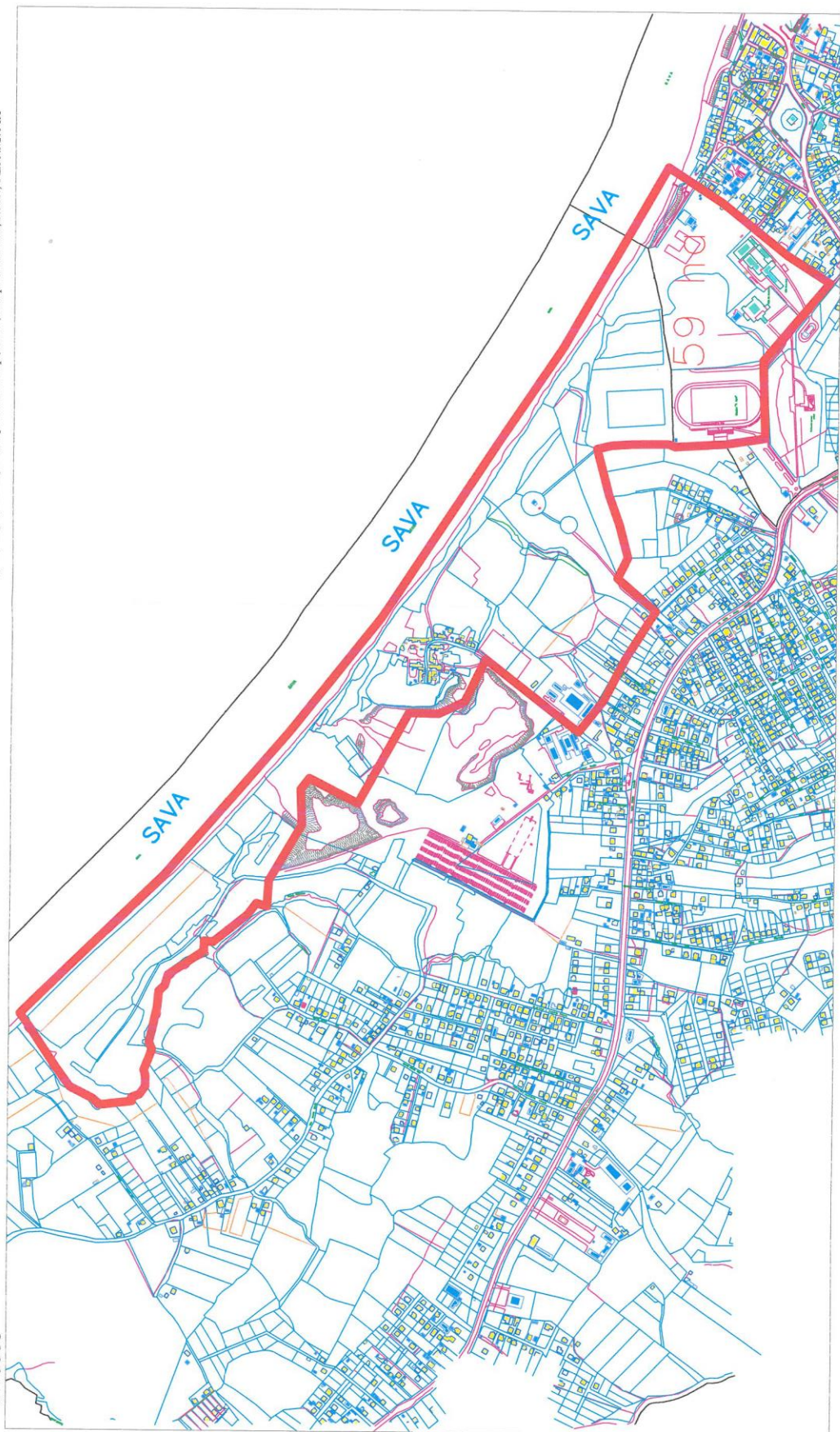


Босна и Херцеговина
БРЧКО ДИСТРИКТ
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ВЛАДА
Одјелjenje/Oдјел за просторно планирање
и имовинско-правне послове

Bulevar Mira 1, 76100 Brčko distrikt Bosna i Hercegovina, Telefon: 092/240 600, 240 817, Fax: 049/240 691
Булевар Мира 1, 76100 Брчко дистрикт Босна и Херцеговина, Телефон: 049/240 600, 240 817, Факс: 049/240 691

GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA "FICIBAJSER" U BRČKOM

S
R1: 8000



ŠEF ODJELJENJA
Petar Blekić, bacc. ing. agr.
M.P.
GRANICA OBUHVATA



1.2 Principi prostornog planiranja

Uloga detaljne provedbene dokumentacije je da na osnovu opservacije, valorizacije i detekcije prirodnih i stvorenih uvjeta, ponudi koncepciju i usvoji pravac razvoja predmetnog područja, a na odgovoran način prema korisnicima istog.

Princip prostornog planiranja ovog obuhvata zasniva se na samom položaju prostora i vrednovanja zemljišta sa aspekta gradnje objekata primjerenim ovom obuhvatu, te sadržaja karakterističnih za ovaj prostor. Vrlo važan segment u planiranju je prepoznavanje zatečenih vrijednosti i implementacija istih na cjelokupan obuhvat.

Da bi prostorno planiranje bilo održivo, potrebno je principe zasnivati na tome da se prostor planira po mjeri čovjeka, odnosno da se prostor transformiše na način da otvoreni prostori budu funkcionalno, sadržajno i oblikovno atraktivni, a volumeni objekata takvi da formiraju prostor otvorenih vizura, koji će imati pozitivan efekt na socio-psihološki razvoj stanovništva.

Intervencije u prostoru, predstavljaju izniman izazov i odgovornost za planera, naročito ako se uzme u obzir ireverzibilnost cjelokupnog procesa.

Kako svaki proces, i to onaj koji smatramo uspješnim i ispravnim, počiva na sistematizaciji podataka i metodološkom principu obrade, za potrebe izrade ovog regulacionog plana, usvojena je, zakonski opravdana, metodološka platforma.

1.2.1 Metodologija izrade Plana

Metodologija izrade planskih dokumenata jasno definiše tok izrade planskog dokumenta, kako bi on bio integralan proizvod analiziranih uvjeta, uočenih problema, postavljenih ciljeva i ponuđenog rješenja. Za tako obiman i odgovoran proces, potrebna je jasna strategija, koja se mora oslanjati na već postojeće postulate prostornog planiranja, koji proizilaze iz strateških razvojnih dokumenata, te usklađivanje sa državnim, entitetskim dokumentima i evropskim principima (smjernice Evropske perspektive prostornog razvoja ESDP, vodeći principi za održivi prostorni razvoj evropskog kontinenta, potpisane i ratificirane konvencije, povelje i dr.), i drugih relevantnih dokumenata, koji imaju ponuđene pravce razvoja prostora i reguliran način upravljanja istim.

Metodologija izrade Plana se oslanja na odredbe Zakona o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH", broj: 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/19, 29/20 i 40/20) i Pravilnika o sadržaju, načinu izrade i donošenju dokumenata prostornog planiranja na području distrikta broj 01.1-02-028213/09 od 02.09.2009. godine.

Regulacioni plan je detaljan planski dokument, koji se donosi za pretežno izgrađena urbana područja u kojima se može dopustiti nova gradnja, pri čemu je nužno detaljno definirati uvjete projektovanja i izvođenja novih objekata i drugih zahvata u prostoru, a kako bi se zaštitile vrijednosti prostora i sl.

1.2.2 Razlozi i ciljevi izrade Plana

Valorizacija fizičkih struktura i međusobnih odnosa među njima, kroz prizmu uticaja na kvalitet života stanovnika i korisnika/posjetilaca prostora, imala je rezultantu u formiranju ciljeva uređenja prostorne cjeline.

Saradnja sa Nosiocem pripreme, provođenje ankete među stanovništvom i sportskim i dr. udruženjima, dala je dobre početne osnove za razmatranje i dalje postupanje u predmetnoj cjelini, a što sve može biti sumirano kroz sljedeće generalne ciljeve koji se mogu predstaviti kroz sljedeće odrednice:

- sagledati potrebe, želje, inicijative i prijedloge stanovnika;
- planskim opredjeljenjem formirati prostor visokog urbanog standarda;
- izradu Regulacionog plana vršiti u skladu sa namjenom zemljišta iz izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II) planski period 2007 – 2017. godina – namjena površina;
- osigurati sagledavanje ulaznih podataka iz planova višeg reda, rezultate analize i ocjene postojeće dokumentacije, kao i kontaktnih planova;
- planirati predmetno područje i definisati planska rješenja u skladu sa principima i kriterijima održivog razvoja.
- sagledati izgrađenost u obuhvatu Regulacionog plana i predložiti moguće rješenje;
- plan parcelacije prilagoditi stanju na terenu poštujući što je moguće više vlasničku strukturu;
- Definirati osnovne saobraćajne tokove i parkiranje vozila – uskladiti saobraćaj sa kontaktnim planovima;
- posebnu pažnju obratiti na ograničenja koja u pojedinim dijelovima predmetnog područja postoje u pogledu efikasnog rješavanja odvijanja saobraćaja i uspostavljanja mreže saobraćajnica u skladu sa propisima;
- Definiranje površina za bezbjedne i efikasne pješačke i biciklističke tokove.
- buduće sadržaje i namjenu prilagoditi postojećem prostoru i okruženju u cjelini;
- definisati moguće zahvate na postojećim objektima koji se zadržavaju;
- definisati regulaciju ili zacjevljenje postojećih vodotoka u obuhvatu plana;
- planom predvidjeti objekte od općeg značaja za područje plana i široku okolinu;
- ispoštovati usvojene odluke, studije, rješenja i sl. za pojedine objekte i/ili cjelinu;

Svi ovi koraci se oslanjaju na smjernice definirane Odlukom o pristupanju izradi plana, kao i Projektnom zadatku, te na ovaj način se formirala cjelovita slika i pravac djelovanja u smislu planiranja sadržaja u predmetnom obuhvatu.

1.2.3 Pregled informaciono-dokumentacionog osnova Plana

Regulacioni plan "Ficibajer" u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine je rađen na osnovu:

- Zakona o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH", broj: 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/19, 29/20 i 40/20);
- Pravilnika o sadržaju, načinu izrade i donošenju dokumenata prostornog planiranja na području Distrikta, broj 01.1-02-028213/09 od 02.09.2009. godine;
- Prostornog plana Brčko distrikta BiH, planski period 2007 – 2017. godina, kao plana višeg reda;
- Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007 – 2017. godine, kao plana višeg reda;

- Urbanistički projekt i projekt pejzažne arhitekture „Ficibajer“ u Brčko distriktu BiH, urađen od strane „Seadesign“ d.o.o. Sarajevo od 22.01.2016. godine;
- Važeće prostorno-planske dokumentacije u kontaktnoj zoni i to: Regulacionog plana stambenog naselja „Mujkići II“ u Brčko distriktu BiH, Regulacionog plana stambenog naselja „Gluhakovac“ u Brčko distriktu BiH.
- Zavod je također nosilac izrade Urbanističkog projekta „Ciglane“ u Brčkom, koji predstavlja kontakt zonu na jednom dijelu obuhvata;
- Katastarskog plana, ažurne geodetske podloge, digitalnog orto-foto snimka (iz 2018. godine);
- Zakon o zaštiti životne sredine Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 24/04, 19/07, 09/09, 01/05);
- Elaborat o postojećem stanju nosive konstrukcije objekta otvorenih bazena u Brčko distriktu BiH, urađen od strane Instituta za građevinarstvo, građevinske materijale i nemetale d.o.o. Tuzla;
- Drugih posebnih zakona i propisa koji uređuju oblast prostornog planiranja i građenja u Brčko distriktu BiH kojima se može pristupiti na mrežnoj stranici www.bdcentral.net i <https://skupstinabd.ba/ba>;
- Normativa i standarda iz oblasti prostornog planiranja i građenja;
- Normativa i standarda iz oblasti hortikulturnog uređenja, primjene suvremenih materijala i oblikovanja u arhitekturi, urbane opreme prostora (urbani mobilijar i dr.)

2 IZVOD IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA

Za prostor grada Brčko na snazi je urbanistički plan pod nazivom Izmjene i dopune urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007 – 2017. godina. Iako je istekao planski period za koji je usvojen navedeni dokument, Zakonom o izmjenama i dopuna zakona o prostornom planiranju i građenju („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 18/17) ovaj dokument nastavlja da važi do donošenja novog dokumenta.

Urbanistički plan je osnovni razvojni i dugoročni planski dokument za urbano područje Brčko distrikta BiH i predstavlja osnovu za izradu provedbenih planova.

Prostorni plan Brčko distrikta Bosne i Hercegovine 2007 – 2017. godine predstavlja glavni i osnovni planski dokument za Distrikt, na koji se oslanjaju sva ostala planska dokumenta.

Dosadašnja iskustva ukazuju na neminovnost usklađivanja urbanističkog planiranja i organizacije gradske teritorije objektivnim mogućnostima sredine, na kojoj je i obaveza realizacije istog. Kod uređenja prostora izbjegava se organizacija po principu strogog zoning sistema i jasne podjele sadržaja, primjenjujući suvremene tendencije struke.

Prema odredbama Izmjena i dopuna urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007-2017. godine, posmatrani obuhvat je definiran kao prostor namijenjen manjim dijelom za razvijanje stanovanja do 240 st/ha, dijelom obrazovanja, te najvećim dijelom kao zelenilo ograničenog korištenja i zelenilo specijalne namjene.



Zelenilo ograničenog korištenja - U te površine spadaju sportski parkovi koji su namijenjeni aktivnostima fizičke kulture i sporta, te slobodne površine školskih kompleksa – prostor koji treba biti urbanističko-arhitektonski, estetski i pedagoško-funkcionalni kompleks sa objektima škola. Zelenilo specijalne namjene – U ove površine spada vodozaštitno zelenilo koje u zaštiti vodenih površina i tokova jedna od glavnih mjera za regulisanje njihovog protoka. Ovim zelenilom se postiže visok nivo uređenja priobalnih površina.

Ograničenje donekle predstavljaju i izgrađene strukture unutar obuhvata, ali se pravilnom organizacijom i tretmanom, mogu inkorporirati u planirano stanje.

3 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

U svrhu kreiranja opravdanog koncepta prostornog uređenja, potrebno je bilo izvršiti detaljnu analizu svih zatečenih uvjeta i stanja na terenu, te analizu analitičko-dokumentacione osnove. Na osnovu svih tih podataka data je ocjena i valorizacija stanja u prostoru, i predložena osnovna koncepcija razvoja predmetnog obuhvata.

Kroz plan višeg reda kao najznačajniji park Brčko distrikta BiH namijenjen aktivnostima fizičke kulture i sporta (sportski park) izdvaja se Ficibajer. Lociran na obali Save, poprima pozitivne uticaje budući da sa vodenih površina dolazi čist vazduh sa svojim specifičnim uticajem na priobalnu mikroklimu. Iako nedovoljno pejzažno osmišljen pruža velike mogućnosti za uređenje i unapređenje. Budući da je uzvodno od naselja i industrijske zone i potrebno je u tom pravcu spojiti sa zaštitnim pojasom i vodozaštitnim zelenilom da bi formirali jedinstven sistem i osigurali ekološko biološku efektivnost nivoa ozelenjenosti po normativima za aktivnu rekreaciju 11,25 m/stanovniku.

Prostor je zaista visokovrijedan, u smislu svog položaja u gradskom tkivu, rijeke Save, te samog značaja za stanovnike Brčko distrikta BiH, koji ovdje trebaju u budućnosti imati sve potrebne sadržaje za razvoj kvalitetnog i modernog vida odmora, rekreacije, sporta, a za turiste i dodatne sadržaje, koji će pružiti potpun vid suvremenog turističkog doživljaja.

Ograničenja u razvoju posmatranog obuhvata mogu se tražiti u blizini rijeke Save, što ambivalentno, obzirom da je ista i najveći potencijal područja. Kako bi se spriječili negativni uticaji prouzrokovani od mogućih poplava predlažu se mjere regulisanja riječnih korita izgradnjom nasipa i obaloutvrde i koristeći se vodozaštitnom vegetacijom koja poprima ulogu biološkog armiranja tla, uz uređenje sa pješačkim šetnicama i stazama za bicikliste.

U narednim poglavljima je sumarno dat prikaz podataka koji su prikupljeni u okviru ove faze izrade planskog dokumenta.

3.1 Opis prostornog konteksta

3.1.1 Regionalni kontekst

Geografski položaj Brčko distrikta BiH

Brčko distrikt BiH nalazi se na desnoj obali rijeke Save i obuhvata teritoriju od 493,3 km², što predstavlja nešto malo manje od 1% ukupne teritorije Bosne i Hercegovine čija je površina 51.129 km². Gradsko područje Brčkog prostire se na teritoriji od 183 km². Brčko distrikt BiH nalazi se na nadmorskoj visini od 85 do 200m. Izuzetak predstavljaju obronci planine Majevica koji se nalaze u južnom dijelu Distrikta i čije visinske razlike se kreću od 200 do 400 m.

Brčko distrikt BiH predstavlja veoma bitan geostrateški prostor jer je na istoku i zapadu okružen općinama koje pripadaju teritoriji entiteta Republika Srpska (RS), tj. na zapadu se graniči sa općinama Donji Žabar i Pelagićevo, a na istoku sa općinama Bijeljina i Lopare. Na jugu se teritorija Distrikta graniči sa općinama koje pripadaju entitetu Federacija Bosne i Hercegovine (FBiH), a to su općine Srebrenik, Gradačac i Čelić. Na sjeveru granicu Brčko distrikta BiH predstavlja rijeka Sava, koja istovremeno predstavlja granicu između Republike Hrvatske i Bosne i Hercegovine. Mostom preko rijeke Save prostor Brčko distrikta BiH, a i Bosne i Hercegovine povezan je sa općinom Gunja, a preko nje i sa drugim općinama i gradovima u Republici Hrvatskoj. Također, u krajnjem sjevero-zapadnom dijelu prostor Brčko distrikta BiH graniči se sa općinom Orašje koja pripada entitetu FBiH.

S obzirom na činjenicu da se granični prelaz nalazi na prostoru Distrikta, kao i da je Brčko saobraćajna poveznica istočnog i zapadnog dijela entiteta Republika Srpska, te saobraćajna poveznica FBiH sa Republikom Hrvatskom, jasno je da je ovaj prostor saobraćajno čvorište veoma bitnih magistralnih putnih pravaca. Brčko je od Beograda (glavni grad Republike Srbije) udaljeno 200 km, od Zagreba (glavni grad republike Hrvatske) 270 km, a od glavnog grada Bosne i Hercegovine, Sarajeva, udaljeno je 210 km.

3.2 Prirodni i izgrađeni uvjeti prostornog obuhvata

3.2.1 Opći podaci o prostornom obuhvatu

Regulacioni plan „Ficibajer“ u Brčko distriktu BiH, odnosi se na uglavnom neizgrađeno područje uz najuži centar grada Brčko, površine P=59 Ha, a prema granicama prikazanim u odgovarajućim grafičkim prilogima i utvrđenim u Odluci o pristupanju izradi Plana.

Područje obuhvata Plana u cjelosti pripada obuhvatu užeg urbanog područja Brčkog, definiranog kroz plan višeg reda. Bitna odrednica obuhvata predmetnog Plana je sjeveroistočna granica koju predstavlja tok rijeke Save. Istočno i jugoistočno obuhvat se graniči sa naseljem Kolobara, koje je staro gradsko historijsko naselje, kojeg i karakterizira urbanizam i arhitektura specifični za period u kojem je nastalo. Zapadno, odnosno jugozapadno granica obuhvata je naselje Mujkići, odnosno nalaze se kontakti regulacioni planovi RP „Gluhakovac“ i RP „Mujkići II“ u okviru kojeg je utvrđen obuhvat Urbanističkog projekta „Ciglane“. Ovi prostori su infrastrukturno slabo izgrađeni,

ali i predstavljaju prostor značajnog potencijala za razvoj i potrebno je infrastrukturno da budu u koleraciji.



Sl. 1 - Položaj predmetnog obuhvata u odnosu na obuhvat urbanog područja grada Brčko

Veličina obuhvata Regulacionog plana Ficibajer iznosi 2200 m u pravcu jugoistok – sjeverozapad, a prosječno 270 m u pravcu sjeverozapad – jugoistok. Površina predviđena za izradu Regulacionog plana Ficibajer, od P=59 Ha, u ukupnoj površini Brčko distrikta BiH zauzima 0,11 %.

Važno je napomenuti da je ovaj prostor zbog nedostatka provedbene planske dokumentacije i adekvatnih podzakonskih akata stagnirao u svom razvoju, te u periodu postojanja Distrikta nije bilo značajnih intervencija, zbog čega je veliki dio obuhvata zapušten, a dio izgrađenog stambenog naselja je u cjelosti neplanski, što se odražava na kvalitet tog područja.

Tabela 1 – Osnovni prostorni pokazatelji predmetnog obuhvata

Područje	Površina obuhvata (Ha)	P u odnosu na Distrikt (%)	Prosječna širina obuhvata (m)	Prosječna dužina obuhvata (m)	Koeficijent izduženosti
RP Ficibajer	59	0,11	270	2200	1:8,1

3.2.2 *Klima i klimatski uslovi*

Brčko distrikt BiH je smješten u sjeveroistočnom dijelu Bosne i Hercegovine, na južnom peripanonskom obodu, u niskoj dolini rijeka Save, Brke i Velike Tinje, sa prosječnom nadmorskom visinom od 85 do 200 m, što je glavni oblikovni faktor klime ovog područja.

Prostor ima karakteristike umjereno-kontinentalne klime, sa toplim ljetima i hladnim zimama, prosječnom godišnjom temperaturom od 11,0°C i prosječnim godišnjim padavinama od 760 mm/m². Obilnije padavine bilježe se krajem proljetnih i početkom ljetnih mjeseci,

Najniže temperature bilježe se u februaru, sa prosječnom mjesečnom temperaturom od -2,7°C, a najviše su u julu mjesecu, sa prosječnom mjesečnom temperaturom od 22,1°C. Godišnja amplituda iznosi 24,8°C.

Insolacija je intenzivna, graf sjaja velik, a graf sjene smanjen. Prosječni mjesečni zbir sati stvarnog sijanja sunca u ljetnom periodu iznosi 233,7 sati. Najniže vrijednosti trajanja insolacije su u zimskom periodu i iznose 60 sati.

Padavine odgovaraju pluviometrijskom tipu, sa po jednim maksimumom i minimumom vrijednosti padavina u godini dana.

3.2.3 *Vjetrovi*

Na području općine se odvijaju intenzivna vazдушna kretanja, kao posljedica ravničarskog reljefa pogodnog razvijanju vjetrova. Najučestaliji su sjeverozapadni i sjeverni vjetrovi. U ljetnom i jesenjem periodu preovladavaju jugozapadni i sjeverozapadni vjetrovi, dok su zimi karakteristični sjeverni i sjeveroistočni. U proljetnim mjesecima javljaju se zapadni i sjeverozapadni vjetar.

3.2.4 *Hidrografske, hidrogeološke i geološke karakteristike*

Vode ovog područja pripadaju hidrosistemu rijeke Save, odnosno crnomorskom slivu. Grad Brčko se nalazi na desnoj obali rijeke Save, od njenog 216 do 223 km toka, a južnim dijelom dominiraju Tinja i Brka. Navedeni tokovi su pluvio-nivalnog režima.

Područje je izuzetno podložno plavljenju, iz sljedećih razloga:

- mali padovi korita i meandriranje
- plitka i neuređena korita
- korita uskih zavoja, oivičeni nasipima i izraženom vegetacijom, prisustvo naplavina
- mnoštvo podzemnih voda u blizini topografske površine.

Geološki posmatrano, tretirano područje izgrađuju terasni sedimenti (prva terasa Save T1). Po litološkom sastavu, terasa je izgrađena uglavnom kombinacijom plavnih i koritnih sedimenata: gline, pijeska i šljunka. Prvi sloj čine sive plastične gline debljine 1-3 metra. To su srednje plastične gline. Drugi sloj izgrađuju šarene, žuto-sive, tvrde gline, često sa proslojcima pijeska. Debljina ovog sloja je oko 3 metra. To su srednje do visoko plastične gline. Sličan sastav terena je i dublje, do dubine od oko 8,0 metara.

Hidrogeološki gledano, duboka aluvijalna tla koja preovladavaju u donjim nizijskim dijelovima su vodopropusna. Predmetni obuhvat se nalazi dužom stranom uz rijeku Savu, te mu je prostorno posmatrano, to glavna odrednica. Također, osnovna ograničenja vezana za upotrebnu vrijednost prostora, su vezana za kotu visoke vode rijeke Save. Analize iz anatličko-dokumentacione osnove ukazuju da su karakteristični vodostaji i kote velikih voda za protok stogodišnjeg povratnog perioda – Q 1/100 rijeke Save u Brčkom na nivou:

min = 165,00 mZ/sek.

Qcp = 1.200,00 mZ/sek.

mah = 3.900,00 mZ/sek.

85,10 m.n.m. do 85,40 m.n.m.

Izgrađene strukture u urbanom područje grada Brčko se nalazi na terasama sa kotom 86 do 95 m.n.m., tj. iznad stogodišnjih velikih voda rijeke Save.

3.2.5 Seizmološke karakteristike i stabilnost terena

Prema osnovnoj seizmičkoj karti BIH, 1986. R = 1:500.000, prostor Brčko distrikta BiH pripada 5°, 6° i 7° seizmičnosti. Prostor je seizmički relativno stabilan. Prilikom određivanja seizmičkih parametara za prostorno planiranje bilo bi dobro izvršiti seizmičko mikrorazoniranje geofizičkim, geomehaničkim i drugim metodama.

Stabilni tereni preovladavaju na području Distrikta (oko 60 % teritorije), i to u sjevernom dijelu, sve do obronaka Majevice.

Uvjetno stabilni tereni izgrađuju padinske dijelove terena, sa nagibima padina 10-15° a mjestimično i 15-20° i preko 20°. Ovi tereni pri izvođenju neadekvatnih tehnogenih zahvata ili prekomjernog opterećenja postaju nestabilni. Mogu se javiti i klizišta.

Kao nestabilni tereni klasifikovani su oni koji su nestabilni i u prirodnim uslovima i nakon tehnogenih zahvata.

Stabilnost terena i inženjersko-geološke karakteristike tla u direktnoj su zvisnosti od geološkog sastava i građe terena, hidroloških karakteristika, dinamičkih aktivnosti reljefa i sl. Aluvijalne terasne naslage, najčešće glinovitog i pjeskovitog sastava, karakteriše izvjesna promjenljivost fizičkih osobina. Konsolidovanost ovih naslaga je srednja do dobra. Poroznost i vodopropustljivost je promjenljiva. Vrijednost ugla unutrašnjeg trenja i kohezije su promjenljivi. Nivo podzemne vode je na dubini 1,5 do 5,5 metara, a potiče iz pjeskovitih dijelova naslaga. Mjestimično je pod hidrostatičkim pritiskom. Vlažnost tla je od 21-32,4 %. Dozvoljeno opterećenje temeljnog tla za dubini 1,5 m iznosi 150 kN/m².

3.2.6 Namjena i upotreba zemljišta

3.2.6.1 Naselje

Površina obuhvata predstavlja u najvećem dijelu neizgrađene zelene površine uz rijeku Savu. Dio područja je ispod kote visoke vode, te periodično plavi. Prostorno predstavlja kontinuiran nastavak najužeg centra grada, saobraćajno djelimično povezan, te infrastrukturno djelomično opremljen.

Postojeće stanje podrazumijeva četiri cjeline u obuhvatu, različite po namjeni i veličini. To su:

- zona javnih sadržaja u funkciji sporta, kulture i obrazovanja na krajnjem jugoistoku obuhvata (u kontaktu sa naseljem Kolobara)
- zona individualnog stanovanja u središtu obuhvata (neplanski razvijeno naselje)
- zona mješovite namjene (stanovanje i poslovanje) koja manjim dijelom ulazi u obuhvat, također u središnjem dijelu obuhvata – (predviđeno planom višeg reda)
- zona neizgrađenih zelenih površina koja je karakteristična za najveći dio obuhvata.

Obuhvat regulacionog plana zahvata ukupno 176 katastarskih čestica, formirajući površinu od P=59 ha.

Na području obuhvaćenim ovim Planom, nalazi se ukupno 84 objekta različitih bonitetnih kategorija. Evidentan je nizak stepen izgrađenosti obuhvata, niska spratnost postojeće strukture, te nedovoljna infrastrukturna opremljenost. To se posebno odnosi na ukupnu dužinu saobraćajnica u obuhvatu, te stacionarni saobraćaj, koji ne prati izgrađene javne objekte namijenjene većem broju posjetilaca.

Detaljnou analizom objekata, što je dato posebnim prilogom Analiza objekata RP Ficibajer, a koji je sastavni dio ovog Plana, uočeni su uslovi i stanje fizičkih struktura u prostornoj cjelini, kategorizirana je njihova namjena, bonitet (kvalitet izgradnje), te nivo potrebnih intervencija. Te informacije, zajedno sa smjernicama koje su date od strane Nosioca pripreme, kroz projektni zadatak, te kroz anketiranje stanovnika i predstavnika Brčko distrikta BiH, daju osnovu za daljnje planiranje i djelovanje u prostoru.

Tabela 2 - Ukupna izgrađena površina prema namjeni objekata

Namjena objekata	Broj objekata	Površina pod objektom (m ²)	Bruto razvijena Građevinska površina (m ²)
Poslovni	4	7118,85	7118,85
Javni	3	1940,02	3584,57
Stambeni	35	2342,46	3874,11
Pomoćni	27	749,89	749,89



Infrastrukturni	4	209,91	209,91
Sportsko-rekreativni	10	39642,42	54117,79
Obrazovni	1	3911	6284,02
Ukupno:	84	55914,55	79939,14

Koeficijent zauzetosti prostora je:

$$K_z = \frac{55914,55}{591561} \times 100 = 9,45 \%$$

Koeficijent izgrađenosti prostora je:

$$K_i = \frac{79939,14}{591561} = 0,13$$

Detaljnom analizom objekata, uočeni su uslovi i stanje fizičkih struktura u prostornoj cjelini, kategorizirana je njihova namjena, bonitet (kvalitet izgradnje), te nivo potrebnih intervencija.

Kategorizacija objekata prema kvalitetu (bonitet objekta) analizirana je prema sljedećim kategorijama:

- | | |
|---------------------------|--|
| I Dobar bonitet | Zidani objekti visokog kvaliteta |
| II Srednji bonitet | Objekti srednjeg kvaliteta, privremeni objekti namijenjeni za uklanjanje, sportski tereni i započeti objekti |
| III Loš bonitet | Objekti veoma lošeg stanja, predviđeni za rušenje |

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

Tabela 3 – Kategorizacija objekata prema bonitetu

Kategorija BONITET	I	II	III	Ukupno
Broj objekata	29	31	24	84
%	34,52	36,91	28,57	100 %

Razmještaj objekata, generalno uzevši, je loš, gotovo stihijski, što se posebno odnosi na središnji dio obuhvata u zoni individualnih stambenih objekata, koje još karakteriziraju i relativno mali horizontalni gabariti i niska spratnost koja maksimalno iznosi P+1+Ptk.

Maksimalna zabilježena spratnost u zoni sporta i obrazovanja iznosi P+3 i odnosi se na objekat srednjoškolskog obrazovanja. Interesantno je i to da u obuhvatu ne postoje objekti kolektivnog stanovanja, iako je namjenom dio zemljišta prema urbanističkom planu predviđen za mješovitu stambenu gradnju GN240st/Ha, mješovita stambena gradnja i kompatibilne djelatnosti, ali vjerovatno zbog nepostojanja provedbene planske dokumentacije nije mogao teći razvoj i gradnja u ovom pravcu.

Tabela 4 – Kategorizacija objekata prema spratnosti

Spratnost	Brojnost	Procentualna zastupljenost %
P	47	65,28
P+Pk	16	22,22
P+1	7	9,72
P+2	1	1,39
P+3	1	1,39
UKUPNO	72	100

*Preostalo nam je 12 objekata kojim nije dodijeljena spratnost, a u te objekte spadaju sportsko-rekreacioni objekti i započeti objekti.

Objekti sporta i obrazovanja su, uglavnom, zidani, dobro građeni. Objekat Tehničke škole ima dvoranu sa manjim kapacitetom tribina koja se koristi za sportska takmičenja. Stambeni objekti u obuhvatu su različitih bonitetnih kategorija, od starijih objekata sa drvenim tavanicama, i bez ukruta serklažima, do novijih objekata sa savremenim AB konstruktivnim sistemom, sa ispunom od betonskih ili opekarskih blokova, armirano betonske tavanice i horizontalni serklaži i AB grede.

Krovne konstrukcije su većinom drvene, a pokrov je crijep, a otvori na objektima pretežno od drveta. Sve detaljnije informacije o postojećem stanju objekata, kao i foto dokumentacija se može naći u kartonima objekata u prilogu ovom dokumentu.

3.2.7 Stanovništvo

Posmatrani obuhvat nije dominantno stambenog karaktera, obzirom da se nalazi tek neznatan broj stambenih jedinica individualnog karaktera. Ako uzmemo u obzir brojnost stambenih jedinica i utvrđeni prosječni broj članova domaćinstva (3,4 člana po domaćinstvu za Brčko distrikt) u predmetnom obuhvatu Plana procjenjuje se da živi tek 124 stanovnika.

Prema tome je postojeća gustina naseljenosti za posmatrani obuhvat 2,1 st/ha, što je izuzetno mala gustina naseljenosti ukoliko se uzme u obzir projekcije razvoja iz Plana višeg razvoja koji za zonu stanovanja unutar posmatranog obuhvata predviđa gustinu naseljenosti od 240 st/ha. Ako izražavamo gustinu naseljenosti u odnosu na zonu individualnog stanovanja, onda je $G_n=40,50$ st/ha.

Iako obuhvat RP-a nastanjuje manji broj od prikazanog broja stanovnika grada, ali obzirom na karakter namjene prostora u obuhvatu, te potencijala koje prostor ima, neophodno je uzeti u obzir da će obuhvatu gravitirati cjelokupno stanovništvo grada Brčko, te cijelog Distrikta. U gradu Brčkom, prema preliminarnim rezultatima Popisa stanovništva 2013, popisano je 14 059 domaćinstvo. Broj stanova je 18 723.

3.2.8 Privredne djelatnosti

U sklopu obuhvata Plana od objekata privredne djelatnosti djeluje „TMD-MIBO“, subjekat koji se bavi metalo-prerađivačkom proizvodnjom i obradom (proizvodnja prstenova za ležajeve, proizvodnja remenica za alternatore, usluge obrade metala struganjem). Prisutnost ove vrste industrije nosi sa sobom određene uticaje koji se negativno odražavaju na okoliš, a najviše se ogledaju u tretmanu otpadnih voda. Uvođenjem tehnologije za obradu industrijskih otpadnih voda metalo-prerađivačke djelatnosti smanjuju se pomenuti negativni efekti. Tehnologija za obradu industrijskih otpadnih voda omogućuje izdvajanje emulzija, boja, pigmenata, pasti za lemljenje i odmašćivanje iz onečišćenih voda nastalih u proizvodnim procesima. Tretman industrijskih otpadnih voda bazira se na hemijskoj stabilizaciji, precipitaciji, taloženju te naknadnoj filtraciji i dehidraciji na filter presi.

Neposredno uz obuhvat se nalaze prijeratno postrojenje za proizvodnju građevinskog materijala (proizvodnja opeke na bazi gline). Sirovina je eksploatisana iz okolnih područja što je ostavilo posljedica po prirodno okruženje.

3.2.9 Infrastruktura

3.2.9.1 Saobraćajna infrastruktura

Prostorni i saobraćajni položaj Brčko distrikta BiH odredio je njegovu značajnu tranzitnu ulogu i diktirao razvijenost putne mreže. Uvodno-izvodni pravac u i iz grada je magistralni put M-14.1, koji djelimično tranzitira širi gradski centar (ulaz iz pravca Lončara, izlaz u pravcu Bijeljine).

Neizgrađenost i nerazvijenosti tretiranog obuhvata su uvjetovali i slabo razvijenu saobraćajnu infrastrukturu. Saobraćaj unutar obuhvata se odvija preko par saobraćajnica nižeg ranga koje povezuju djelomično cjeline unutar obuhvata ali i predstavljaju vezu sa ostalim gradskim saobraćajnicama višeg i nižeg ranga.

Ulice Svete Ristića Svračeta, Ajanovića i Ciglana predstavljaju vezu na magistralni putni pravac M 14.1 Lončari – Brčko koji prolazi neposredno uz obuhvat.

Uz obalu rijeke Save, a na ulazu u cjelinu Ficibajer nalazi se započeta pješačko-rekreativna zona – šetalište Ficibajer.

Stacionarni saobraćaj je organizovan u sklopu parcela uz javne i poslovne objekte - srednja škola, bazen, bivši objekat Gimnazije (sada sjedište OSA-e), TMD-MIBO, ali koji moramo istaći nije adekvatno prilagođen i kapacitiran prema zahtjevima prostora.

Postojeći plovni potencijal rijeke Save se ne koristi u dovoljnoj mjeri (rijeka je plovna više od 310 dana u godini), kao ni lučki potencijal, koji bi u budućnosti mogao znatno doprinijeti razvoju privrede, ali i turizma.

3.2.9.2 Vodovodna infrastruktura

Grad Brčko već 12 godina dobiva vodu iz postrojenja za pitku vodu Zenon i skoro pet godina iz postrojenja Wabag za prečišćavanje vode iz rijeke Save, a sve na vodocrpilištu Plazulje koje egzistira već oko 35 godina.

Voda se sa Plazulja transportira kroz transportni PVC cjevovod DN 500 mm do postojećeg vodovodnog okna u javnoj površini na parceli 562, a dalje od ovog okna do vodotornja cjevovodom od daktila DN 500 kroz parcelu 563/1. Od vodotornja Vrankićka paralelno sa dovodnim cjevovodom nazad vodi također cjevovod DN 500 mm od daktila do okna gdje se granaju dva cjevovoda prema gradu i to jedan DN 280 mm od PVC cijevi koji ide duž ulice prema bolnici i drugi DN 400 mm od PVC cijevi koji ide prema Ficibajeru po trasi koja je u planu definirana kao DC 100 mm. Između glavnog i pomoćnog stadiona te duž ulice Steve Ristića pa do ulice Reisa Čauševića postoji azbestni cjevovod Ø 200 mm.

3.2.9.3 Odvodnja otpadnih voda

Kanalizacioni sistem u gradu Brčko je zastario i nedovoljnog kapaciteta. Sistem odvodnje je mješovitog tipa, tj. fekalne, oborinske i industrijske vode se skupljaju i odvođe istim cjevovodom. Na gradski kanalizacioni sistem priključeno je 28.000 gradskog stanovništva. Otpadne vode se prikupljaju sa 3 betonska kolektora i to:

- N 1000 mm, ispust u rijeku Savu;
- N 1000 mm, ispust u potok Grčica i u rijeku Savu (2200 m);
- N 800 mm, ispust u rijeke Brku i Savu (300 m).



Analiza postojećeg stanja odvođenja otpadnih voda pokazala je da grad Brčko ima djelimično riješenu odvodnju fekalija. Iz užeg gradskog područja otpadne vode se, bez prečišćavanja, odvođe u najbliže gradske potoke i rijeku Savu. Fekalne vode prije ispuštanja u recipijent nisu prečišćene. Ne postoji niti jedno postrojenje za prečišćavanje otpadne vode.

Glavni recipijenti kanalizacije su mješoviti kolektor DN1000 koji je položen od Dejtonske ulice (u neposrednoj blizini obuhvata) do obale rijeke Save. Drugi kolektor je potok Kukavica (koji prolazi kroz predmetni obuhvat u zapadnom dijelu) je dijelom zacijevljen sa DN1000.

Pomenuti vodotok Kukavica nema značajno stalno izvoriste, pa veći dio godine transportuje samo otpadne vode iz stambenih objekata koji su na njega spojili svoju kanalizaciju. Značajnije količine vode se pojavljuju samo tokom intenzivnih padavina kada se površinska voda sliva prema najnižim tačkama, a zatim prirodnim koritom otječe prema rijeci Savi, budući da je kompletan teren blago nagnut prema sjeveru, odnosno prema Savi. Obzirom na morfologiju sliva, vodotok nije bujičnog karaktera. Potok je već djelimično zacijevljen betonskim cijevima DN 1000 na području benzinske pumpe "Antunović" uzvodno od Dejtonske ulice a nizvodno je u toku izvođenje radova na dionici dužine 250 m.

Najveći dio oborinskih voda prirodnim putem odlazi u slobodan prostor, u zavisnosti od topografskih uslova, a ostatak se odvodi oborinskim kolektorima u najbliže recipijente.

3.2.9.4 Elektroenergetska infrastruktura

Stanje elektroenergetske infrastrukture na području grada ukazuje na to da postojeća elektro mreža može zadovoljiti trenutne i buduće potrebe prostora obuhvaćenog ovim regulacionim planom.

Osnovna koncepcija napajanja grada Brčko je iz 110 kV elektroenergetskog sistema RS, preko dvije TS 110/35/10 kV koje su locirane na jugozapadnom i južnom dijelu grada. Na napojne TS 110/35 kV priključene su 3 distributivne trafo-stanice naponskog nivoa 35/10 kV koje transformišu el. energiju na distributivni srednji 10 kV napon. Kako se iz navedenog vidi, osnovna koncepcija napajanja na području grada bazirana je na transformatorskom sistemu razvođenja el. mreže i to dovod 110 kV i srednjenaponski razvod 35 i 10 kV. Obzirom da su obje gradske 110 kV trafo-stanice napajane iz najmanje 2 pravca, bezbjednost u snabdijevanju el. energijom napojnih trafo-stanica je na visokom nivou. Iako je srednjenaponska mreža jednim dijelom izvedena sa mogućnošću dvostranog napajanja distributivnih TS, bezbjednost u isporuci el. energije znatno je manja, jer su pojedine distributivne trafo stanice i napojni srednjenaponski kablovi preopterećeni. Rezervno gradsko napajanje električnom energijom nije osigurano, te potrošači električne energije koji moraju imati neprekidno napajanje uglavnom imaju vlastite agregate kao izvore rezervnog napajanja.

U centru grada i pojedinim naseljima koja su naslonjena na centar niskonaponska mreža izvedena je kao podzemna i kao takva je bezbjedna u napajanju potrošača, dok se individualni objekti u centru i na periferiji grada napajaju, uglavnom, preko nadzemne NN mreže, koja je manje bezbjedna od podzemne NN mreže, tako da se u planskom periodu mora povesti više računa o snabdijevanju potrošača preko NN mreže.

Brčko se napaja iz dvije trafo-stanice 100/h kV ukupne snage do 140 MVA čiji kapaciteti mogu zadovoljiti potrebe Distrikta Brčko. Na napojne trafo-stanice priključene su tri gradske distributivne 35 kV trafo-stanice instalirane snage 48 MVA.”¹

Unutar obuhvata Regulacioni Plan (RP) “Ficibajer” Brčko, nalazi se 45 objekta, od kojih su svi opremljeni priključkom na distributivnu mrežu. Ukupna BGP objekata koji se u okviru obuhvata trenutno napajaju električnom energijom iznosi 16.758 m².

Na predmetnom području razmatranog Regulacionog Plana (RP) izgrađena je električna distributivna mreža objekata naponskog nivoa 10kV.

3.2.9.5 Telekomunikaciona infrastruktura

U prostornom obuhvatu regulacionog plana duž saobraćajnica je položena kablovska kanalizacija u šahtovima na propisanom razmaku, ili direktno u zemlju, a dijelom i vazdušno. Kanalizacija je izvedena sa PVC cijevima kroz koje su provučeni TF i optički kablovi koji napajaju objekte. Intervencije na postojećoj nadzemnoj instalaciji biće opisane u narednim poglavljima. Postojeća telekomunikaciona infrastruktura je prikazana u grafičkom prilogu.

3.2.9.6 Toplifikacija

Trenutno ne postoji jedinstven sistem toplifikacije u Brčkom, već pojedinačne kotlovnice, što predstavlja kako ekonomski, tako i ekološki problem. U tom smislu Vlasti Brčko distrikta BiH treba da prate strateška opredjeljenja, kao i direktive u ovoj oblasti. Postoji veliki potencijal, ali je potrebno sistemski pristupiti rješavanju ove problematike.

3.2.10 Životna sredina

O zaštiti životne sredine se počelo razmišljati i djelovati tek u nekoliko proteklih decenija. Posljedice koje čovjekovo prisustvo uzrokuje su sve snažnije, često i nepovratne, te se ovom problemu treba posvetiti na odgovarajući način, kako bi se negativni trend usporio ili ublažio. Izgradnja fizičkih struktura, naseljavanje i urbanizacija, eksploatacija prirodnih resursa, nekontrolisano zauzimanje šumskih i poljoprivrednih površina, glavni su uzroci narušavanja prirodnih sistema, a pri čemu su posebno ugroženi:

- Vode
- Zemljišni resursi
- Kvalitet zraka

Promjene u biosferi i atmosferi se odražavaju negativno na kvalitet života, dakle, direktno na čovjeka, koji je paradoksalno, njen najveći zagađivač.

¹ Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko II 2007, str. 21

Više o ovoj problematici je obrađeno kroz *Strategiju zaštite životne sredine Brčko distrikta BiH za period 2013.-2023. godine* i utvrđeno *Zakonom o zaštiti životne sredine Brčko distrikta BiH* (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH br. 24/04, 1/05, 19/07 i 9/09).

Trenutno važeći zakoni:

- Zakon o zaštiti životne sredine (SG BD 24/04, 1/05, 19/07 i 9/09),
- Zakon o zaštiti prirode (SG BD 24/04, 1/05, 19/07 i 9/09),
- Zakon o zaštiti voda (SG BD 24/04, 1/05, 19/07),
- Zakon o upravljanju otpadom (SG BD 25/04, 1/05, 19/07, 2/08 i 9/09) i
- Zakon o zaštiti vazduha (SG BD 25/04, 1/05, 19/07 i 9/09).

Savremeni koncept zaštite životne sredine bazira se na kontinuiranom monitoringu nivoa zagađenja vode, aerozagađenja, tla, flore i faune, štetnih zračenja, buke i vibracije, te zdravstvenog stanja ljudi i uvođenjem preventivnih i korektivnih mjera zaštite životne sredine.

3.2.10.1 Kvalitet voda

Prijetnju kvaliteti voda na području Brčko distrikta BiH predstavljaju industrijske otpadne vode. Industrijska zona prehrambene industrije, te drugi pogoni ispuštaju svoje otpadne vode u rijeku Savu, kao najbliži recipijent. Neophodno je uvođenje novih mjera zaštite voda, kako u gradskom sistemu odvođenja fekalija, tako i u industrijskim zonama.

3.2.10.2 Kvalitet zraka

Glavni faktori aerozagađenja na području su industrijski pogoni, dospijevanje čestica nastalih sagorijevanjem goriva koja se koriste u saobraćaju, sagorijevanje goriva koja se koriste kao energenti, te nepostojanje jedinstvenog sistema toplifikacije na nivou grada, što za posljedicu ima veći broj individualnih kotlovnica čije emisije je teže kontrolirati, ali je naš obuhvat rijetko naseljen tako da je minimalan stepen takvog zagađenja. Među najzastupljenijim zagađivači su SO₂ (sumpor-dioksid), NO_x (azotni oksidi), CO (ugljen-monoksid), CO₂ (ugljen-dioksid) i CH₄ (ugljikovodici).

Prema rezultatima analiza izvršenim u periodu od 03.11.2011. do 31.08.2012. godine, a preuzetim iz Strategije zaštite životne sredine Brčko distrikta BiH 2013 - 2023., zrak na prostorima Brčko distrikta BiH povremeno zagađen ili opterećen sa polutantima, kao što su: lebdeće čestice sumpordioksid, azotdioksid. Koncentracije pomenutih polutanata povremeno prelaze maksimalno dozvoljene granice.

3.2.10.3 Kvalitet tla

Degradacija tla najvećim dijelom je produkt ljudskog nemara i njegovih svakodnevnih aktivnosti. To su, u prvom redu, nepropisno odlaganje otpada, što je svakodnevna pojava na ovim prostorima. Veliki problem predstavlja i nepravilno korištenje hemikalija, pesticida, zatim nepropisno korištenje septičkih jama, te njihovo neproporcionalno dimenzioniranje, što za posljedicu ima infiltraciju fekalija u tlo, a time indirektno i u podzemne vode.

Degradiranje tla u neposrednoj blizini obuhvata je zabilježeno uslijed dugog vremenskog eksploatiranja sirovina potrebnih za proizvodnju ciglarskih proizvoda. Jalovišta koja su ostala potrebno je adekvatno rekultivirati.

3.2.10.4 Buka

Saobraćaj je najveći izvor buke u urbanom dijelu grada i značajan izvor vibracija. Dugotrajno izlaganje jakim zvucima štetno djeluje na sluh ali i na cjelokupno stanje organizma. Buka jačine 40 do 50 dB izaziva psihičke smetnje, 60 do 80 dB izaziva rastrojenost vegetativnog nervnog sistema, 90 do 110 dB slabljenje sluha i iznad 120 dB izaziva povredu slušnog aparata.

Glavni izvor buke u gradu Brčko je saobraćaj, pa tako isto možemo reći i direktno za naš obuhvat, ali pored saobraćaja unutar obuhvata je smještena i jedna metalna industrija. U daljnjem planiranju neophodne su mjere zaštite od buke, i to kroz adekvatno planiranje saobraćajnica, saobraćajnih tokova i kontroliranja saobraćajne buke. Pozitivna činjenica je to što je obuhvat distanciran od najprometnijih saobraćajnih tokova i najdužom stranom izoliran rijekom Savom. Stvaranjem tampon zone zelenila između glavnih izvora buke i ostalih fizičkih struktura unutar obuhvata smanjuju se negativni efekti buke.

3.2.10.5 Prikupljanje otpada

Problem prikupljanja i pravilnog odlaganja otpada u Brčko distriktu BiH je evidentan. Uzroci problema su količinski porast otpada i nedovoljno razvijena infrastruktura koja bi podržala ovaj trend. Također, jedan od ključnih problema jesu i neadekvatni propisi vezani za upravljanje otpadom, te nepoštivanje postojećih propisa. Za prikupljanje i odlaganje otpada zaduženo je javno poduzeće Komunalno Brčko.

Na području Brčko distrikta BiH:

- postoji veliki broj tzv. „divljih“, tj. neuređenih i nekontrolisanih deponija,
- ne postoji sanitarna deponija koja je neophodna, zbog velikih industrijskih kapaciteta i opasnog otpada
- na postojeća odlagališta odlaže se otpad svih vrsta, bez propisne klasifikacije
- glavna postojeća deponija nalazi se na neodgovarajućoj lokaciji, uz rijeku Savu, što zahtijeva mjere zaštite voda.

Značajan segment je i otpad iz industrijskih postrojenja koji se samo djelimično propisno odlaže. Važno je napomenuti da se ovakva vrsta otpada može korisno upotrijebiti, ali da svi potencijali još uvijek nisu sprovedeni u praksi. Stoga je neophodno što prije donijeti niz mjera koje će regulisati upravljanje otpadom, tim više što su na ovim prostorima planirana i nova industrijska postrojenja, te su projekcije produkcije otpada negativne po životnu sredinu.

3.2.11 Analiza i prikaz katastarskih i vlasničkih podataka o zemljištu u obuhvatu plana

BROJ K.Č	VLASNIŠTVO	POVRŠINA m ²	KOMENTAR
56	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	1 81 42	GLUHAKOVAC Šuma 3. klase
61/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	1 18 26	GLUHAKOVAC Njiva 5. klase
61/2	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	38 23	GLUHAKOVAC Njiva 5. klase
57	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	4 10 53	GLUHAKOVAC Njiva 4. klase Njiva 3. klase
60/2	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	11 27	GLUHAKOVAC Livada 4. klase
60/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	55 28	GLUHAKOVAC Livada 4. klase
62/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	1 31 97	GLUHAKOVAC Njiva 5. klase
60/3	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	16 23	GLUHAKOVAC Livada 4. klase
58	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	28 35	GLUHAKOVAC Šuma 5. klase
59	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	69 40	GLUHAKOVAC Njiva 6. klase
534	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	34 40	GLUHAKOVAC Njiva 3. klase
535/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	21 81	GLUHAKOVAC Šuma 4. klase
535/2	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	10 08	GLUHAKOVAC Šuma 4. klase
536/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	41 57	CIGLANA Njiva 4. klase
529	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	34 62	GLUHAKOVAC Nekategorisani put
537/3	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	76 48	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
537/6	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	9 96	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
537/7	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	9 71	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
537/8	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	5 02	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
537/4	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	2 19 69	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
537/14	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	1 07 92	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište

542	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	3 37	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
543	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	4 63	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
537/2	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	2 21 68	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
537/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	9 37 15	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište Pomoćna zgrada 1 Gradilište Gradilište Gradilište Gradilište Gradilište Gradilište
540/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	78 69	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
541/14	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	3 35	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
541/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	3 59	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
541/2	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	2 52	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
541/9	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	3 07	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
541/10	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	2 20	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
541/6	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	1 84	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
541/12	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	2 24	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
541/11	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	5 67	CIGLANA Gradilište Gradilište
541/13	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	2 73	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
539/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	1 48	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
539/5	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	2 23	CIGLANA

			Ostalo neplodno zemljište
539/7	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	1 27	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
539/10	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	3 45	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
539/11	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	3 25	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
539/13	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	3 49	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
539/14	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	5 24	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
538/10	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	4 83	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
545/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	24 02	CIGLANA Nekategorisani put
537/10	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	6 33	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
537/12	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	7 49	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
537/11	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	14 13	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
540/3	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	4 28	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
540/4	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	4 71	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
537/9	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	14 69	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
544/5	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	72	CIGLANA Njiva 4. klase
546/3	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	1 10	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
546/8	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	10	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
544/2	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	3 83	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
544/3	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	3 83	CIGLANA

			Ostalo neplodno zemljište
548/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	32 60	CIGLANA Šuma 5. klase
548/2	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	8 39	CIGLANA Šuma 5. klase
544/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	89 53	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
546/6	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	3 71	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
546/7	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	5 58	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
553/2	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	37 56	MUJKIĆI Njiva 4. klase Njiva 5. klase
553/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	53 32	MUJKIĆI Njiva 4. klase
544/4	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	49	CIGLANA Njiva 4. klase
549/2	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	3	CIGLANA Pašnjak 3. klase
565/5	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	16	MUJKIĆI Šuma 4. klase
549/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	3 81	CIGLANA Pašnjak 3. klase
568	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	18 44	MUJKIĆI Zemljište uz vanprivrednu zgradu Vodoprivredni objekat 1
745/3	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	18 91	MUJKIĆI Njiva 5. klase
565/4	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	2	MUJKIĆI Šuma 4. klase
565/3	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	5	MUJKIĆI Šuma 4. klase
565/2	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	1 26	MUJKIĆI Šuma 4. klase
573/2	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	5 20	MUJKIĆI Šuma 4. klase
574/2	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	12 81	FICIBAJER Šuma 4. klase
574/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	87 68	FICIBAJER Šuma 4. klase
575	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	26 77	FICIBAJER Pašnjak 3. klase
576	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	66 02	FICIBAJER Voćnjak 3. klase
577	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	34 20	FICIBAJER Njiva 5. klase

578	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	1 84 00	STADION Pašnjak 2. klase
579	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	81 03	STADION Sportski centar
581	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	54 62	MUJKIĆI Njiva 6. klase
582	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	3 67	MUJKIĆI Šuma 3. klase
583/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	23 97	MUJKIĆI Voćnjak 3. klase
62/2	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	26 66	GLUHAKOVAC Šuma 5. klase
569	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	4 95	MUJKIĆI Nekategorisani put
6	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	5 47	DO STADIONA Šuma 3. klase
5	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	2 61 18	IGRALIŠTE Livada 3. klase Pomoćna zgrada Pomoćna zgrada Pomoćna zgrada Pomoćna zgrada Pomoćna zgrada
3/8	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	7 54	IGRALIŠTE Livada 3. klase
3/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	8 34	IGRALIŠTE Pristupni put
3/5	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	24 18	IGRALIŠTE Livada 3. klase
3/4	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	61	IGRALIŠTE Livada 3. klase
3/6	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	66 87	FICIBAJER-BAZENI Gradilište
3/7	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	4 76	IGRALIŠTE Livada 3. klase
3/9	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	7 20	FICIBAJER-BAZENI Ostalo neplodno zemljište
1/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	2 05 13	FICIBAJER Šuma 3. klase Prizemna poslovna zgrada u vanprivredi 1 Prizemna poslovna zgrada u vanprivredi 2 Prizemna poslovna zgrada u vanprivredi 3
2/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	62 92	KEJ Ostalo neplodno zemljište
4/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	9 12	FICIBAJER Zemljište uz vanprivrednu zgradu

			Prizemna poslovna zgrada u vanprivredi 1 Prizemna poslovna zgrada u vanprivredi 2 Prizemna pomoćna zgrada u vanprivredi 3
3/2	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	84 01	KOLOBARA Zemljište uz zgradu obrazovanja Zgrada obrazovanja 1 Pom.zgr. u vanprivr. 2
13/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	1 12 46	FICIBAJER Ostalo neplodno zemljište
14/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	1 55 98	ŠKOLSKO DVORIŠTE Zemlj.uz sk.i ist.zg. Zgrada obrazovanja 1 Zgrada obrazovanja 2
2/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	62 92	KEJ Ostalo neplodno zemljište
2/2	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	4 49	ISLAHIJET Nekategorisani put
1/2	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	16 11	UL. AJANOVIĆA Ulica
13/2	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	52	UL. AJANOVIĆA Ulica
3/11	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	94	UL. AJANOVIĆA Ulica
15/2	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	1 17	UL. AJANOVIĆA Ulica
3/10PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	95 08	TENISKO IGRALIŠTE Zem.uz zgr.fiz.kult. Zgrada fizičke kulture i rekreacije 1 Zgrada fizičke kulture i rekreacije 2
3/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	17 09	IGRALIŠTE Livada 3. klase
559/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 25	MUJKIĆI Njiva 5. klase Pomoćna zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
559/5PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 78	MUJKIĆI Njiva 5. klase
559/7PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	32	MUJKIĆI Njiva 5. klase
559/6PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	21	MUJKIĆI Njiva 5. klase
563/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 37 21	MUJKIĆI Njiva 5. klase



563/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 14	MUJKIĆI Njiva 5. klase
564/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 11	MUJKIĆI Pašnjak 2. klase
565/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	99 59	MUJKIĆI Šuma 4. klase
566/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	18 90	MUJKIĆI Njiva 5. klase
567/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	60 85	MUJKIĆI Voćnjak 3. klase
552/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 76	MUJKIĆI Livada 3. klase Pašnjak 3. klase
553/8PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 09	MUJKIĆI Nekategorisani put
554/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	11 22	MUJKIĆI Voćnjak 3. klase
553/14PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 22 46	MUJKIĆI Njiva 4. klase Pašnjak 3. klase Livada 3. klase Njiva 5. klase
553/15PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	73 85	MUJKIĆI Njiva 5. klase Njiva 4. klase
553/16PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	49 65	MUJKIĆI Njiva 4. klase
573/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	61 00	MUJKIĆI Šuma 4. klase
572	PRIVATNO VLASNIŠTVO	13 47	MUJKIĆI Voćnjak 4. klase
571	PRIVATNO VLASNIŠTVO	18 15	MUJKIĆI Njiva 4. klase
570	PRIVATNO VLASNIŠTVO	54 98	MUJKIĆI Njiva 6. klase
562/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 16 56	MUJKIĆI Njiva 5. klase
606/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	19 51	MUJKIĆI Njiva 5. klase
553/7PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 34	MUJKIĆI Njiva 5. klase
553/9PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 74	MUJKIĆI Njiva 5. klase
554/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 94	MUJKIĆI Njiva 5. klase
553/10PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 74	MUJKIĆI Njiva 5. klase
553/11PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 64	MUJKIĆI Njiva 5. klase
760/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	17 48	MUJIĆI Njiva 5. klase
760/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 72	ULICA Nekategorisani put

760/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 95	MUJKIČI Njiva 5. klase
760/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 85	MUJKIČI Njiva 5. klase
740/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 29	ULICA Ulica
771/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	55 22	CIGLANA Pašnjak 3. klase
771/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	26 61	CIGLANA Njiva 5. klase
771/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	16 31	CIGLANA Njiva 5. klase
553/17PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 37	MUJKIČI Njiva 5. klase
546/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 60	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
546/5PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 65	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
546/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 62	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
546/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 02	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
539/12PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 95	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
539/9PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 29	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
539/8PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 41	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
539/6PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 21	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
539/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 44	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
539/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	99	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
539/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 06	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
545/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
541/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 87	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
541/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 47	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
545/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
541/5PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 12	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
541/7PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 13	CIGLANE Ostalo neplodno zemljište
541/8PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 66	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
540/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 68	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište

531/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	45 46	CIGLANA Njiva 5. klase Njiva 6. klase
532/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 31	CIGLANA Voćnjak 3. klase
533/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	15 03	VRT Šuma 5. klase Njiva 5. klase Njiva 5. klase
536/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8 42	VRT Njiva 4. klase
560/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	54 98	MUJKIĆI Njiva 6. klase
557/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 06	PLAC Voćnjak 3. klase
757/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 03	PLAC Njiva 5. klase
759/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 37	OKUĆNICA Dvorište Njiva 5. klase Stambena zgrada sa potkrovljem 1 Pomoćna zgrada 2
756/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8 61	Dvorište Njiva 5. klase Stambena zgrada Pomoćna zgrada Pomoćna zgrada
758/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 86	OKUĆNICA Dvorište Stambeno poslovna zgrada 1
761/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 93	MUJKIĆI Livada 3. klase
755/1	BRČKO DISTRIKT BiH- IMA TERETA	22 34	MUJKIĆI Njiva 5. klase
770/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 01 65	MIBO Zemljište uz vanprivrednu zgradu Posl.zgr.u privredi 1 Posl.zgr.u privredi 2 Posl.zgr.u privredi 3 Poslovna zgrada u vanprivredi 4 Posl.zgr.u privredi 5 Elektroenerg.objekat 6 Poslovna zgrada u vanprivredi 7 Pomoćna zgr. u priv. 8
60/4	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	25 04	PUT ZA SAVU Nekategorisani put

Od ukupne površine predmetnog obuhvata privatno vlasništvo obuhvata 26,85%.

3.3 Ocjena prirodnih i stvorenih uvjeta prostornog obuhvata

Tokom ekspanzije, naselja se suočavaju sa ograničenjima uslijed prirodnih karakteristika kao što su konfiguracija terena, visina podzemnih voda, nosivosti i stabilnost tla, seizmičnost i tektonske osobine i stvorenih uvjeta (postojeća namjena površina, izgrađenost i infrastrukturna opremljenost).

Kroz poglavlje 3 *Analiza postojećeg stanja* date su karakteristike prirodnih i stvorenih uvjeta, te se može konstatirati da su bez obzira na trenutno zatečeno stanje prostora (neodržavanje zemljišta, zarasla vegetacija, neodržavanje obale Save) prirodni uvjeti jako povoljni za razvoj prostornog obuhvata kao rekreativnog, ali i turističkog sadržaja grada.

Kada su u pitanju stvoreni uvjeti, predmetni obuhvat Ficibajer uslijed nedostatka provedbene planske dokumentacije nije doživio intenzivniju izgradnju, što se u ovom slučaju može smatrati pozitivnim, jer je u minimalnoj mjeri došlo do neplanske gradnje koja u svojoj osnovi degradira prostor. Definiranjem namjena i načina upotrebe zemljišta, uvjeta gradnje i dr. urbanističko-tehničkih uvjeta stvaraju se pretpostavke za planski razvoj.

Jedna od najvećih i najsloženijih intervencija u obuhvatu predstavlja uređenje obale Save, koja će u konačnici imati snažan uticaj na daljnju gradnju i razvoj prostora u okviru obuhvata. Udio privatnog zemljišta u obuhvatu također može pozitivno uticati na proces investicija u planirane sadržaje.



4 KONCEPT UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORNE CJELINE

Izradu Plana inicirao je Brčko distrikt Bosne i Hercegovine, u cilju donošenja provedbeno – planskog dokumenta kojim se detaljnije definiše organiziranje, korištenje i namjena prostora, te uspostavljaju mjere i smjernice za uređenje i zaštitu istog, te definišu uslovi nove izgradnje .

Nosilac pripreme plana je Nosiocu izrade plana dostavio smjernice za izradu istog koje zajedno sa analizom postojećeg stanja, predstavljaju polaznu osnovu za izradu koncepta prostornog razvoja u definisanom obuhvatu. Kao dodatna pomoć, izvršena je anketa među građanima kako bi se stekao širi uvid u razmišljanja ljudi o subjektivnim potrebama i smjericama prostorne organizacije prostora.

Predmetni obuhvat je planom višeg reda određen kao zona rekreacije i sporta, dužom stranom naslonjena na rijeku Savu. Gravitaciono područje plana obuhvata dominantno područje grada, ali u konačnici i cijeli Distrikt a dugoročno i prostore cijele Bosne i Hercegovine, Srbije i Hrvatske. Uzimajući u obzir potencijal koji predmetni obuhvat ima, osmišljen je prilično ambiciozan razvojni koncept, koji je ujedno sublimirao sva dosadašnja višegodišnja razmišljanja, prijedloge i moguće scenarije razvoja, koji zasigurno prevazilaze vremensko ograničenje plana, ali se smatra planerski opravdanim u cilju zaštite prostora od daljeg stihijskog korištenja i eventualnog degradiranja.

Prostor „Ficibajera“ je prepoznat kao vrijedna rekreativna površina koju je potrebno tretirati kao dio gradskog pejzaža. Budući da Brčko distrikt BiH nema osmišljen, prostorno povezan i organiziran sistem rekreativnih i zelenih površina, iako ima dovoljno kvalitetnih prostora koji se mogu povezati u značajnu prostorno-funkcionalnu cjelinu planirano je povezivanje šetališta „Ficibajer“, kompleksa bazena, stadiona, srednjoškolskog centra - sve do Partizanskog spomen groblja u jedinstvenu rekreacionu zona koja bi linijskim zelenim i rekreativnim površinama bila povezana sa ostalim prostorima iste ili slične funkcije.

Kao posljedica ovako ambicioznih planerskih ciljeva, neophodan će biti etapni i sistemski pristup realizaciji planiranih sadržaja. U ovome svakako najvažniju pojedinačnu stavku predstavlja uređenje obale duž rijeke Save dužinom obuhvata, cca 2.200 m. U prilog što hitnijem rješavanju ovog prostornog pitanja ide i činjenica da se istovremeno radi na izradi idejnog rješenja biciklističke staze kroz teritorij Brčko distrikta BiH koja će predstavljati dio trase na međunarodnoj biciklističkoj ruti EuroVelo (biciklistička staza duž rijeke save od Slovenije, preko Hrvatske, Bosne i Hercegovine i Srbije) i čiji se značajan dio oslanja na buduće uređenu obalu rijeke Save. Nasip je zamišljen kao zemljani nasip sa gornjom kotom na cca 85 m.n.v., po kojoj su položena pješačka sobračajnica i biciklistička staza, te nižim terasama prema rijeci, na koti do cca 76 m.n.v., koja bi se u ljetnim mjesecima mogla koristiti velikim dijelom, naravno u ovisnosti od vodostaja rijeke. Cijelom dužinom nasipa, na svakih 100m do 200m dužine su planirane betonske vertikalne komunikacije, koje omogućuju pristup rijeci bez obzira na visinu vodostaja.

Nasip i obala je na potezu od početka obuhvata na istočnoj strani od zone sa planiranim objektima ugostiteljske ponude, u pravcu istok-zapad tretiran kao gradska promenada, kaskadno (terasasto)

riješen, popločan betonskim pločama i opremljen klupama, dekorativnom rasvjetom, žardinjerama za dekorativnu parkovsku vegetaciju i sl. urbanim mobilijarom.



Sl.2 – primjer uređenja obale Save

U nastavku zone prema zapadu, nasip je pretežno zemljani, sa betoniranom biciklističkom stazom i šetnicom minimalne širine 1,5 m položenim po kruni nasipa, urbana oprema ustupa mjesto niskom i srednjem zelenilu. Kosine nasipa su ozelenjene intenzivnim zelenilom pogodnim za dato područje i klimatske uslove.

Na ovaj način postavljen riječni nasip osim jasne obrambene uloge, omogućio bi neposredniji pristup i otvaranje prema rijeci. Osim toga, kreiralo bi se visokovrijedno područje uz rijeku, osigurano od plavljenja, koji bi zasigurno privlačio investitore te maksimalno opravdalo gradnjom nasipa izazvane ekonomske implikacije na društvo.

U samom razvoju koncepta u na ovaj način izlaz na rijeku Savu sa intenzivnijim sadržajima, kao punktovima okupljanja javlja se na tri tačke:

1. Prva je na samom ulazu na Ficibajer sa istočne strane, gdje je najveći arhitektonsko-urbanistički zahvat u uređenju obale, sa pratećim sadržajima u nastavku
2. Druga tačka sa direktnim izlazom na Savu sa određenom intervencijom je na području sadašnjeg neplanskog stambenog naselja Ciglane. Kako bi se ovaj prostor „pomirio“ sa okruženjem, planirano je uz obalu formiranje prostora ribarskog sela, kompleks sa

objektima koji će nuditi mogućnost ribarenja i konzumiranja svježe ribe. Postojeće naselje se vremenom može transformirati i inkorporirati u ovu ponudu.

3. Treća tačka sa koje bi bio izlaz na Savu je na krajnjem sjevero-zapadnom dijelu obuhvata gdje je planirano rezidencijalno turističko naselje i auto-kamp.

Na ovaj način se stvara prostor koji će svojim specifičnim funkcijama privlačiti različite korisnike, a međusobna povezanost šetnicom i biciklističkom stazom omogućiti će aktivan odmor i rekreaciju. Cijeli predmetni obuhvat je povezan i sa prostorom vještačke akumulacije Ciglane, koji zajedno mogu postati značajno izletišta Brčaka, ali i cjelokupnog okruženja, obzirom na specifičnost i sam kvalitet prostora.

Uređenjem obale Save, stvaraju se uvjeti za razvoj 4 namjenski različite zone u obuhvatu, naslonjene na kontinuiran pješački tok dužinom nasipa, ali i kolski saobraćaj preko postojeće i planirane mreže saobraćajnica i parkinga u obuhvatu. To su:

1. Zona aktivnog sporta i rekreacije i odmora, koja podrazumijeva aktivne i pasivne (posmatračke) aktivnosti vezane uz sport (sa marinom i gradskim kupalištem);
2. Zona lječilišno-rehabilitacionih sadržaja, i hotela visoke kategorije sa mirnijim okruženjem i parkovskim uređenjem;
3. Zona postojećeg stambenog naselja, koji podliježe rekonstrukciji (transformaciji) u svrhu brendiranja u kontekstu „urbanog ribarskog sela“, a i kako bi se podigla kvaliteta života u ovom prostoru;
4. Zona odmorišnih objekata – rezidencijalno turističko naselje i auto-kamp sa velikom parkovskom površinom opremljenim trim-stazom i kupalištem na Savi.

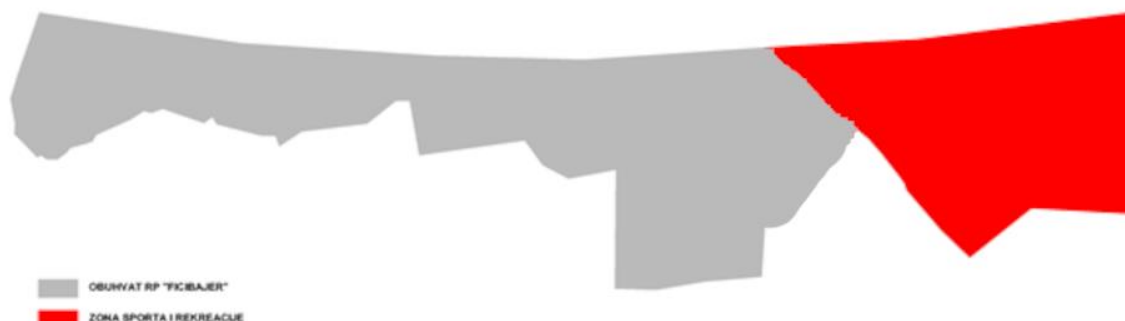
Sve četiri zone su povezane, ali se mogu razvijati zasebno, u skladu sa dinamikom u mogućnostima financiranja. Obzirom da je dio zemljišta u privatnom vlasništvu, odnosno da postoji teret s pravom građenja, uveliko može odrediti dinamiku privođenja zemljišta konačnoj namjeni.

4.1.1 Zona aktivnog sporta i rekreacije i odmora

Zona je locirana na krajnjem jugoistoku obuhvata, na izrazito atraktivnom području u neposrednoj blizini gradskog centra i saobraćajno je dobro povezano sa ostatkom grada. Opravdanje za pozicioniranje ove zone u prostornom i funkcionalnom kontekstu leži u već izgrađenim i postojećim strukturama gradskog i pomoćnog stadiona, sportskih terena za nogomet, košarku, odbojku na pijesku, tenis, postojeći gradski bazen. Prepoznajući tu kvalitetu, potencijal prostora i funkcionalnu koncentraciju postojećih sadržaja Skupština Brčko distrikta BiH donosi zaključak kojim se definiše lokacija nove buduće multifunkcionalne sportske dvorane sa zatvorenim bazenima.

Ponuđena prostorna organizacija zone podrazumijeva zadržavanje navedenih postojećih funkcija i struktura, te njihovu funkcionalnu i prostornu nadogradnju. Vrlo važan segment je rješavanje

saobraćaja u ovom dijelu obuhvata, a naročito saobraćaja u mirovanju, s ciljem zadovoljavanja općih propisanih uvjeta proizašlih iz kapaciteta i namjene planiranih objekata.



Sl. 3 – Zona sporta i rekreacije i odmora

Predmetna zona se nastavlja na gusto izgrađeno urbano područje i predstavlja glavnu ulaznu tačku cijelog obuhvata. Prostorno, ulaz je arhitektonsko-urbanistički oblikovan da nudi heterogene sadržaje i karakteristike gradskog parka, dominantne zelene površine, šetnice sa kaskadama i kultiviranim zelenilom, tipskim objektom nastrešnice sa objektima koji će imati ugostiteljsko-uslužnu ponudu. Neposredno uz obalu Save osigurati će se pristup gradskoj marini.

Prostor je dodatno oplemenjen zelenilom i urbanim mobilijarom. Savremeni tretman prostora i odabir materijala pri oblikovanju površina (kamene i betonske ploče, drvene „decking“ ili kompozitne obloge, linijsko zelenilo i uvođenje elementa vode) dodatno doprinose estetskim i ambijentalnim vrijednostima prostora.

Marina je planirana sa plutajućim dokovima koji se sidre na drvene šipove. Kapacitet planirane marine je cca 150 manjih plovnih objekata, te do 2 veća broda (riječna kruzera). Marina je planirana na samom početku obuhvata na sjeveroistočnoj strani, krajnja nizvodna tačka neposredno uz postojeću silaznu rampu prema Savi, te se graniči s obuhvatom Regulacionog plana stambenog naselja Kolobara, sa već planiranim objektima sličnih ili srodnih funkcionalnih karakteristika.



Sl. 4 – Riječna pontonska marina (izvor Pinterest)

U okviru zone planira se uvođenje nove saobraćajnice prema grupisanim koncentriranim sportskim objektima – multifunkcionalne sportske dvorane sa zatvorenim bazenima, aqua-parkom, i drugim pratećim objektima.

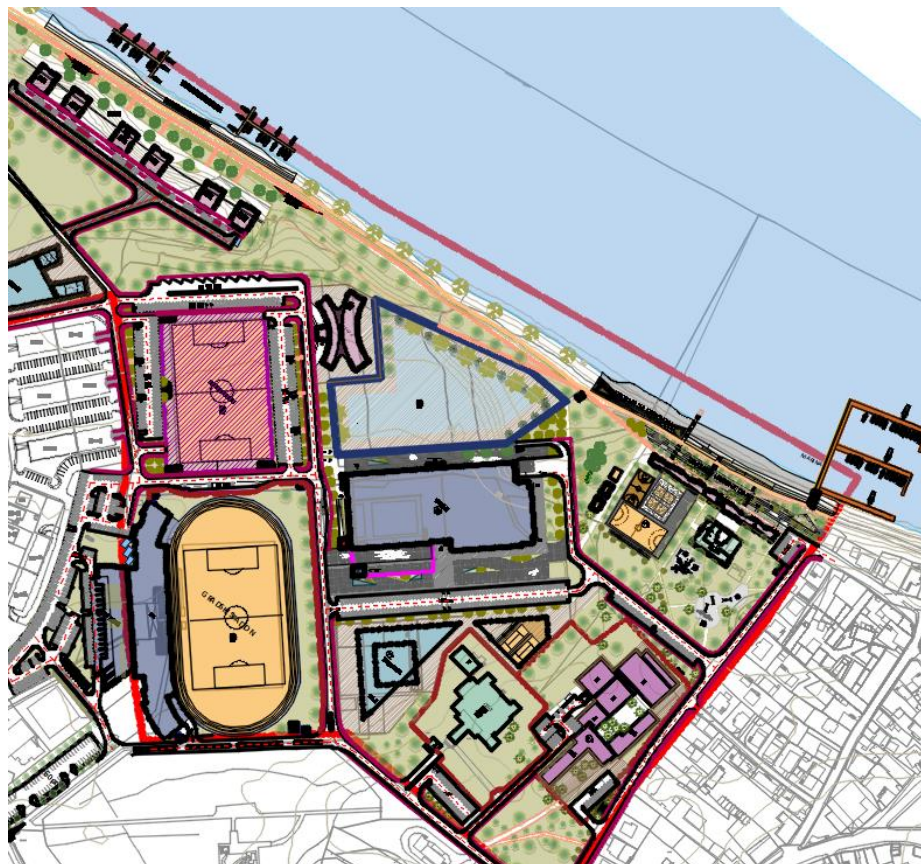
Na ovako oblikovan „ulaz Ficibajera“ nastavljaju se sadržaji koji su u funkciji aktivnog sporta – postojeća igrališta, ali i planirana igrališta za djecu mlađeg uzrasta. Sve postojeće strukture u obuhvatu trebaju osavremeniti i dopuniti dodatnim sadržajima, kao što su javne sanitarije, garderobe sa tušem za korisnike sportskih terena. Postojeći prizemni objekat koji trenutno koristi sportski kanu klub se zadržava te je planirana njegova rekonstrukcija i transformaciju.

Značajna prostorna intervencija je gradnja novoplaniranog objekta gradske multifunkcionalne sportske dvorane sa zatvorenim bazenima. Obzirom na kapacitete i sadržaj ovaj objekat će biti značajan vizuelni prostorni akcenat. Izrazito je važno da oblikovanjem i materijalizacijom prati savremene tokove u arhitekturi, da se ovom zadatku pristupa prostorno racionalno, a cijeli objekat sa svojom funkcijom promatra isključivo u kontekstu cijele funkcionalne zone i planiranih sadržaja unutar iste. Zajedno sa izradom ovog dokumenta rađeno je idejno rješenje za navedeni objekat, kako bi se odgovorilo na uvjete koji su propisani zaključkom Vlade, i projektnim zadatkom, dosadašnjim analizama lokacije, postojeće konstrukcije, i planiranih kapaciteta posjetitelja.

U cilju maksimalnog korištenja ovog prostora uz zatvoreni bazen je planiran i kompleks otvorenih rekreativnih bazena, te objekat smještajnog karaktera – hotel. Ovaj objekat minimalne kategorizacije 3*, koji će eventualno imati vezu sa kompleksom otvorenih bazena i svoje sadržaje

staviti u funkciju istih i obratno. Bazenski kompleks treba ponuditi više različitih sadržaja karakterističnih za aqua-parkove, sa svim pratećim sadržajima.

Teniski tereni se prostorno izmiještaju, a na trenutnoj poziciji istih u skladu s prijedlogom nosioca prava građenja građevinskih parcela se planira objekat komercijalno-stambeno-rezidencijalnog karaktera.



Sl. 5 - Zona sporta, rekreacije i odmora (urbanistički koncept)

Zona unutar obuhvata zajedno sa postojećom i planiranom infrastrukturom se u potpunosti može posmatrati kao jedinstven sportski kompleks grada Brčkog. Postojeći gradski stadion se zadržava u postojećem kapacitetu. Potrebno je naglasiti da je obuhvat i ovog plana, ali i važećeg plana stambenog naselja „Mujkići II“ načinjen tako da se preklapa na poziciji postojećeg platoa stadiona, čime dio koji tretira ulaz objekta, prilazni trg i parkiranje, nije adekvatno obrađen u kontaktnom planu, odnosno sačinjen tako da ne omogućuje povezivanje kontaktnih saobraćajnica te je bilo u svakom slučaju neophodno da se kvalitetno i integralno riješi prostor oko objekta sa stacionarnim saobraćajem, pored činjenice da izlazi van predmetnog obuhvata, jer predstavlja jedinstvenu cjelinu stadiona, i saobraćajni pristup. Prilikom izrade predmetnog plana planirana saobraćajnica uz stadion, sjeverna strana je povezana sa projektovanom saobraćajnicom ispred stadiona na zapadnoj strani, na taj način omogućen je kvalitetan pristup podzemnim etažama objekta javne garaže planirane ispod površine postojećeg pomoćnog sportskog terena koji se kao takav zadržava u svojim minimalno potrebnim dimenzijama.

Vrlo važan aspekt u ovom dijelu obuhvata predstavlja saobraćaj, a naročito saobraćaj u mirovanju, koji je promatran integralno kroz cijeli obuhvat. Stacionarni saobraćaj je planiran na više lokacija unutar obuhvata i pojedinih funkcionalnih zona, vrlo često uz saobraćajnicu, te uz planiranu javnu podzemnu garažu, ukupnom kapacitetu zadovoljava potrebe cijele zone i planiranih objekata unutar iste. Ovakvim pristupom rješavanja navedene problematike pokušalo se izbjeći uzurpiranje velikih otvorenih površina koji sa estetskog, ali i mikroprostornog aspekta predstavljaju nepovoljne prostorne tačke, lociranjem parkinga duž saobraćajnica, u manjem kapacitetu, koji vizuelno ne dominiraju određenim prostorom.

Prema Savi ova zona se završava sa kaskadnim uređenjem obale i prema padini ugostiteljsko uslužnim objektima (restoranima, klubovima, kafeima).



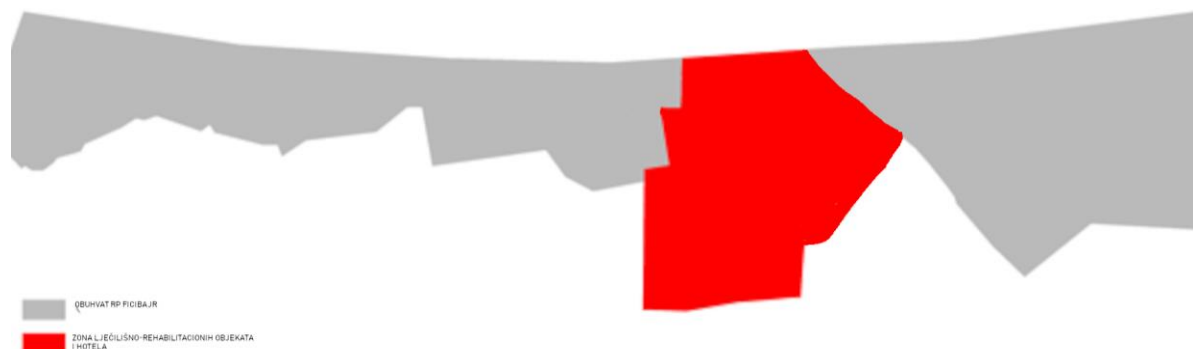
Sl. 6 – Primjer kaskadno uređenje obale sa šetalištem i nizom kafića i restorana. (izvor internet)

Pri planiranju sadržaja vodilo se maksimalno računa i o vlasničkoj strukturi zemljišta, sve površine i objekti javne namjene su na zemljištu koje je u vlasništvu i sa pravom građenja Brčko distrikta BiH, odnosno ukoliko su na privatnom zemljištu mogu se realizirati kao takvi.

4.1.2 Zona lječilišno-rehabilitacionih sadržaja i hotela visoke kategorije sa mirnijim okruženjem i parkovskim uređenjem

Druga zona unutar obuhvata, dominantno prostor koji morfološki spada u prirodnu depresiju. Nasip, kao i gradska šetnica u ovoj zoni također se protežu obalom Save, i čine obaloutvrdu. Nasip je planiran kao zemljani, sa betoniranom biciklističkom stazom i šetnicom položenim po kruni

nasipa, dok bi zelenilo preovladavalo u odnosu na urbanu intervenciju. Kosine nasipa su ozelenjene.



Sl. 7 – Zona lječilišno-rehabilitacionih objekata i hotela

U ovom dijelu obuhvatu značajan dio zemljišta je privatno vlasništvo sa jasno izraženim prijedlozima vlasnika po pitanju budućih sadržaja i prostorne koncepcije.

Zona je planirana kao lječilišno-rehabilitaciona i zona sa hotelom visoke kategorije, koji se nalaze u prirodnom okruženju i parkovski uređenom prostoru.

Planiran je miran ambijent pješački povezan sa okolnim sadržajima koji nudi uslugu specifične namjene.



Sl. 8 – Zona lječilišno-rehabilitacionih objekata i hotela (urbanistička postavka)

Planirani hotelski kompleks, pored primarnih funkcija, obogaćen centrom za wellness i SPA, te moguće specijalizovanim prostorima za sportske rehabilitacije. Hotel je okružen zelenilom, i planiran kao vertikalni reper u obuhvatu.

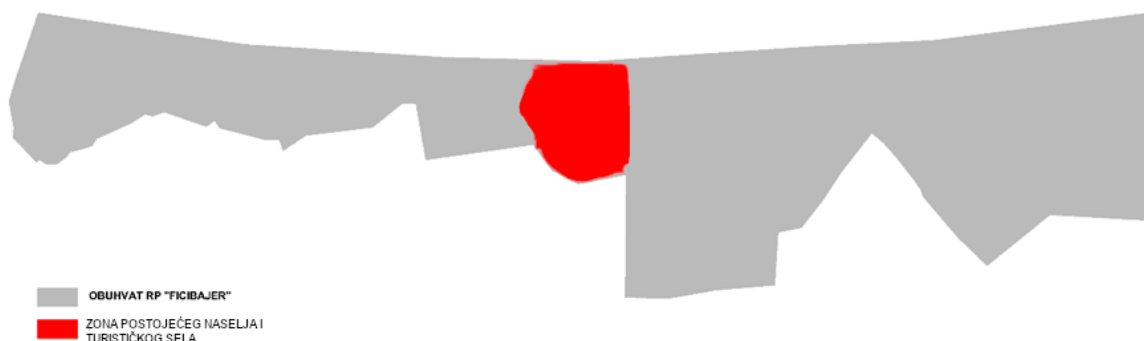
Obuhvatom dominira relativno niska spratnost. Izuzetak predstavlja objekat hotela, spratnost od P+10. Obrazloženje za ovakav pristup se ogledaju u težnji planiranja prepoznatljivog prostornog repera koji bi predstavljao vizuelnu tačku za putnike na rijeci Savi.

Pored hotela su planirani komplementarni sadržaji rekreativnog karaktera. Formirana zelena površina se može koristiti kao javna zelena površina. Uz novoplaniranu saobraćajnicu kontaktnog plana RP „Mujkići II“ u dijelu gdje je namjena zemljišta stanovanje 240st/Ha formirana je ulično platno sa objektima kolektivnog stanovanja, koji korespondiraju sa objektima iz kontaktnog plana. U obuhvatu se nalazi postojeći kompleks proizvodnih objekata firme MIBO, gdje je potrebna intervencija u parternom uređenju i formiranju zelene zavjese prema susjednim planiranim sadržajima.

Također, u ovoj zoni se nalaze postojeći objekti komunalnog – vodotoranj sa pratećim objektima, koji također treba da su adekvatno ograđeni i parcela i objekti redovno održavani.

4.1.3 Zona postojećeg stambenog naselja i planiranog turističkog ribarskog sela

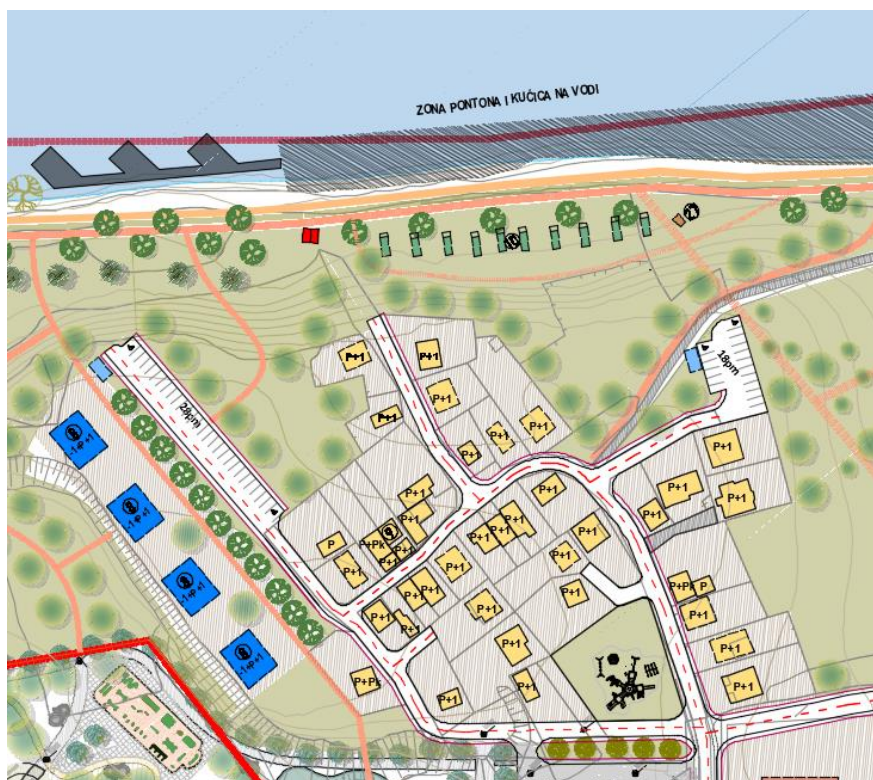
Postojeće stambeno naselje, se u skladu sa smjernicama Nosioca pripreme zadržava.



Sl. 9 – Zona postojećeg stambenog naselja i planiranog turističkog sela

Kako bi se ovaj prostor neplanskog stambenog naselja „pomirio“ sa okruženjem, planirano je uz obalu da formira prostor ribarskog sela, odnosno postavljanje objekata privremenog karaktera, kao jedan vid turističkog kompleksa sa objektima koji će nuditi mogućnost ribarenja i konzumiranja svježe ribe. Ovi privremeni objekti mogu biti i za potrebe udruženja i sportskih klubova vezanih za vodene sportove. Za sve ove objekte biće propisani posebni uvjeti koji se odnose na njihove dimenzije, materijalizaciju i cjelokupno oblikovanje, koji se moraju poštivati. Postojeće naselje koje bi bilo u pozadini se vremenom može transformirati i inkorporirati u ovu ponudu, gdje bi i lokalni mještani mogli da se bave određenom djelatnosti i nude svoje usluge. Objekti moraju biti takvi da odgovaraju historijskom i tradicijskom konceptu ovog područja sa prepoznatljivim i upečatljivim elementima.

Idući dalje uz Savu planira se prostor za postavljanje drugih objekata na vodi (pontoni, kućice na vodi i sl.) Posebnost ove zone bi trebala da se ogleda u ponudi ribarenja, i ribljih specijaliteta od svježe ribe i tradicionalnih jela, te aktivnosti na vodi.



Sl. 10 - Zona postojećeg stambenog naselja i turističkog ribarskog sela (urbanistička postavka)

Postojeći stambeni objekti, uz odgovarajući tretman fasada i propisanim sadržajima, treba da kreira sliku mjesta u kome se može uživati u lokalnoj hrani i atmosferi uz rijeku Savu, te se privući stanovništvo grada i šireg područja. Maksimalna spratnost definisana za ovu zonu je P+1.

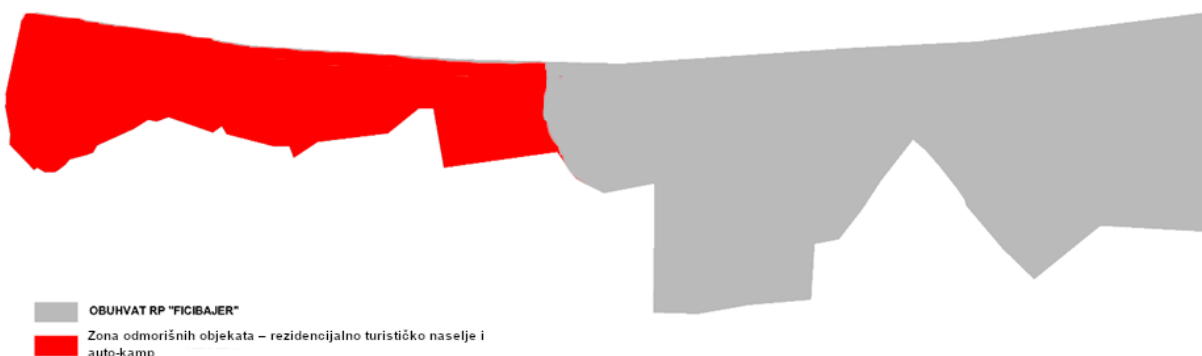
Na kontaktu predmetne sa sljedećom zonom planiraju se četiri nova objekta koji mogu biti za potrebe ugostiteljstva ili jedan objekat moto kluba (predviđa se izmještanje sa postojeće lokacije uz srednju školu na novoplaniranu lokaciju). Ovakav vid pozicioniranja moto kluba je funkcionalno adekvatniji iz razloga što je udaljen od obrazovnih institucija gdje je velika koncentracija djece i čime se postiže veća sigurnost obzirom da se radi o motorima (saobraćajne nesreće, buka). Osim toga, blizina otvorene scene i drugih sadržaja u okruženju daju povoljnu mogućnost kod organiziranja različitih dešavanja i manifestacija.

Na obali je planirana zona za objekte na vodi – pontone i kućice, koja korespondira cijelom ambijentu, te na obali je ostavljen pojas za postavljanje privremenih objekata za sportska udruženja vezana za aktivnosti na vodi. Postavljanje svih privremenih objekata mora biti u skladu sa ovim planom i odlukom, te zakonskim propisima za ovu vrstu objekata.

4.1.4 Zona odmorišnih objekata – rezidencijalno turističko naselje i auto-kamp

Zona odmorišnih objekata – rezidencijalno turističko naselje i auto-kamp se nastavlja na stambenu zonu i proteže sve do kraja obuhvata na sjeverozapadnoj strani. Cijela zona je planirana po principima „engleskog vrta“, karakterističan neformalnim i negeometrijskim prostornim formama,

velikim travnjacima i flankiran visokim rastinjem koji predstavlja „kulise“, barijeru u odnosu na okruženje, s ciljem formiranja vizuelno zaštićenog intimnog prostornog okruženja.



Sl. 11 – Zona odmora i rekreacije – rezidencijalno naselje i auto-kamp

Na krajnjem sjeverozapadu obuhvata planiran je prostor auto-kampa sa pratećim objektima koji se nalazi u potpunom prirodnom okruženju čime se stvaraju preduslovi za specifičan vid odmora i rekreacije, veoma popularan u razvijenim zemljama, kod nas izrazito slabo zastupljen. Na međunarodnoj biciklističkoj ruti EuroVelo (biciklistička staza duž rijeke Save od Slovenije, preko Hrvatske, Bosne i Hercegovine i Srbije) ovakav vid sadržaja, odmora predstavlja fokusnu tačku koja može biti prepoznata kao značajna karika cjelokupne turističke ponude grada. Ako se uzme u obzir kontaktni Urbanistički projekt „Ciglane“ sa planiranim sadržajima ljetne pozornice kao multifunkcionalnog manifestacionog prostora, blizina sadržaja koji omogućava ovakav vid boravka posebno dobija na značaju.

Kroz zonu visokog rastinja planirana je zemljana trim staza, koja je pogodna za rekreaciju, te obezbjeđuje optimalne uslove ljubiteljima aktivnog trčanja. Trim staza u svojim dijelovima u kojima neposredno dolazi u kontakt s rijekom Savom je povezana pješačkom šetnicom koja veže sve dijelove i funkcionalne cjeline obuhvata.

U drugom dijelu ove zone, a uz postojeću vještačku akumulaciju na Ciglanama planirano je rezidencijalno ugostiteljsko naselje – hotel sa izdvojenim smještajnim objektima.

Svi ovi prostori su povezani planiranim saobraćajnicama i ostalom infrastrukturom.

Javne sanitarne prostorije su locirane na dvije lokacije, u sklopu parka i uz centralnu zgradu kampa.



Sl. 12 - Zona odmora i rekreacije (urbanistička postavka)

Srednji dio obuhvata od obale Save prema obodu s planiranim objektima je planiran kao zelena površina sa organski oblikovanim pješčanim stazama, minimalne širine 1,5 m. Površine između staza i ekstenzivnog zelenila su zatravnjene, pogodne izletničke aktivnosti.



Sl 13, 14, 15 – Primjer uređenja parkovskih površina



4.2 Opći urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju objekata i infrastrukture

Urbanističko-tehnički uvjeti obuhvataju planske elemente za određivanje indeksa ili stepena izgrađenosti, indeksa ili stepena iskorištenosti, veličine, visine, oblika i površine objekata, postavljanje i međusobnu udaljenost objekata, postavljanje ograda, uvjete za parkiranje i garažiranje i dr, a koji se po pravilu utvrđuju u ovom planu.

Opći urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju građevina nisko i visokogradnje, saobraćajnih i infrastrukturnih građevina određeni su na kartama grafičkog dijela Regulacionog plana i u ovim uvjetima.

4.2.1 Namjena

Prostornim obuhvatom prema definiranoj namjeni zemljišta planom višeg reda, jedan dio zemljišta koji se naslanja na postojeća naselja Mujkići i Gluhakovac je planiran kao zona stanovanja GN 240 st/Ha - mješovita stambena gradnja i kompatibilne djelatnosti, te su na osnovu toga i planirane namjene objekata u ovom dijelu.

U stambenim individualnim i kolektivnim objektima, prizemna etaža se može, u cjelini ili djelomično, namijeniti za poslovne djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem poštujući uslove definisane Planom. Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stambenim zgradama moraju biti kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, nesrazmjerno velikim opterećenjem saobraćajnica i parkirališta i sl., ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama. U ovom prostoru nije dozvoljena gradnja objekata tipa skladišta ili hala za proizvodnju.

Pomoćne prostorije za novoplanirane stambene zgrade mogu biti smještene u sastavu glavne zgrade. Na istoj građevinskoj parceli može se dozvoliti izgradnja i više objekata prema urbanističkim pokazateljima za određenu zonu gradnje, a sve u skladu sa uvjetima propisanim ovim planom i Odlukom o provođenju.

U ostalom dijelu obuhvata svi objekti koji su planirani su javnog karaktera ili uslužnih djelatnosti – u funkciji turizma i sporta. U sklopu objekata gradskog stadiona, multifunkcionalne dvorane i dr. sportsko-rekreativnih objekata mogu se planirati sadržaji uslužnog karaktera, koji će korespondirati sa osnovnom namjenom objekta, i utjecati na njegovu samoodrživost.

Objekti uslužnog karaktera i turističke ponude (hoteli, bungalovi, auto-kamp, restorani itd.) mogu imati sve prateće sadržaje u sklopu objekta ili kompleksa definiranog regulacionom i građevinskom linijom, što će biti definirano projektnom dokumentacijom.

Uz sve navedene objekte planirane su površine za stacionarni saobraćaj, pješačke površine i uređene zelene površine koje treba da doprinesu cjelokupnom ambijentu i vizuelnom doživljaju prostora.

U težnji za postizanjem što većeg stupnja samoodrživosti kod svih objekata treba težiti korištenju obnovljivih izvora energije i imati tzv. zeleni pristup u projektiranju.

4.2.2 Plan parcelacije

Građevinska parcela je najmanja zemljišna jedinica na kojoj se može graditi, utvrđena regulacionom linijom prema javnom putu, granicama parcele prema susjednim parcelama i

prelomnim tačkama određenim geodetskim elementima. Građevinska parcela treba da ima površinu, oblik i pristup javnom putu koji omogućuju izgradnju objekta u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima.

Na grafičkom prilogu *Karta 6 – Plan parcelacije* prikazan je prijedlog urbanističkih parcela. Ostavlja se mogućnost da Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH u okviru predloženih urbanističkih parcela vrši samostalno izmjenu u smislu objedinjavanja parcela prikazanih na spomenutom grafičkom prilogu, na mjestima gdje za to postoje prostorne mogućnosti ili funkcionalne potrebe, a da se ne ugrozi funkcionalnost susjednih parcela ili infrastrukturnih objekata.

Obaveza Odjela za javni registar je da prema zahtjevu investitora, u skladu sa ovim Planom formira urbanističke parcele, što podrazumijeva preparcelaciju zemljišta kako bi se oformila baza podataka katastra sa stvarnim stanjem. Jedna urbanistička parcela može biti sačinjena od više katastarskih, ali ne može biti korištena kao građevinska, dok se ne izvrši njeno formiranje, kako je to planom utvrđeno. Karta *Plan parcelacije* definira koordinate lomnih tačaka parcela prema saobraćajnici, koje su date u tabeli:

broj	X	Y
1	6561995.1700	4972285.9500
2	6561995.4872	4972189.5317
3	6561995.8795	4972184.1307
4	6561996.2516	4972194.7796
5	6561997.3405	4972199.6171
6	6561997.6871	4972178.7856
7	6561998.4894	4972203.5715
8	6561998.8591	4972204.8437
9	6562000.5983	4972214.7313
10	6562002.3187	4972227.2149
11	6562002.5599	4972172.9055
12	6562004.2770	4972234.9905
13	6562004.7357	4972189.1979
14	6562004.9703	4972185.9669
15	6562005.3047	4972193.1040
16	6562005.8569	4972183.3453
17	6562006.2787	4972197.4222
18	6562007.4589	4972242.9266
19	6562007.8524	4972202.8213
20	6562008.1487	4972169.5167
21	6562008.6248	4972180.0052
22	6562009.6947	4972213.3171
23	6562010.3135	4972218.4824
24	6562011.3634	4972225.5087
25	6562011.8441	4972227.6907
26	6562012.1380	4972177.9226
27	6562012.5633	4972251.7217
28	6562013.0467	4972232.1737
29	6562013.5545	4972167.7316
30	6562014.7171	4972236.6185
31	6562015.4619	4972176.7984
32	6562015.7447	4972238.9184



33	6562016.7286	4972240.8040
34	6562017.6058	4972259.0990
35	6562018.9345	4972167.3149
36	6562019.2787	4972176.4595
37	6562020.2844	4972246.7133
38	6562022.6678	4972265.7201
39	6562023.6475	4972176.5104
40	6562023.9312	4972267.0633
41	6562025.0969	4972253.7544
42	6562026.6183	4972167.5183
43	6562027.6165	4972270.9412
44	6562028.3637	4972176.8954
45	6562029.6822	4972259.7496
46	6562032.2208	4972274.4315
47	6562033.0462	4972275.0573
48	6562033.8014	4972264.1287
49	6562038.0290	4972178.3662
50	6562038.1539	4972267.3885
51	6562038.3184	4972277.8846
52	6562041.9528	4972269.4082
53	6562043.2721	4972178.9278
54	6562043.5242	4972279.6957
55	6562046.0449	4972270.8318
56	6562048.7709	4972280.8652
57	6562049.9565	4972271.7037
58	6562051.9621	4972342.6895
59	6562052.1945	4972280.9956
60	6562053.5512	4972281.2703
61	6562053.6126	4972271.8430
62	6562053.6807	4972179.6955
63	6562054.0601	4972170.5013
64	6562054.0755	4972281.0673
65	6562054.6048	4972281.8480
66	6562055.4941	4972282.7439
67	6562056.0061	4972280.7985
68	6562056.1052	4972283.9180
69	6562057.2754	4972271.3330
70	6562058.9594	4972170.5998
71	6562059.1249	4972179.8050
72	6562059.2950	4972348.5712
73	6562061.0060	4972270.0926
74	6562063.8684	4972278.8360
75	6562064.6352	4972179.4958
76	6562064.6664	4972278.5707
77	6562064.8380	4972268.0282
78	6562065.2260	4972280.7297
79	6562065.4503	4972282.2123



80	6562065.5245	4972279.2602
81	6562066.3094	4972277.9826
82	6562067.3102	4972323.2415
83	6562067.4853	4972277.0521
84	6562067.7968	4972322.1741
85	6562068.0092	4972319.2031
86	6562068.1862	4972321.2223
87	6562068.2183	4972320.2021
88	6562068.7701	4972169.7510
89	6562069.2286	4972264.6623
90	6562069.8503	4972275.7780
91	6562072.5826	4972331.7342
92	6562073.7880	4972330.6858
93	6562074.9272	4972310.3034
94	6562075.0693	4972271.7771
95	6562075.2929	4972330.1498
96	6562076.8896	4972330.2002
97	6562077.3062	4972317.3550
98	6562077.3622	4972177.6664
99	6562078.2168	4972319.0531
100	6562078.3187	4972168.0573
101	6562078.3578	4972330.8300
102	6562078.5696	4972255.5481
103	6562079.5650	4972320.3137
104	6562080.1794	4972267.0243
105	6562083.5510	4972250.2646
106	6562084.6552	4972165.9086
107	6562086.5019	4972174.4667
108	6562088.9612	4972244.3910
109	6562091.7785	4972162.2227
110	6562093.5920	4972239.3302
111	6562095.9986	4972170.2901
112	6562097.9134	4972169.2133
113	6562098.2872	4972157.9222
114	6562098.7273	4972233.9063
115	6562102.9977	4972165.8249
116	6562103.7470	4972241.9795
117	6562103.7739	4972228.9849
118	6562106.7446	4972152.9645
119	6562108.8707	4972224.2116
120	6562111.0908	4972161.0857
121	6562113.1779	4972220.1099
122	6562113.6887	4972233.7835
123	6562118.8645	4972147.4311
124	6562121.2826	4972156.3249
125	6562128.0289	4972208.0294
126	6562128.3972	4972143.5468



127	6562128.9421	4972250.9240
128	6562131.7239	4972152.0962
129	6562133.6042	4972216.9977
130	6562134.1673	4972203.5327
131	6562136.0971	4972150.7116
132	6562138.6109	4972140.5044
133	6562138.8169	4972199.4077
134	6562138.8614	4972262.0705
135	6562140.6624	4972149.4798
136	6562143.0193	4972194.4972
137	6562143.3595	4972374.5474
138	6562145.1521	4972148.6356
139	6562146.2571	4972190.0350
140	6562147.3039	4972232.4227
141	6562148.8242	4972138.9012
142	6562149.6031	4972148.1381
143	6562149.9328	4972184.9328
144	6562150.2335	4972367.8424
145	6562153.8567	4972138.5472
146	6562154.4978	4972179.4289
147	6562154.5780	4972147.7192
148	6562156.9500	4972190.9405
149	6562158.2959	4972244.7991
150	6562159.5259	4972147.2890
151	6562159.5783	4972174.1167
152	6562161.4300	4972172.3650
153	6562163.9307	4972170.0109
154	6562164.3900	4972147.0150
155	6562166.0243	4972180.6834
156	6562168.5286	4972165.9432
157	6562169.3663	4972146.8057
158	6562170.1368	4972176.8040
159	6562174.5466	4972146.4916
160	6562175.1768	4972172.3451
161	6562179.5451	4972167.6721
162	6562179.8506	4972146.0237
163	6562181.9776	4972146.5086
164	6562182.5234	4972150.9972
165	6562183.7209	4972136.1773
166	6562190.8937	4972134.7004
167	6562193.7718	4972152.2488
168	6562197.8331	4972132.3478
169	6562198.6475	4972146.8284
170	6562201.4153	4972143.9942
171	6562203.7743	4972129.3183
172	6562204.4060	4972141.3965
173	6562209.0666	4972125.6398



174	6562210.4728	4972136.5486
175	6562221.3200	4972127.8808
176	6562227.3583	4972123.0557
177	6562232.3660	4972107.0217
178	6562238.2340	4972114.3652
179	6562241.0184	4972098.4208
180	6562241.6548	4972111.4046
181	6562244.8537	4972108.2057
182	6562254.2875	4972097.8261
183	6562258.4525	4972079.3182
184	6562258.4844	4972093.2275
185	6562263.9900	4972087.1950
186	6562273.7123	4972062.5204
187	6562278.7284	4972029.3429
188	6562281.6308	4972067.8660
189	6562290.8822	4972039.4325
190	6562291.8152	4972040.5161
191	6562292.0008	4972044.6128
192	6562292.2404	4972030.0326
193	6562292.3413	4972041.8457
194	6562292.4059	4972043.2448
195	6562297.2480	4972034.1897
196	6562298.4537	4972034.8956
197	6562299.8221	4972035.1778
198	6562301.2087	4972035.0063
199	6562302.4671	4972034.3993
200	6562304.6661	4972032.2487
201	6562314.9624	4972033.7384
202	6562343.2583	4972004.8038
203	6562346.4615	4972010.4293
204	6562346.7507	4972000.8375
205	6562355.9802	4971975.9248
206	6562358.8547	4971986.9669
207	6562360.9590	4972035.8835
208	6562378.2758	4971948.7117
209	6562382.4421	4971958.5727
210	6562387.5152	4971952.1794
211	6562399.3759	4971936.7691
212	6562399.7378	4971920.6650
213	6562400.6817	4971935.7994
214	6562401.5941	4971933.8123
215	6562402.0668	4971935.6168
216	6562409.1827	4971923.6205
217	6562409.8900	4971973.0100
218	6562414.7611	4971899.8189
219	6562415.5526	4971897.4369
220	6562416.7260	4972004.1214



221	6562419.9500	4971937.2700
222	6562422.4278	4971905.2578
223	6562423.8875	4971902.5453
224	6562424.7135	4971899.8859
225	6562424.8049	4971891.9514
226	6562424.8049	4971894.5141
227	6562424.9532	4971897.1981
228	6562425.3772	4972005.2828
229	6562432.9287	4971959.6485
230	6562469.3500	4971966.1100
231	6562491.4900	4971947.4600
232	6562514.1600	4971838.0400
233	6562544.6522	4971858.7517
234	6562549.7800	4971878.4900
235	6562728.8525	4971279.0177
236	6562729.1275	4971277.3528
237	6562729.1975	4971280.5656
238	6562730.0219	4971275.9219
239	6562730.2019	4971282.1136
240	6562764.0500	4971249.1400
241	6562767.7248	4971608.1927
242	6562768.3419	4971582.7000
243	6562769.2079	4971638.2000
244	6562770.0600	4971703.2185
245	6562770.0600	4971679.6000
246	6562771.4503	4971668.2000
247	6562775.5500	4971240.1600
248	6562778.1150	4971238.3468
249	6562791.7900	4971703.3600
250	6562791.8388	4971668.2000
251	6562791.8805	4971638.1958
252	6562791.9221	4971608.1925
253	6562791.9575	4971582.7000
254	6562792.4300	4971582.7000
255	6562796.8501	4971371.0585
256	6562804.2604	4971541.2171
257	6562804.5650	4971545.1670
258	6562804.9696	4971537.7069
259	6562805.0453	4971537.3318
260	6562805.4605	4971550.2331
261	6562805.7513	4971581.3871
262	6562806.6631	4971557.1658
263	6562806.6893	4971534.0795
264	6562806.7315	4971578.4292
265	6562808.9549	4971531.5242
266	6562809.1069	4971531.3527
267	6562810.1100	4971621.6000



268	6562810.9648	4971541.3634
269	6562811.0315	4971543.2594
270	6562811.3774	4971539.5096
271	6562812.2430	4971537.8179
272	6562813.5060	4971536.3982
273	6562813.5996	4971568.4897
274	6562813.6354	4971579.6179
275	6562813.6932	4971580.8257
276	6562813.8303	4971567.1734
277	6562814.3515	4971581.7670
278	6562814.5025	4971566.0184
279	6562814.5791	4971526.6491
280	6562814.7760	4971697.0603
281	6562815.4380	4971582.4382
282	6562815.5329	4971565.1675
283	6562816.4851	4971586.8049
284	6562816.5308	4971582.6073
285	6562816.7942	4971564.7260
286	6562817.0726	4971621.6000
287	6562818.7700	4971218.8100
288	6562825.2973	4971518.3147
289	6562826.0415	4971214.1899
290	6562826.5430	4971586.4847
291	6562833.0672	4971512.2729
292	6562833.7789	4971511.7195
293	6562834.5038	4971586.2312
294	6562836.7631	4971207.8164
295	6562841.2482	4971586.0165
296	6562844.1297	4971254.1942
297	6562845.5733	4971202.7712
298	6562850.1929	4971200.1257
299	6562859.2664	4971194.9297
300	6562867.4406	4971485.5444
301	6562868.7302	4971484.1465
302	6562869.4984	4971482.4066
303	6562869.7433	4971492.2331
304	6562870.6219	4971602.4227
305	6562870.7047	4971606.0940
306	6562870.9272	4971593.3881
307	6562871.5705	4971612.4090
308	6562872.5809	4971290.0011
309	6562873.6490	4971186.6934
310	6562875.2625	4971471.0076
311	6562875.7446	4971629.4287
312	6562875.9188	4971491.5118
313	6562876.7757	4971472.3680
314	6562877.4600	4971295.9300



315	6562878.6610	4971473.1334
316	6562879.0895	4971183.5546
317	6562879.6599	4971589.2744
318	6562880.5512	4971583.5560
319	6562880.6943	4971473.2128
320	6562881.4472	4971653.2040
321	6562881.9030	4971303.1927
322	6562881.9047	4971675.2401
323	6562882.1527	4971589.1211
324	6562882.6336	4971472.5968
325	6562883.3743	4971487.6045
326	6562883.3984	4971675.1026
327	6562883.7752	4971483.0946
328	6562884.2590	4971230.4371
329	6562884.6257	4971588.7748
330	6562887.1086	4971588.1198
331	6562887.1705	4971497.7439
332	6562887.4024	4971519.9060
333	6562887.4673	4971285.0532
334	6562887.6500	4971388.5700
335	6562888.0209	4971528.4340
336	6562888.9681	4971527.6625
337	6562889.5915	4971587.1627
338	6562889.7900	4971533.0513
339	6562889.9700	4971580.2000
340	6562890.0208	4971283.5801
341	6562890.7106	4971507.1993
342	6562891.2500	4971385.6600
343	6562891.9169	4971585.9551
344	6562892.1967	4971578.3561
345	6562892.7409	4971534.2609
346	6562893.7585	4971584.7475
347	6562893.9583	4971576.0558
348	6562894.9188	4971291.4911
349	6562895.2774	4971572.8056
350	6562895.2814	4971519.4069
351	6562896.0101	4971569.3753
352	6562896.1000	4971559.5300
353	6562896.1982	4971560.6913
354	6562896.6087	4971294.1964
355	6562897.4578	4971581.5073
356	6562899.1816	4971578.7680
357	6562900.0913	4971577.1062
358	6562900.8423	4971537.6693
359	6562901.7691	4971574.0399
360	6562902.3927	4971542.5561
361	6562903.0902	4971560.4533



362	6562903.2096	4971547.6362
363	6562903.3430	4971557.8902
364	6562903.4409	4971572.0529
365	6562903.4749	4971555.3234
366	6562903.4864	4971552.7640
367	6562904.2694	4971562.8469
368	6562904.8800	4971259.6400
369	6562905.1134	4971571.4270
370	6562908.6236	4971564.1249
371	6562911.5319	4971271.1709
372	6562912.5000	4971468.4400
373	6562916.5511	4971454.9008
374	6562923.4749	4971275.0178
375	6562925.2300	4971461.8100
376	6562928.1300	4971244.0600
377	6562929.7900	4971197.8800
378	6562931.8400	4971457.0100
379	6562932.8659	4971269.6004
380	6562935.5756	4971566.4675
381	6562935.7201	4971257.2173
382	6562938.5159	4971565.5905
383	6562945.0259	4971562.7536
384	6562945.4683	4971437.9591
385	6562946.0549	4971562.4511
386	6562949.2692	4971139.5737
387	6562954.8751	4971583.5729
388	6562954.9781	4971134.9130
389	6562956.6767	4971133.8608
390	6562956.9539	4971244.9681
391	6562958.0400	4971549.6300
392	6562959.6400	4971448.4300
393	6562960.5052	4971242.9195
394	6562961.2271	4971585.2197
395	6562964.2012	4971251.5238
396	6562967.8237	4971238.6976
397	6562971.1683	4971581.0684
398	6562971.7900	4971444.6800
399	6562973.4965	4971246.1616
400	6562980.3000	4971161.4600
401	6562983.4924	4971158.7200
402	6562991.2266	4971235.9336
403	6562994.5426	4971222.9512
404	6562996.8896	4971232.4335
405	6563014.6929	4971194.1710
406	6563017.9694	4971208.4722
407	6563019.3504	4971199.7951
408	6563019.6882	4971206.8407



409	6563020.5071	4971201.9810
410	6563020.6480	4971204.4500
411	6563041.2670	4971194.4377
412	6563051.1073	4971188.5801
413	6563054.9642	4971186.2144
414	6563058.9398	4971183.1537
415	6563059.9732	4971194.2677
416	6563062.7402	4971179.6306
417	6563065.0347	4971190.7070
418	6563065.9427	4971176.1075
419	6563067.3401	4971188.7135
420	6563068.7861	4971176.8082
421	6563069.5109	4971186.5855
422	6563071.4808	4971184.2474
423	6563073.3151	4971181.7877
424	6563074.6937	4971180.3456
425	6563076.4741	4971179.4455
426	6563078.4527	4971179.1902
427	6563080.4033	4971179.6089
428	6563135.8020	4971318.2874
429	6563140.8480	4971317.2781
430	6563144.6302	4971337.2287
431	6563149.0158	4971334.8026
432	6563158.0587	4971357.9746
433	6563161.4609	4971354.0291
434	6563173.0310	4971263.1066
435	6563185.9940	4971221.9447
436	6563191.4128	4971223.9405
437	6563192.1056	4971352.9910
438	6563194.5978	4971224.9538
439	6563195.9428	4971356.1951
440	6563197.8279	4971225.9220
441	6563204.3559	4971227.4201
442	6563212.5140	4971406.7217
443	6563220.5919	4971327.4466
444	6563227.4870	4971429.0206
445	6563239.2867	4971387.2012
446	6563245.1309	4971291.1381
447	6563245.2410	4971298.6982
448	6563247.3256	4971296.8611
449	6563250.9495	4971293.0620
450	6563255.6140	4971410.1341
451	6563258.9072	4971284.7195
452	6563260.2201	4971283.3432
453	6563268.9625	4971365.5640
454	6563281.3891	4971242.7735
455	6563281.5594	4971248.6451



456	6563281.9160	4971243.6947
457	6563282.1989	4971246.8710
458	6563282.2916	4971245.1023
459	6563285.6533	4971389.9635
460	6563288.8380	4971250.0592
461	6563300.0705	4971342.8826
462	6563317.9259	4971368.2933
463	6563320.5974	4971231.7165
464	6563325.0820	4971324.6462
465	6563325.5926	4971108.8460
466	6563330.7065	4971321.2526
467	6563368.6700	4971334.2200
468	6563392.7219	4971283.8344
469	6563405.2618	4971235.2783
470	6563411.1819	4971112.4507
471	6563412.3700	4971300.8100
472	6563413.7958	4971112.7045
473	6563435.4832	4971259.6186
474	6563441.2715	4971178.5868
475	6563445.2322	4971123.1393
476	6563445.8689	4971114.1927
477	6563450.3462	4971100.0657
478	6563452.2681	4971094.0013
479	6563455.1286	4971053.5134
480	6563456.6343	4971016.8033
481	6563457.1227	4971124.0112
482	6563458.3837	4971272.9148
483	6563459.8388	4970920.3301
484	6563463.2500	4970912.9100
485	6563463.3070	4970912.9148
486	6563465.3084	4970910.4463
487	6563482.9308	4971125.9037
488	6563486.0086	4971241.4276
489	6563490.4227	4971182.1895
490	6563499.3580	4970881.4965
491	6563506.0700	4971237.5100
492	6563539.1300	4971232.3700
493	6563544.6531	4971130.4296
494	6563549.8400	4971038.0100
495	6563550.8789	4971023.6611
496	6563550.9200	4970840.1900
497	6563556.8661	4971003.1940
498	6563557.6100	4970992.9200
499	6563558.8963	4970836.0718
500	6563558.9055	4970834.5984
501	6563559.3449	4970837.4753
502	6563559.3715	4970833.2006



503	6563560.2069	4970838.6703
504	6563566.0520	4971131.9988
505	6563585.0352	4970811.9766
506	6563602.3690	4970887.6879
507	6563607.1422	4970882.6439
508	6563611.5705	4970790.5414
509	6563613.4271	4970789.4043
510	6563615.5137	4970788.7825
511	6563617.6899	4970788.7179
512	6563619.8096	4970789.2148
513	6563630.6403	4971043.7364
514	6563632.2392	4971157.3032
515	6563633.1838	4971008.7196
516	6563633.8263	4971136.9686
517	6563634.0264	4971134.2392
518	6563639.7802	4971055.7413
519	6563639.9539	4971053.3721
520	6563640.1514	4971052.2650
521	6563640.5740	4971051.2227
522	6563641.2097	4971050.2827
523	6563642.0116	4971049.5089
524	6563650.0238	4970837.3372
525	6563665.2505	4971011.0730
526	6563675.3500	4971000.5000
527	6563723.7039	4971058.0120
528	6563725.0400	4970948.4800
529	6563734.7359	4970976.9371
530	6563738.0913	4971078.0948
531	6563738.1729	4970975.1985
532	6563742.0133	4970974.9033
533	6563745.6758	4970976.0959
534	6563748.6058	4970978.5961
535	6563751.0852	4971039.1487
536	6563754.5500	4970986.1200
537	6563758.5759	4970991.2160
538	6563764.5518	4971059.2723
539	6563773.9200	4971010.7800
540	6563773.9890	4971010.7257
541	6563777.1000	4971014.8200
542	6563781.1200	4971019.9300
543	6563784.6231	4971050.2737
544	6563797.2027	4971040.3875
545	6563799.1138	4971068.7124
546	6563818.9100	4971059.3500
547	6563819.1308	4971059.6551
548	6563820.0200	4971046.4200



Za sve privremene objekte, šetnice, biciklistike staze, nastrešnice, nije potrebno formiranje urbanističkih parcela.

4.2.3 Regulacija i nivelacija

Horizontalni gabariti novoplaniranih kolektivnih stambenih, sportskih i poslovnih objekata, prikazani na grafičkim priložima plana su maksimalni po širini i dubini ukoliko Planom to nije drugačije definirano. Horizontalni gabariti se mogu mijenjati u skladu sa postojećim prostornim uvjetima na svakoj pojedinoj parceli uz obavezno poštivanje građevinske linije i urbanističkih parametara i koeficijenata definisanih za zonu ili parcelu.

Vertikalni gabariti objekata, izraženi spratnošću, su maksimalni.

Preko definirane građevinske linije mogu preći oblikovni elementi fasade kao što su strehe, vijenci, brisoleji i sl. poštujući uvjete definirane Planom.

4.2.4 Odnos prema postojećim objektima

U slučaju da se na poziciji postojećeg objekta želi izgraditi novi objekat (drugačijih vertikalnih i horizontalnih gabarita) primjenjivat će se urbanistički parametri propisani ovim Planom, uz obavezno poštovanje uvjeta regulacije.

Postojeći objekti u granicama predmetnog plana, čija su vertikalni ili horizontalni gabariti manji od maksimalno definiranih urbanističkim koeficijentima, rekonstruišu se, odnosno dograđuju i nadograđuju, po urbanističko-tehničkim uvjetima propisanim za izgradnju novih objekata, a u okviru propisanih parametara i uz obavezno poštovanje uvjeta regulacije.

Svi postojeći objekti ucrtni u grafičkim priložima plana, ukoliko su nelegalno izgrađeni, moguće je izvršiti njihovu legalizaciju.

4.2.5 Uređenje građevinske parcele

Građevinska parcela je osnovna matrica prostorne organizacije, a njeno uređenje utiče na cjelokupan dojam i urbanistički kontekst lokaliteta. Svaka građevinska parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici (kolski, pješački ili kolsko-pješački), onako kako je to predviđeno na grafičkim dijelovima Plana. Na građevinskoj parceli se rješava i stacionarni saobraćaj, prema grafičkim i tekstualnim priložima Plana ili uslovima definisanim Planom.

Uređenje građevinske parcele podrazumijeva, osim položaja objekta, koji je određen drugim urbanističko-tehničkim uvjetima i ovim Planom, i hortikulturno uređenje parcele, sadnja ili oplemenjivanje vegetativnog sklopa zatečenog na parceli. U najvećoj mogućoj mjeri se preporučuje zadržavanje kvalitetnog vegetativnog pokrivača svih etaža, te obogaćivanje istog kroz sadnju autohtonih vrsta.

Građevinska parcela mora biti opremljena potrebnom komunalnom i drugom infrastrukturom, odnosno mora biti omogućen priključak na istu. Komunalna i druga infrastruktura se smješta na način da je dostupna za održavanje i ne može biti zaposjednuta podzemnim ili nadzemnim građevinama, koje će onemogućiti priključenje na istu ili njeno naknadno održavanje i upravljanje

ili na bilo koji način ugroziti pravilno funkcioniranje iste. Komunalna i druga infrastruktura je data rješenjima u okviru grafičkih i tekstualnih priloga ovog Plana, kao i uvjeti njene izgradnje.

Parcele koje se ne graniče direktno sa ulicom ili drugom javnom površinom, da bi stekle status građevinske parcele, moraju imati trajno osiguran pristup (formiranjem pristupnog puta ili ustanovljavanjem trajnog prava služnosti prolaza u javnim knjigama) na javnu saobraćajnicu ili javnu površinu (uz regulisanje imovinsko-pravih odnosa), u širini od najmanje 2.50 m, a izuzetno 1.50 m za pješačke prolaze.

4.2.6 Arhitektonsko oblikovanje objekata i vanjsko uređenje

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se zasnivati na savremenim principima i primjenjujući najnovija saznanja o oblikovanju javnih, poslovnih i stambeno-poslovnih građevina, uz upotrebu postojećih materijala i boja. Oblikovanje objekata mora biti u skladu s ambijentom, ali su moguća i radikalnija rješenja staklenog kristala u kojem se ogleda priroda. Preporučuje se oblikovno rješenje savremene arhitekture. Oblikovanje objekata i uređenje građevinskih parcela mora biti zasnovano na visokim oblikovnim i graditeljskim standardima. Krovovi novoplaniranih objekata moraju se projektovati u skladu sa namjenom objekta, a mogu se koncipirati kao kosi, kosi blagog nagiba (sakriveni iza visoko postavljene atike) ili ravni krovovi bez izraženih streha. Sve krovne površine se mogu koristiti kao uređene terase.

U skladu s mogućnostima terena, odnosno rezultatima geomehaničkih ispitivanja, dozvoljena je gradnja i jedne ili više podzemnih etaža – podrumске ili suterenske etaže. Podzemne etaže mogu izlaziti i izvan gabarita osnovnog objekta pod uvjetom da su svi dijelovi podzemnih etaža koje se nalaze izvan gabarita prizemne etaže potpuno ukopani u teren i nalaze se u okviru definiranih regulacionih linija.

Vanjsko uređenje - teren oko građevine, potporni zidovi, parking prostori, vertikalne komunikacije, interne saobraćajnice, pješačke staze, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju mikroambijent, i u funkciji su Planom definiranih pješačkih tokova, uz rješavanje oborinskih voda na vlastitoj parceli.

Kod objekata kolektivnog stanovanja, poslovne i stambeno-poslovne namjene, te javnih objekata minimalna površina uređena kao zelena u okviru parcele iznosi 10% od ukupne građevinske parcele. Navedeni uvjeti su obavezan sastavni dio urbanističko-tehničkih uvjeta.

Vanjsko uređenje prikazano kartom *Plan prostorne organizacije* nije obavezujuće, s tim da je obavezno da se idejnim projektom i glavnim projektom detaljno prikažu pješačke staze, koljski pristup parkiranje, mjesto kontejnera, te zelene površine u skladu sa ovim Planom i odlukom o provođenju. Pri tome Idejni projekt postaje dio lokacijskih uvjeta, jer na osnovu tih priloga će se izvoditi intervencije u prostoru. U skladu sa kartom *Plan zelenih površina*, obavezujuće je formiranje zelenih uređenih prostora u skladu sa zonom u kojoj se nalaze.

Tehnički prijem objekata ne može se izvršiti bez minimalnog uređenja definiranih pješačkih, koljskih i slobodnih zelenih površina i tamponskog intenzivnog i ekstenzivnog zelenila, postavljanja urbanog mobilijara, a sve u skladu s odobrenim projektom parternog i pejzažnog uređenja.



Ograđivanje građevinskih parcela u ovim zonama obuhvata nije dozvoljeno ukoliko Odlukom o provođenju plana nije drugačije definirano, odnosno ukoliko specifičnost namjene u objektu to ne zahtijeva. Pri tome, ograde će se izvoditi prema uvjetima propisanim Odlukom.

Rješavanje stacionarnog saobraćaja vršiti u okviru građevinske parcele ili objekta u skladu s parametrima definiranim Planom.

4.2.7 Parkiranje vozila

Uvjeti za parkiranje ili garažiranje vozila, te pravila izgradnje saobraćajnica vrijede za sve 4 zone u obuhvatu.

Kod izgradnje novih objekata i rekonstrukcije postojećih, investitor je dužan da potrebe stacionarnog saobraćaja riješi u okviru objekata (podrum, suteran, prizemlje) ili van objekta, u okviru urbanističke parcele. Ukoliko se parkiranje rješava u podzemnoj etaži pristupna rampa mora biti u okviru parcele, i niti jedan njen dio ne smije prelaziti regulacionu liniju.

Za stambene objekte, obezbjeđuje se po jedno mjesto za svaki stan - domaćinstvo, a za poslovne (zavisno od vrste djelatnosti), na svakih 40 m² - 60 m² bruto površine jedno mjesto za stacionarni saobraćaj putničkih automobila.

U okviru sportskog kompleksa Gradskog stadiona i Multifunkcionalne dvorane sa bazenima, i svih drugih sadržaja javnog karaktera stacionarni saobraćaj je riješen Planom kao javni parking. Pri tome u sklopu kompleksa planirana su parking mjesta za autobuse, te dovoljan broj parking mjesta za invalide. Parking površine su planirane na osnovu pravila za planiranje ovih prostora u skladu sa kapacitetima sportskih objekata, pri čemu je uzet u obzir kriterij udaljenosti od naselja, upotreba javnog prevoza i sl. Na osnovu toga usvojen je prosjek 10 sjedećih mjesta u dvorani na 1 PM, odnosno 20 sjedećih mjesta na stadionu na 1PM.

U cilju dugoročnog rješavanja stacionarnog saobraćaja planirana je lokacija podzemne garaže na jednom ili više nivoa.

Projektant - investitor dužan je da se pridržava važećih zakona, pravilnika, standarda, normativa, pravila struke i sl., koji se odnose na ovu vrstu objekata prilikom izrade projektne dokumentacije.

4.2.8 Pravila izgradnje saobraćajnica

Za zadovoljenje iskazanih saobraćajnih potreba tretiranih površina, predviđena je izgradnja odgovarajućih saobraćajnih površina za kolski, stacionarni i pješački saobraćaj.

Saobraćaj unutar obuhvata definiran je tako da duž obuhvata od gradskog stadiona do planiranog parka se proteže sabirna saobraćajnica širine 6,0 m, koja se nadovezuje na planiranu saobraćajnu infrastrukturu kontaktnog RP "Mujkići II".

Ulaz u obuhvat moguće je ostvariti sa Ulice Reisa Džemaludina Čauševića i to u dijelu gdje su predviđeni sportski sadržaji, sa Ulice Banjalučka na dva mjesta koja vode prema planiranoj marini i sa ulice Ciglana.

Saobraćajnice unutar obuhvata planirane su tako da je omogućen prilaz svim postojećim i novoplaniranim objektima. Saobraćajnice unutar kompleksa gdje su predviđeni sportski tereni su dvosmjerne sa širinom kolovoza od 6,0m.

Radijusi priključenja planirani su 12m' na važnijim saobraćajnicama, a 6,0 m' na sporednim saobraćajnicama.

Horizontalni elementi saobraćajnica predviđeni su shodno položaju i tipu saobraćajnice. Ako se radi o postojećim saobraćajnicama unutar naselja, tu se nastojalo sa minimalnim radijusima uklopiti u postojeće stanje, te su minimalni radijusi $R=20-25$ m' kako ne bi došlo do ugrožavanja objekata. Ako se radi o saobraćajnicama na prostoru koji nije izgrađen onda su tu radijusi minimalno $R=35$ m'.

Nivelacija saobraćajnica predviđena je tako da se primjenjuje minimalni uzdužni nagib od 0,3% do maksimalno primijenjenog nagiba 4° na prilaznim saobraćajnicama. Prilikom nivelacije nastojalo se pridržavati kota postojećeg stanja na dijelu gdje već postoje saobraćajnice ili izgrađeni objekti. Uz saobraćajnice planirane su i pješačke staze duž obuhvata širine min. 1,0 m'.

Raskršća su definirana uglavnom pod pravim uglom, te u trokutu preglednosti nisu predviđeni nikakvi objekti kojima bi se ugrozila vidljivost na samom raskršću, prilikom uključenja, odnosno, isključenja. Trokut preglednosti je na grafičkim prilogima plana definisan regulacionim linijama.

Sa saobraćajnica je omogućen prilaz parking površinama koje su planirane uz objekte.

Kolovozni zastori saobraćajnica su asfaltni. Nosivost kolovoznih konstrukcija određuje se prema vrsti tj. namjeni i planiranim saobraćajnim opterećenjima. Ivice danih saobraćajnih površina obrađuju se odgovarajućim standardnim ivičnjacima.

Projektant - investitor dužan je da se pridržava važećih zakona, pravilnika, standarda, normativa, pravila struke i sl., koji se odnose na ovu vrstu objekata.

Neophodno je da izradi glavnih projekata prethodi izrada idejnih rješenja i projekata. U svim karakterističnim fazama izrade projektne dokumentacije, projektant je dužan da konsultira i usaglašava rješenja sa odgovarajućim službama i stručnjacima nadležne institucije za puteve.

Planom definirane biciklističke staze su date samo kao pravci koridora, bez detaljno utvrđenih elemenata, što će se raditi kroz Idejni projekt i detaljno definirati kroz urbanističko-tehničke uvjete, a sve kako bi se dala fleksibilnost prilikom izrade projektne dokumentacije u cilju izrade najoptimalnijeg rješenja.

4.2.9 Koridori infrastrukturnih sistema

U sklopu grafičkih priloga dati su koridori postojećih i planiranih infrastrukturnih sistema (Karta 9 – Komunalna infrastruktura i Karta 10 – Energetska infrastruktura).

Daje se mogućnost Odjelu za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta da planirane koridore infrastrukturnih sistema kroz Idejne projekte korigira u skladu sa stvarnim stanjem na terenu kao i zahtjevima nadležnih institucija, ukoliko se ukaže potreba za istim, s tim da kvalitet Idejnog rješenja ne može biti manji u odnosu na rješenje ponuđeno planom.

4.2.9.1 Vodovod

Postojeće mreža vodovoda će biti proširena sa glavnih postojećih vodova odnosno glavnog voda DN 500 koji polazi sa vodotornja Vrankićka prema dijelovima novoprojektovanih objekata posmatranog područja Regulacionog plana sa minimalnim profilom cijevi Ø 100 kojim je regulirano pokrivanje potreba stanovništva za sanitarnom vodom i potrebe za požarnom vodom što je u skladu i sa važećim zakonskim propisima.

Materijali koji su do sada korišteni za vanjski razvod vodovoda su od azbest cementa i polietilena. Postojeći cjevovod je različitih profila od DN 100 – DN 500.

Za novoprojektovani cjevovod DN100 izabrane su cijevi PEHD (alternativa PVC cijevi NPH 10 – 20 bara).

Prema "Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara " propisuje se količina vode koju je potrebno osigurati za naseljeno mjesto do 5.000 stanovnika iznosi 10 l/s za jedan požar. Požar na svakom objektu se može gasiti sa dva vanjska hidranta. Dozvoljeno rastojanje između dva hidranta iznosi maksimalno 80 m. U naseljenim mjestima u kojima su objekti pretežno namijenjeni za stanovanje , rastojanje između dva hidranta iznosi maksimalno 150 m.

Rastojanje hidrantskog priključka od objekta iznosi najmanje 7,0 m. Najmanji pritisak na mjestu priključka iznosi 5,0 bara, a ne smije biti manji od 2,5 bara, ako se predviđa gašenje sa pumpama na vozilu. Najmanji prečnik hidrantskog priključka iznosi DN 80 mm.

Svim blokovima unutar zone obuhvata RP-a osiguran je priključak. Unutar blokova, ili unutar same parcele na kojoj je predviđena izgradnja objekata potrebno je osigurati priključak za sanitarnu vodu, a za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu zavisno od veličine, spratnosti i namjene objekta. Ti uvjeti bi se definirali urbanističkom saglasnošću od nadležne službe.

Zbog smanjenja enormnih gubitaka na dovodnim cjevovodima kao i razvodnoj mreži potrebno je prije svih radova izvršiti detaljno snimanje postojećih instalacija. Tamo gdje se utvrdi da su vodovodne cijevi od azbest-cementa iste je neophodno zamijeniti PEHD cijevima (alternativa PVC cijevi).

4.2.9.2 Kanalizacija

Postojeći kanalizacijski sistem odvodnje otpadnih voda je mješovitog tipa. U gradu nije izgrađen uređaj za pročišćavanje otpadnih voda te otpadne vode (fekalne+oborinske) direktno zagađuju podzemne ili površinske vode rijeke Save kao i njene pritoke.

Postojeća fekalna mreža u svom sistemu objedinjuje i fekalne i oborinske vode opterećujući kompletan sistem naročito za vrijeme većih padavina. Da se isti problem sa opterećenjem ne bi prebacio i na biološki prečištač koji je predviđen pristupilo se separatnom sistemu fekalne i oborinske mreže gdje je fekalna instalacija izvedena zasebno bez bilo kakvih drugih priliva u sistemu osim fekalnih.

Ovim planom je predviđeno da postojeća kanalizaciona mreža ostaje kao fekalna dok bi se za oborinske vode uradila dodatna kanalizaciona mreža.

Postojeća kanalizacijska mreža izgrađena je od različitog cijevnog materijala (PVC-ACC, betonske) nazivnih profila od DN 200 do DN 1000 mm i izvedena je etapno, neorganizovano i u većini slučajeva nestručno. Sve naprijed navedeno ukazuje da je za pravilnu higijensku evakuaciju i dispoziciju otpadnih i oborinskih voda potrebno izgraditi kanalizacijski sistem koji bi što prije i najkraćim putem evakuirao vode izvan naseljenog područja. Na taj način bi se stvorio grad za zdrav život i normalan dalji razvoj.

Zbog velike dužine vođenja glavnih kolektora a i niza drugih problema (duboko ukopavanje kako cjevovoda tako i samog postrojenja za prečišćavanje) došlo se do rješenja da se dijelovi obuhvaćeni ovim RP-om podijele na zone sa zasebnim sistemima za prečišćavanje. Prednosti predloženog rješenja ogledaju se u tome što su zone neovisne jedna od druge te bi se realizacija plana mogla izvoditi fazno (po zonama) a u skladu sa utvrđenim prioritetima Brčko distrikta.

Kod rješavanja kanalizacionih sistema potrebno je pridržavati se sljedećeg:

- da se omogući priključak svih korisnika
- da se otpadne vode odvedu što prije u recipijent
- da se na svim elementima trase na horizontalnim i vertikalnim lomovima, na svim mjestima promjene profila, zatim na čvorištima ili dionicama dužim od 50 m izgrade prikladna reviziona okna.

Postojeću mrežu otpadnih voda treba pretvoriti u fekalnu, te voditi prema uređajima za prečišćavanje koje je planirano locirati što bliže rijeci Savi koja je nakon tretmana fekalnih voda na biološkom prečištaču i recipijent prečišćene vode. Prečištače postaviti u dijelu sa manjom naseljenošću / prečištači emituj i određene gasove u toku procesa prerade vode što može biti neugodno za okolinu/.

Shema primarne kanalizacione mreže data je u grafičkom prilogu plana.

U okviru pojedinih blokova, zavisno od namjene (proizvodni pogoni, garaže, i sl.), može doći do pojave tehnoloških upotrijebljenih voda koje je vlasnik proizvodnog pogona dužan prečistiti pa tek nakon prečišćavanja upustiti u kanalizacioni sistem.

Napomena: Predloženim rješenjem se prečišćavanje otpadnih voda dijeli na tri pozicije koje su podijeljene shodno nagibima terena, grupisanju objekata kao i blizine recipijenta odnosno rijeke Save. Jedna od pozicija uređaja za prečišćavanje definisana je urbanističkim projektom „Ciglane II“ dok su preostale 2 lokacije određene u skladu sa potrebama i mogućnostima na terenu. Položaj postojećeg glavnog kolektora uslovio je postavljanje biološkog prečištača i separatora u blizini planirane marine.

4.2.9.3 Energetska infrastruktura

4.2.9.3.1 Visokonaponski razvod

U dijelu prostornog obuhvata razmatranog Regulacionog plana ne postoji visokonaponski razvod.

4.2.9.3.2 *Srednjenaponski razvod*

Za napajanje novih trafostanica predviđeni su novi 10 kV podzemni razvodi sa trasama predstavljenim u grafičkom prilogu. Za mrežu nazivnog napona 10 kV, preporučuje se upotreba kabla tipa XHE 49 –A (tipska oznaka po DIN VDE: NA2XS(F)2Y, po HD E-A2XHJC2Y) nazivnog napona $U_0/U=12/20$ kV, jednožilni kabal sa izolacijom od umreženog polietilena, plaštom od termoplastičnog polietilena i električnom zaštitom. UPE kablovi su malih dielektričnih gubitaka, dobrih termičkih osobina za uslove trajnog i „nužnog“ pogona, a posebno za kratak spoj. Pomoću električne zaštite UPE kablovi povezuju uzemljivače susjednih TS i tako smanjuju impedanse sistema uzemljenja u povezanim trafostanicama. Preporučuje se da kabal bude presjeka $3 \times (1 \times 150/25)$ mm². Prilikom izbora kabla izvršiti proračun kabla na zagrijavanje u kratkom spoju i trajnom pogonu.

Za kablovski rov zemljane radove treba izvoditi u skladu sa općim zahtjevima građevinskih normi i drugih propisa koji se odnose na ovu vrstu radova. Kablovski rov se kopa kao otvoreni rov, ručno ili odgovarajućom mehanizacijom. Ručni iskop se planira na mjestima gdje se ne može sa sigurnošću utvrditi postojanje podzemne instalacije ili ako se sumnja da na pojedinim mjestima ista postoji. Dubina kablovskog rova zavisi od naponskog nivoa kabla koji se polaže. Za 10(20)kV kablove normalna dubina rova iznosi 0,8m. Odstupanja su dozvoljena na manjim dužinama pri ukrštanjima sa drugim kablovima i instalacijama, kao i u slučajevima nepovoljnih uslova polaganja. Ako se zbog raznih prepreka i instalacija kabl se polaže na manju dubinu, treba da se predvidi dodatna zaštita kabla od mehaničkih oštećenja primjenom zaštitnih cijevi, betonskih kablovica itd. Širina kablovskog rova zavisi od broja položenih kablova. Presjek i dimenzije kablovskog rova dati su u grafičkom dijelu projekta.

Dno rova se mora očistiti od kamena i oštih materijala. Na tako pripremljeno dno se postavlja „posteljica“ debljine 0,1m. Za posteljicu se koristi mješavina pijeska i šljunka koji imaju dobre karakteristike odvođenja toplote (visok sadržaj kvarca) granulacije do 4mm. Za posteljicu se može koristiti i sitnozrnasta zemlja (iz otkopa ili dopremljena), pod uslovom da ne sadrži građevinski šut, kamenje, blato ili zemlju zagađenu hemikalijama. Na ovako pripremljenu posteljicu polažu se kablovi. Kabl se polažu blago vijugavo, zbog kompenzacije slijeganja tla i temperature. Nakon polaganja kabla u rov se ponovo naspe sloj sitnozrnaste zemlje debljine 0,1m. Ovaj sloj je potrebno pažljivo ručno nabiti. Zatrpavanje kablovskog rova se vrši sa zemljom iz otkopa ili dopremljenom zemljom, u slojevima od po 0,3m, pri čemu za prvi sloj iznad posteljice treba koristiti sitnozrnasta zemlja. Slojevi zemlje iznad posteljice pojedinačno se nabijaju mehaničkim nabijačima. Prije zatrpavanja rova, iznad kabla duž cijele trase treba da se postave plastične upozoravajuće trake.

Plastična upozoravajuća traka je crvene boje, sa utisnutim upozorenjem da se ispod trake nalazi energetski kabal. Širina trake treba da bude oko 0,1m, a kvalitet materijala treba da garantuje vijek trajanja od oko 30 godina.

Posle polaganja, izrade kablovskih spojnica i završnica, naponskog ispitivanja kompletnog voda i zatrpavanja, kablovska trasa se dovodi u prvobitno stanje.

Spajanja i završavanja kablova treba izvršiti odgovarajućim kablovskim priborom (kablovske spojnice, kablovske završnice) koji mora imati atest o izvršenom ispitivanju. Montažu kablovskog pribora izvršiti isključivo prema uputama proizvođača.

Na prolazima ispod prometnih puteva i na svim mjestima gdje se mogu očekivati veća mehanička naprezanja sredine, odnosno mogućnost mehaničkog oštećenja, kablovi se polažu u

kablovsku kanalizaciju. Kablovska kanalizacija se izrađuje od betonskih, plastičnih, azbestno-cementnih cijevi ili se može slagati od gotovih betonskih elemenata. Minimalni nazivni unutrašnji prečnik cijevi mora biti za 1,5 puta veći od prečnika kabla, a preporučuju se prečnici cijevi:

160 mm za kablove nazivnog napona U_0/U - 0.6/1 kV

200mm za kablove nazivnog napona U_0/U - 12/20 kV.

Kablovsku kanalizaciju treba postaviti okomito na osu prometnice u pravcu produžetka kabla, a samo izuzetno je dozvoljeno odstupanje maksimalno do 30°. Kablovska kanalizacija treba da je duža sa svake strane puta minimalno 0,5 m od ivice puta. Ako trasa kabla presjeca i pješački trotoar, te se nastavlja u zelenom pojasu, tada treba kablovsku kanalizaciju završiti u zelenom pojasu.

Ukrštanje i paralelno vođenje energetskih kablova sa eventualnim drugim podzemnim instalacijama izvesti u skladu sa tehničkim propisima, standardima i pravilima struke za ovu vrstu radova.

Trase podzemnih vodova 10(20) kV treba smjestiti uz rubove saobraćajnica, u zelenom pojasu ili pločniku. Predviđeno je spajanje na postojeću kablovsku vezu po principu ulaz-izlaz.

Dozvoljava se odstupanje od trasa srednjenaponskog razvoda danih u grafičkom prilogu uz detaljno obrazloženje u investiciono-tehničkoj dokumentaciji i uz pismenu saglasnost nadležnih institucija (JP „Komunalno Brčko“ d.o.o. Brčko distrikt BiH i Odjeljenje za komunalne poslove).

4.2.9.3.3 Transformatorske stanice

Na prostornom obuhvatu razmatranog regulacionog plana zbog povećanja konzumnog područja predviđeno je pet novih trafostanica tipa KBTS 10/0,4 kV (400 kVA, 630 kVA, 1000 kVA ili 2x1000 kVA) prema lokacijama u grafičkom prilogu.

Trafostanica je tipska kompaktna betonska transformatorska stanica, kablaska izvedba (tip KBTS) sastavljena od tipskih elemenata, tlocrtnih dimenzija približno 300 cm x 250 cm ili većih u zavisnosti od snage. Transformatorska stanica je slobodno stojeća, sastavljena je od gotovih tipskih elemenata koji se transportuju kao gotov proizvod do mjesta ugradnje. Prije montaže izvršiti pripremu temeljne podloge. Dimenzije osnova i razmještaj opreme unutar trafostanice definisati IT dokumentacijom (Idejni i Glavni projekt).

Dozvoljava se odstupanje od lokacija transformatorskih stanica danih u grafičkom prilogu uz detaljno obrazloženje u investiciono-tehničkoj dokumentaciji i uz pismenu saglasnost nadležnih institucija (JP „Komunalno Brčko“ d.o.o. Brčko distrikt BiH i Odjel za komunalne poslove).

4.2.9.3.4 Niskonaponska mreža i javna rasvjeta

Za napajanje novih stambeno-poslovnih objekata kompletan novi razvod uraditi podzemno NN kablovima isključivo javnim površinama gdje je to moguće, a sve u saradnji sa nadležnim institucijama Vlade Brčko distrikta BiH (JP „Komunalno Brčko“ d.o.o. Brčko distrikt BiH i Odjeljenje za komunalne poslove). Presjek kablovskog rova predstaviti u investiciono-tehničkoj dokumentaciji vodeći računa o pravcima pružanja postojećih instalacija (vodovod, kanalizacija, telekomunikacioni vodovi, elektroenergetika, itd). Za prelazak ispod puta predvidjeti mehaničku zaštitu kablova.

U slučaju potrebe za novim trasama javne rasvjete razvod uraditi podzemno isključivo javnim površinama sa trasama definisanim u komunikaciji sa nadležnim institucijama. Sve detaljno obrazložiti u investiciono-tehničkoj dokumentaciji (Idejni i Glavni projekat). Obavezno je upotreba čeličnih pocinčanih stubova i svjetiljki najnovije generacije (LED).

Iz transformatorskih stanica 10/0,4 kV se, putem niskonaponskih nadzemnih vodova 0,4 kV, napajaju čvrsti stambeni ili poslovni objekti koji se nalaze na lokacijama koje obuhvata Regulatorni plan. Niskonaponska mreža 0,4 kV je pretežno izvedena u obliku samonosivih nadzemnih vodova postavljenih na drvenim ili betonskim stubovima koji se vrlo često koriste i kao stubovi javne rasvjete ili stubovi za vješanje telefonskih nadzemnih samonosivih kablova. Spomenutu elektroenergetsku infrastrukturu je potrebno zamijeniti sa novom i to postojeću rasvjetu sa LED, stubove sa čeličnim pocinčanim stubovima, nadzemnu mrežu podzemnim kablovima, gdje god su zadovoljeni tehnički uslovi.

Dozvoljava se slobodna (individualna) izrada IT dokumentacije (Idejni i Glavni projekt) novim trasama za javnu rasvjetu za pojedine komplekse, kao što su sportski tereni, odmarališta, pojedini parkinzi, igrališta, igrališta za djecu i dr, a sve u skladu sa tehničkim propisima, standardima i pravilima struke.

Proračun javne rasvjete uraditi koristeći savremene programske alate kao što su RELUX, DIALUX i drugi.

Dozvoljava se odstupanje od trasa niskonaponske mreže i javne rasvjete danih u grafičkom prilogu uz detaljno obrazloženje u investiciono-tehničkoj dokumentaciji i uz pismenu saglasnost nadležnih institucija (JP „Komunalno Brčko“ d.o.o. Brčko distrikt BiH i Odjeljenje za komunalne poslove).

4.2.9.4 Telekomunikacije

U zoni postojećih čvrstih objekata na važnijim komunikacionim pravcima, a mjestimično i na sporednim, uglavnom postoji razvijena TT mreža i ona je izvedena u obliku samonosećih vazdušnih vodova ili podzemno. Trasu postojeće nadzemne telekomunikacione mreže izvesti podzemno novim trasama kablovskom kanalizacijom u šahtovima ili direktno u zemlju novim trasama javnim površinama, gdje god je to moguće uz saglasnost nadležnih operatera.. Novo-projektovane trase telekomunikacione mreže izvesti podzemno u vidu kablovske kanalizacije sa šahtovima, ili direktno u zemlju, isključivo javnim površinama gdje god je to moguće uz saglasnost nadležnih operatera. Trasu postojeće nadzemne telekomunikacione mreže izvesti podzemno

Dozvoljava se slobodna (individualna) izrada IT dokumentacije (Idejni i Glavni projekt) novim trasama (novo-projektovana telekomunikaciona mreža, izmještanje postojeće telekomunikacione mreže) za telekomunikacionu infrastrukturu isključivo javnim površinama gdje god je to moguće podzemno u vidu kablovske kanalizacije sa šahtovima, ili direktno u zemlju, u komunikaciji sa nadležnim operaterima. Sve detaljno obrazložiti u investiciono-tehničkoj dokumentaciji (Idejni i Glavni projekt). Obavezno je da nove trase telekomunikacione infrastrukture budu izvedene podzemno.

4.2.9.5 Toplifikacija

Iz dokumentacije „Strategija razvoja Brčko distrikta BiH za razdoblje 2008-2017. godina“ i „Strategije razvoja Brčko distrikta BiH za period 2021-2027. godina“ od 19.05.2021 godine planirano je da se izvrši gasifikacija Brčko distrikta BiH. Zahvaljujući svom geografskom položaju Brčko distrikt Bosne i Hercegovine predstavlja tranzitni pravac za prolazak plinske mreže prema entitetima. Glavni magistralni plinovod Šepak-Bijeljina-Banja Luka prolazi kroz teritoriju Brčko distrikta BiH. Procjena je da bi potrošnja plina u Brčko distriktu iznosila od 25-30 mil. m³, u slučaju izgradnje plinovoda iz pravca Bijeljine.

Prema akcionom planu energetske održivosti razvoja Brčko distrikta BiH iz 2015 godine predviđena je izgradnja kogeneracijskog postrojenja i razvoj toplifikacionog sistema. Prema trenutnim potrebama i projekcijama budućeg razvoja Brčko distrikta BiH dvije jedinice kapaciteta 2x20 MWe i 2x40 MWt osigurale bi sasvim dovoljnu količinu energije i zadovoljile potrebe Brčko distrikta BiH.

Shodno tome toplifikaciona mreža u gradskom području bi se rješavala paralelno sa izborom pogonskog goriva za centralnu gradsku toplanu sa daljinskim sistemom grijanja sa zajedničkim izvorom toplote i njenim razvođenjem do potrošača. Daljinski sistem grijanja bi se sastojao od toplotnog izvora ili gradske toplane, cjevovoda za razvod toplotne energije ili toplifikacione mreže i toplotnih predajnih stanica tj. kućne podstanice.

Do razvoja i izgradnje ovakvog sistema primjenjivat će se dosadašnji načini grijanja, čvrsto gorivo, kotlovi na električnu energiju i toplotne pumpe. Važno je kog građanstva, ali i vlasti razvijati svijest o ekološki prihvatljivim izvorima energije, pa je za očekivati i adekvatnije uređenje zakonske regulative u ovoj oblasti, te omogućavanje subvencija građanima kod opredjeljivanja za neki vid ekološkog grijanja.

Ovo posebno treba biti opredjeljenje kod projektovanja objekata javnog karaktera – multifunkcionalne dvorane, gradskog stadiona, gdje upotreba obnovljivih izvora energije (solarni paneli) može uveliko smanjiti troškove u eksploataciji objekta.

4.2.10 Mjere zaštite životne sredine

Uporedo sa realizacijom planskih sadržaja, neophodno je provoditi mjerenja i analize kojima će se utvrditi nedopuštena opterećenja vode, zraka i tla. Mjerenja i analize potrebno je provoditi planski, što znači da je neophodno uspostaviti monitoring kvaliteta elemenata i faktora životne sredine na što obavezuje Zakon o zaštiti životne sredine (“Sl. glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine”, br. 24/04 od 21.07.2004. godine), Zakon o zaštiti voda (“Sl. glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine”, br. 25/04 od 28.07.2004. godine), Zakon o zaštiti zraka (“Sl. glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine”, br. 25/04 od 28.07.2004. godine), i ostali zakonski i podzakonski akti koji tretiraju ovu problematiku.

Mjerenja i analize potrebno je provoditi planski, što znači da je neophodno uspostaviti monitoring kvaliteta elemenata i faktora životne sredine na šta obavezuju zakonski i podzakonski akti koji tretiraju ovu problematiku. Mjerenja se mogu uspostaviti u okvirima šireg područja. Na ovom stepenu poznavanja stanja zagađenosti teško je propisati adekvatne mjere zaštite. Zbog toga su u

ovom planskom dokumentu, u okviru zaštite životne sredine, navedene mjere koje mogu biti preventivne sa rokom do uspostavljanja monitoringa kvaliteta, odnosno do definiranja mjera zaštite na osnovu mjerenih rezultata i analiza.

U okviru zaštite vode, tla i zraka potrebno je:

- izgraditi saobraćajnice zadovoljavajućih građevinskih i saobraćajnih elemenata;
 - izgraditi sistem (zatvoreni ili otvoreni ili kombinirani) za odvodnju površinskih voda;
 - organizirano pratiti kvalitet pitke vode kojom se stanovništvo snabdijeva;
 - zabraniti svaku vrstu iskopa ili gradnje koja nije u skladu sa planiranim sadržajima;
 - za planirane sadržaje, iskope i gradnju vršiti prema propisanim uvjetima, u granicama koji su zacrtani planom;
 - prilikom rekonstrukcije saobraćajnica planirati zaštitno zelenilo koje će apsorbirati štetne ispušne gasove;
 - za odabir vrste sadnica potrebno je angažirati stručno lice uz obaveznu konsultaciju pejzažnog arhitekta;
 - izgraditi sistem zelenih i javnih površina za zadovoljenje osnovnih životnih potreba stanovništva koji će istovremeno omogućiti povezivanje sa kontaktnim prostorom, što će poboljšati njihov socio-ekonomski efekat
- izgraditi objekte i organizirati zaštitu od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava.

Strategija zaštite životne sredine Brčko distrikta BiH 2013 – 2023. godine predlaže niz mjera koje se odnose na zaštitu životne sredine, i to zraka, tla, vode i upravljanja otpadom, čiji se sažetak nalazi u sljedećim paragrafima. Predložene mjere se dijelom odnose i na predmetni obuhvat.

4.2.10.1 Vode i odvođenje otpadnih voda

Osnovne odredbe zaštite i unapređenja kvaliteta vode i odvođenja otpadnih voda:

- iskoristiti potencijal geotermalnih voda
- odvojiti sisteme odvođenja kišnice, industrijskih i fekalnih voda
- pojačati mjere zaštite uvođenjem obaveznih prečišćivača vode prije ispuštanja u recipijente.

Budući da se obuhvat nalazi uz samu obalu rijeke Save potrebno je posebnu pažnju posvetiti održavanju i uređenju zone uz Savu. Kontrolirati odvod otpadnih voda iz objekata, kao i odvod površinskih voda sa platoa i parking površina, za koje je potrebno odraditi predtretman, po važećim propisima. Tako djelimično tretirane otpadne vode trebalo bi usmjeriti prema planiranom postrojenju za tretman otpadnih voda, kako bi se izbjeglo ulijevanje tih voda indirektno u rijeku Savu.

Posebnu važnost zauzima zaštita izvorišta – vodotornja koji se nalazi u centralnom dijelu obuhvata, a koji se koristi za vodosnabdijevanja određenih dijelova gradskih naselja. Za ovaj infrastrukturni objekat propisane su zone zaštite koje je potrebno poštovati.

4.2.10.2 Kvalitet zraka

Osnovne odredbe zaštite i unapređenja kvaliteta zraka:

- smanjiti energijsku intenzivnost
- ograničiti emisije iz malih ložišta
- smanjiti emisije u zrak iz industrijsko-tehnoloških postrojenja
- smanjiti zagađivanje zraka od saobraćaja u urbanim dijelovima.

Budući da su evidentna zagađenja nastala emisijama iz individualnih ložišta u narednom periodu treba provesti programe uvođenja alternativnih načina grijanja kao i centraliziranih sistema za zagrijavanje cjelokupnog naselja. Korištenjem kvalitetnih izolacionih materijala u stambenim i javnim objektima, kako postojećim tako i planiranim, podstiče se smanjenje utroška energije i samim tim smanjenje štetnih emisija.

Potencijalni zagađivači treba da emisije zagađujućih materija svedu u propisane okvire, odgovarajućim tehničko-tehnološkim i drugim mjerama. Imajući u vidu postojeće stanje, naročitu pažnju treba posvetiti smanjenju emitovanja prašine, jer se suspendovane čestice u vazduhu smatraju najpogubnijim po ljudsko zdravlje, a negativno utiču i na klimu.

Potencirati korištenje obnovljivih oblika energije (sunčeva energija, geotermalna energija, vjetar), kao bitnu komponentu održivog razvoja grada.

4.2.10.3 Zemljište

Zaštita zemljišta se ogleda u:

- kontroli septičkih jama (većina neispravno dimenzionirana ili nezaštićena),
- ograničavanju upotrebe pesticida i hemikalija
- kontroliranju odlaganje otpada
- kontroliranju izgradnju objekata, tj. sačuvati namjene zemljišta
- obogaćivanju vegetaciju u cilju zaštite tla od erozije.

U okviru organizovanog prikupljanja komunalnog otpada, neophodno je urediti posebna mjesta za postavljanje kontejnera za otpatke. Po mogućnosti, uvesti primarnu separaciju otpadaka na mjestu nastajanja.

- sagraditi centar za upravljanje otpadom,
- uspostaviti sisteme upravljanja za pojedine vrste otpada – ambalažni, tečni, opasni
- maksimizirati iskorištavanje korisnog / prihvatljivog otpada,
- uvođenje kaznenih mjera za nepropisno odlaganje i upravljanje svim vrstama otpada,
- uspostavljanje sanitarne deponije,
- zaštita voda rijeke Save od uticaja postojeće deponije,
- rješavanje problema nekontrolisanih deponija.

4.2.10.4 Zaštita od buke

Najadekvatnija zaštita područja od buke ogleda se u formiranju zasada duž cjelokupnog obuhvata. Vegetacija u vidu formiranih drvodreda, grupacija dendrofonda i travnatih površina dokazano smanjuje nivo buke i štetne efekte koje ona izaziva.

U objektima kod kojih se bilježi ili kod kojih se očekuje povećan nivo buke koristi se izolacionim, apsorpcionim, tehničkim i organizacionim mjerama smanjenja iste. Buku nastalu od saobraćaja svesti u granice dozvoljene zakonom i odgovarajućim pravilnicima.



4.2.10.5 Prikupljanje komunalnog otpada

Pitanje tretmana komunalnog otpada je planirano u sklopu postojećeg integralnog sistema prikupljanja otpada na području grada Brčko.

Za sve javne objekte i javne sadržaje, javne površine, objekte poslovanja (trgovina i ugostiteljstvo) i sportsko – rekreacione sadržaje u sklopu Plana predviđene su površine za smještaj kontejnera. Predviđeni kontejneri su različitih zapremina (1,1 m³ i 5-7 m³) ovisno o veličini i tipu sadržaja uz koje se planiraju.

Planirane površine za smještaj kontejnera za prikupljanje i odvoz otpada su određene na način da ne ugrožavaju saobraćaj, kretanje pješaka, parkiranje vozila. Pozicionirane su da osiguravaju neometan pristup građana tim posudama kao i neometan pristup specijaliziranih vozila za transport otpada tim kontejnerima.

Pozicije površina za smještaj kontejnera za prikupljanje i odvoz otpada su prikazane na grafičkim priložima ovog Plana (Karta 4 – Model prostorne organizacije, Karta 8 – Uređenje zelenih i slobodnih površina i Karta 9 – Komunalna infrastruktura).

Daje se mogućnost Odjeljenju za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove Vlade Brčko distrikta da planirane pozicije površina predviđenih za smještaj kontejnera za prikupljanje i odvoz otpada korigira u skladu sa stanjem na terenu i zahtjevima nadležnih institucija, ukoliko se ukaže potreba za istim.

4.3 Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa, regulirane su Zakonom o zaštiti u spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih ili drugih nesreća u BiH.

4.3.1 Zaštita od elementarnih nepogoda

U cilju zaštite građevinskih objekata i ostalih sadržaja u prostoru obuhvaćenim planom, potrebno je, pri njihovom projektovanju i izvođenju, uzeti u obzir mjerodavne parametre, koji se odnose na zaštitu od elementarnih nepogoda.

Objekte projektovati i graditi u skladu sa Članom 4. Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl. list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

4.3.2 Zaštita od požara

Osiguranje zaštite od požara ogleda se u adekvatnoj urbanističkoj postavci i razmještaju objekata unutar lokacije. Pravilnim odabirom kvalitetnih materijala, njihovom adekvatnom ugradnjom smanjuju se rizici od pojave požara.

Bitnim se smatra i osiguranje odgovarajuće protivpožarne hidrantske mreže, kao i osiguranje adekvatnih i prohodnih požarnih puteva. Sve aktivnosti u pogledu zaštite od požara provesti u skladu sa Zakonom o požaru i Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara.



4.3.3 Zaštita od udara groma

Zaštita od udara groma treba da se osigura izgradnjom gromobranske instalacije, koja će biti pravilno raspoređena i pravilno uzemljena.

4.3.4 Zaštita od zemljotresa

Budući da teritorij Brčkog spada u srednju zonu seizmičke ugroženosti i da leži na umjerenom trusnom području, gdje nije bilo većih potresa ipak se ne isključuje mogućnost potresa maksimalnog intenziteta 7-8° MSC.

Osnovna mjera zaštite od zemljotresa predstavlja primjena principa aseizmičkog projektovanja objekata, odnosno primjena sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima.

4.4 Detaljni urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju objekata po zonama

Detaljni urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju definišu:

1. Uvjete za oblikovanje građevine kao što su dimenzije objekta, materijalizacija, vrsta krova, spratnost, a po potrebi: visina sokla, kota vijenca i kota sljemena ili druge parametre od značaja za oblikovanje i materijalizaciju planiranih objekata.
2. Uvjete za uređenje građevinske parcele što uključuje građevinsku i regulacijsku liniju, koeficijent izgrađenosti, gustinu izgrađenosti, uvjete za izgradnju pomoćnih građevina, uređenje dvorišta, prometne, manipulativne i zelene površine.
3. Obaveze koje se moraju ispoštovati u odnosu na susjedne objekte, te zaštitu životne sredine.

Detaljni urbanistički uvjeti su propisani za svaki pojedinačni objekat, odnosno svaku pojedinu zonu .

4.4.1 ZONA 1 – zona aktivnog sporta i rekreacije i odmora

Kao što je ranije navedeno u poglavlju 4.1. ova zona podrazumijeva obuhvat koji se naslanja na postojeće gradsko tkivo i u kojem postoje već izgrađene fizičke strukture (JU Srednja tehnička škola, objekat OSA-e (bivša Gimnazija), gradski stadion i postojeća igrališta na samom ulazu).

Planirani objekti su dominantno sportski i rekreativni objekti i tereni, ali je prisutan i značajan broj objekata poslovne namjene na pristupnom dijelu Ficibajera. Pored planirane dominantno sportske namjene, planiraju se i dodatni objekti poslovanja i specifičnih djelatnosti koje treba da bude uslužno, te su u tom smislu predviđane razne mogućnosti iz širokog spektra uslužnih djelatnosti: trgovina (prodavnice, butici i sl.), ugostiteljstvo (svi oblici ugostiteljskih djelatnosti), itd., te svi drugi nabrojanim prateći i kompatibilni sadržaji.

U daljem tekstu date su smjernice za urbanističko-tehničke uvjete i projektovanje, a za sve ostalo važe opći Zakonski normativi.

4.4.1.1 Obala Save sa marinom

U ranijem poglavlju je opisan način uređenja ovog prostora. Na samom ulazu, kao nastavak naselja Kolobara planirano je postavljanje pontonske marine. Projekt marine mora biti takav da

podrazumijeva izgradnju visokokvalitetnog oblikovanog prostora koji će biti u funkciji vezivanja brodice, ali i atraktivan za pješake. To podrazumijeva dovoljnu širinu glavnog doka, sa inkoponiranim elementima za sjedenje.

Obala u ovom dijelu osim reguliranja Save ima visoko estetsku, oblikovnu i upotrebnu vrijednost. Mora biti kaskadno riješena, sa kombinacijom zelenih površina, elemenata za sjedenje, stepeništima za pristup marini i obali, terasama, te obavezno rampama za pristup kolicima.

Projekt uređenja obale Save u obuhvatu Ficibajera može da se izvodi fazno, s tim da svaka faza predstavlja funkcionalnu cjelinu.

4.4.1.2 Objekti uslužnog karaktera na ulazu

Na samom ulazu u Ficibajer planirano je postavljanje objekata privremenog karaktera, kojim će upravljati nadležna institucija, a koji će imati uslužni karakter, sezonski ili u toku cijele godine, a koji će se iznajmljivati zainteresiranim licima. To je tipski objekat, prizemne kućice sa zajedničkom nastrešnicom u kojima se može vršiti prodaja, ili mogu biti ugostiteljskog karaktera.

- Izgradnja ovog objekta je u nadležnosti Vlade
- Dozvoljeno je postavljanje ljetne bašte u maksimalnim definiranim građevinskim linijama;
- Objekti moraju biti urađeni kao montažni, primjenom savremenih materijala i oblikovnih elemenata;
- Nastrešnica lagane konstrukcije i jednostavne forme;

4.4.1.3 Kompleks Gradskog stadiona, Multifunkcionalne dvorane sa bazenima i hotelom

Objekti u kompleksu sporta i rekreacije (objekti gradskog stadiona, multifunkcionalne dvorane sa bazenima) se izводе u skladu sa zajedničkim smjernicama i parametrima. Lokacija multifunkcionalne dvorane i njen kapacitet definirani su ranije spomenutim zaključcima Skupštine, Vlade i Projektnim zadatkom za izradu projektne dokumentacije, te je na osnovu toga izrađeno idejno rješenje i arhitektonsko-urbanistička postavka unutar obuhvata.

- Unutrašnje horizontalne i vertikalne komunikacije osigurati propisnim i u skladu sa namjenom, dimenzioniranim stepeništima, rampama i liftovima, vodeći računa o rješavanju arhitektonskih barijera za invalidna lica, a sve prema propisima iz ove oblasti.
- Razdvojiti pješačke, kolske i ekonomske ulaze, te osigurati potreban broj parking mjesta za službenike i posjetioce objekta.
- Finalni broj parking mjesta će biti utvrđen projektnom dokumentacijom, i usklađen sa gore danim normativima. Potrebno je kompleks ovih objekata promatrati jedinstveno kako bi se optimizirao prostor za planiranje parkinga. Ukoliko se potreban broj parking mjesta u odnosu na površinu planiranog prostora koja je predviđena RP i broj jedinica, ne može osigurati nadzemno, predvidjeti odgovarajući broj parking mjesta u podzemnoj etaži.
- Slobodne površine oko objekta hortikulturno urediti prema projektu uređenja cjelokupnog kompleksa.
- Priključke na infrastrukturnu mrežu definisati projektom, a u skladu sa planskim rješenjima danim u RP, te posebnim uslovima nadležnih odjela i institucija.
- Objekat mora biti projektovan u skladu sa svim važećim i protivpožarnim propisima.

- Oblikovanje: savremeno arhitektonsko rješenje, koje treba da je u skladu sa funkcijom objekta i okruženjem.
- Maksimalna dopuštena visina objekata uvjetovana je samom namjenom i kapacitetima. Objekat, po potrebi, može imati podrumске ili suterenske prostorije za potrebne prateće i pomoćne sadržaje, te parking i garažne prostore, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrološke prirode, što ni u kom slučaju ne utiče na maksimalne visine sljemena ili vijenca.
- U okviru objekta mogu biti planirani prostori za komercijalne sadržaje, koji će korespondirati sa okolnim prostorom.
- Sa energetskeg aspekta potrebno je planirati održive energetske sisteme u skladu sa zakonskim odredbama iz ove oblasti.
- Objekat multifunkcionalne dvorane treba projektovati na način da se svi pojedinačni prostori (bazen, dvorana, podrum sa kuglanom ili sl.) mogu u potpunosti zasebno koristiti.
- Prostor otvorenih bazena planirati kao funkcionalnu cjelinu, ali i da se može koristiti zajedno sa bazenima u dvorani, ili iz planiranog objekta hotela.
- Kompleks bazena mora imati kontroliran ulaz sa naplatnom biletarnicom
- Objekat hotela dat je markicom u maksimalnim horizontalnim i vertikalnim gabaritima. Pristup objektu, kao i svi sadržaji treba da su projektovani u skladu sa standardima za ovu vrstu objekta sa najmanje tri zvjezdice.
- Objekat može biti i kao sportski hotel, odnosno kao smještaj za sportiste koji mogu da obavljaju pripreme za takmičenja.
- Krov na objektu hotela može biti ravni ili blagog nagiba sakriven atikom.

4.4.1.4 Objekti restorana i kafea uz šetalište i urbaniziranu obalu

Unutar predmetne zone na ovom potezu je planirano kaskadno uređenje obale sa pristupom na postavljenu plutajuću platformu koja je u funkciji sekundarne marine, nadzirane i svima pristupačne s kopnene i riječne strane, uključujući i osobe s teškoćama u kretanju. Na kopnenom dijelu planirano je uređenje široke šetnice, odnosno trgovske površine koja je zamišljena kao sekvenca koncentracije posjetilaca. Osmišljen kao zona koja prostorno i funkcionalno povezuje više planiranih cjelina (šetalište i biciklističku stazu, poslovne objekte uz trg, sekundarnu marinu na rijeci Savi, sportske i parkovske površine).

Objekti koji su planirani su objektima u kojima je sanitarni čvor te uslužne djelatnosti: buffet, manji restorani, kafei i sl.) uz sljedeće uvjete:

- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti $k_i=0,3$,
- Dopušteni procenat izgrađenosti 3%,
- Najveća dopuštena visina građevine iznosi 4,0 m od kote prizemlja,
- Može imati dvije suterenske etaže i biti terasasto uređen, kako bi oblikovno pratio teren,
- Krovšte može biti ravno ili koso nagiba između 17-23° ili korišteno kao terasa,
- Materijalizacija objekata mora biti takva da se uklapa u ambijent, bez upotrebe intenzivnih boja u kolorističkoj obradi fasada.

- Dopuštena je izgradnja kamenih potpornih zidova za zaštitu od erozije.
- Dopuštena je izgradnja staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama radi pristupa plaži i objektima.
- Uređenje pješačkog platoa mora biti unificirano i riješeno projektom za cijeli potez, a može se izvoditi fazno.
- Parkiranje vozila predviđeno je na površinama u okviru parcele, ali i javnih parkirališta u okviru obuhvata.
- Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se u skladu s odredbama Plana i nadležnih odjela i institucija.
- Dopuštena je izgradnja infrastrukture u funkciji plaže (vodoopskrbna mreža, hidrantska, kanalizacijska mreža, niskonaponska elektroenergetska infrastruktura, javna rasvjeta).
- Plaže je potrebno hortikulturno urediti.
- Dopušteno je postavljanje tuševa i prenosivih kabina za presvlačenje.
- Dopušteno je ispred objekata postavljanje ljetnih bašta i montažne komunalne opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, suncobrani, ležaljke, informativne ploče i sl.).
- Platforma, odnosno sekundarna pontonska marina mora biti projektovana u skladu sa standardima i normativima za ovu vrstu objekata, te materijalima koji omogućuju jednostavno održavanje.
- Mora biti izvedena kao jedinstven dio uređenja obale, kako bi i sa aspekta korištenja i sigurnosti i vizuelne percepcije bilo primjereno i pješaku-šetaču.

4.4.1.5 Komercijano-stambeno-rezidencijalni objekat

U ovom kompleksu na samom ulazu je planiran poslovno-rezidencijalni objekat. Objekat mora biti projektovan i oblikovan sa materijalima koji daju visokokvalitetan i atraktivan prostorni zahvat. Mora korespondirati sa okolnim okruženjem. U objektu je dozvoljen smještaj sadržaja specifične namjene kao što je zatvoreni teniski teren, teren za skvoš, teretana, trgovine specijalne ponude, i sl. Na višim etažama je dozvoljeno stanovanje, koje bi trebalo biti višeg standarda (rezidencijalni stanovi). Objekat mora biti projektovan u skladu sa danim urbanističko-tehničkim uvjetima:

- Građevinske linije utvrđene Planom su granične, Preko date građevinske linije ne mogu prelaziti nikakvi istaci na objektu.
- Maksimalna spratnost nadzemnih etaža data je grafičkim priložima i ona je konačna,
- U objektu je dozvoljeno imati jednu ili više podzemnih etaža, ukoliko to geomehanička ispitivanja dozvoljavaju,
- Parkiranje mora biti riješeno u sklopu objekta,
- Na parteru se može planirati stacionarni saobraćaj samo za vanjske korisnike,
- Ukoliko se na višim etažama planira stanovanje, ono mora biti visokog standarda,
- Balkoni ili lođe moraju biti ustakljeni, odnosno na fasadama nije dozvoljeno imati otvorene balkone ili lođe,

- Obrada fasada – nije dozvoljeno projektovanje objekta isključivo sa demit fasadom, odnosno ona može činiti do 35% ukupnog oblikovanja fasade.
- Krov na objektu može biti ravni ili blagog nagiba sakriven atikom.
- U prizemlju objekta ili čak do 50% ukupne površine objekta moguće planirati komercijalne sadržaje.
- Parterno uređenje mora biti usklađeno sa okolnim okruženjem, takvo da predstavlja integralni javni prostor sa okolnim okruženjem, upotreba mobilijara visokog standarda i oblikovanja.

4.4.2 ZONA 2 – zona lječilišno-rehabilitacionih sadržaja i hotela visoke kategorije sa mirnijim okruženjem i parkovskim uređenjem

U poglavlju 4.1 je navedeno da u ovoj zoni morfologija terena djelimično uvjetuje i njegovo planiranje. Također, u vlasničkom smislu, veliki dio ove zone je privatno zemljište, te se prilikom planiranja sadržaja vodilo računa da se ne narušavaju vlasnički odnosi.

uređenje obale se zasniva na polaganju šetnice i biciklističke staze dok se obaloutvrda planira uz sadnju stabala koje dobro podnose vodu i služe kao obaloutvrda.

U ovoj zoni nalaze se proizvodni pogoni fabrike MIBO d.o.o., te će biti obavezno da se zelenom tampon zonom odvoje od ostatka prostora. Također bit će neophodno da unutar kompleksa fabrike zemljište se preuredi u skladu sa uvjetima propisanim planom i odlukom o provođenju plana, a sve u cilju očuvanja i zaštite sredine, te oblikovanja prostora u skladu sa savremenim pristupima uređenja fabričkih kompleksa.

Također, u ovoj zoni se nalazi objekat Komunalnog – vodotoranj sa pratećim objektom, koji se planira zadržati u postojećem obuhvatu, na postojećoj parceli.

Od ostalih objekata u ovoj zoni planiran je jedan stambeno-poslovni blok, te objekat dijagnostičke bolnice, staračkog doma i hotela visoke kategorije.

Prirodna depresija je planirana da se uredi kao park, sa stazama za šetanje, otvorenim zelenim površinama koje mogu da se koriste za rekreativne igre, i uz planiranje potrebnog pratećeg mobilijara.

U daljem tekstu date su smjernice za urbanističko-tehničke uvjete i projektovanje, a za sve ostalo važe opći Zakonski normativi.

4.4.2.1 Prostor planiranih stambeno-poslovnih objekata

Prema planu višeg reda dio zemljišta je planiran za stanovanje GN 240st/Ha – mješovita stambena gradnja i kompatibilne djelatnosti. Ovo zemljište je u privatnom vlasništvu i planirani objekti su na novoformiranim urbanističkim parcelama, pri čemu se vodilo računa o vlasničkoj strukturi.

Na predmetnim urbanističkim parcelama mogu se izgraditi objekti stambeni ili stambeno-poslovni objekti Pri formiranju koncepta, u obzir su uzeti i kontakti planovi i planirane strukture i gabariti objekata na susjednim parcelama.

- Maksimalna spratnost nadzemnih etaža data je grafičkim priložima i ona je konačna. Daje se mogućnost izgradnje podzemne etaže. Namjena podzemne etaže (može se predvidjeti i više podrumskih etaža) je garaža i tehnički prostori i ostave objekta.

- Horizontalni gabariti objekata dati grafičkim priložima su maksimalni. Preko date građevinske linije ne mogu prelaziti nikakvi istaci na objektu. Arhitektonsko oblikovanje se rješava unutar date markice objekta.
- Oblikovanje i materijalizacija budućih objekata treba da budu savremeni u estetskom i kvalitativnom smislu i u skladu sa karakterom ove namjene.
- Slobodni pristupni dio parcele potrebno je parterno urediti i ozeleniti. Planirati odgovarajuće kolske i pješačke površine.
- Parkiranje za potrebe korisnika kompleksa obavezno riješiti u okviru parcele ili objekata.
- Kompoziciju zelenih površina kompleksa stilski uskladiti sa arhitekturom i namjenom objekata, pri čemu je potrebno koristiti visoko dekorativne vrste drveća, žbunja, cvijeća i trava

4.4.2.2 Objekat hotela visoke kategorije

Pretežna namjena (85% ukupne BGP) je hotel visoke kategorije dok ostalih 15% mogu da predstavljaju djelatnosti kompatibilne hotelskim (ekskluzivna trgovina, uslužne djelatnosti i sl). Preporučuje se da jedan dio sadržaja bude dostupan spoljnim korisnicima.

Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe i hotelski apartmani. Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija sa holom i restoran sa kuhinjom. Treba osigurati dopunske sadržaje u rangu hotela od minimalno četiri zvjezdice (wellness i spa centar, sportski tereni, bazeni, zabavni sadržaji i sl). Cilj je da hotel radi tokom cijele godine i privlači turiste različitih interesovanja.

- U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.
- Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.
- Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele.
- Terasa, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.
- Preporuka je da se velika spratnost P+10 koristi na način da se formira „kula“ kao dio objekta i prepoznatljivi reperi u prostoru.
- Hotel mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina. Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije.
- Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.2 m do 1.2 m iznad kote uređenog terena oko objekta. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni uz uvjet osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.
- U cilju racionalnog korištenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korištenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korištenja solarne energije.

- Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled okruženja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
- Sastavni dio idejnog rješenja mora biti i pejzažno uređenje terena sa valorizacijom postojećeg biljnog fonda. Pod uređenjem zelenih površina podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama.

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) osigura u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli. Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima:

- za hotelski dio je potrebno osigurati na 100 smještajnih jedinica 50 PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno osigurati na 1000 m² korisne površine 25-30 PGM.

Ukoliko nije moguće osigurati minimalan broj PGM na parceli, moguće je objediniti susjedne parcele u zaleđu sa parcelom hotela.

4.4.2.3 Objekt bolnice, odnosno dijagnostičkog objekta

Objekat dijagnostičke bolnice treba biti projektovan u prirodnom okruženju prema standardima i normativima za projektovanje ove vrste objekata.

- U okvirima utvrđenih građevinskih linija u grafičkim priložima, dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.
- Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.2 m do 1.2 m iznad kote uređenog terena oko objekta. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni uz uvjet osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.
- U cilju racionalnog korištenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korištenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korištenja solarne energije ili drugih obnovljivih izvora
- Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled okruženja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
- Sastavni dio idejnog rješenja mora biti i pejzažno uređenje terena sa valorizacijom postojećeg biljnog fonda. Pod uređenjem zelenih površina podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama.

4.4.2.4 Objekt doma za stara lica

Objekat za stare treba biti projektovan prema standardima i normativima za projektovanje ove vrste objekata. Objekt treba pružiti uvjete novog načina života za građane starije životne dobi, ne



isključivo samo njegu, nego ponudu načina života, te u tom smislu biti opremljen svim pratećim sadržajima unutar objekta, ali i u okviru parcele koji će nuditi aktivno starenje.

- U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.
- Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti.
- Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele.
- Terasa, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.
- Prostor oko objekta mora imati minimalno 40% otvorenih zelenih površina. Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene okruženju i potrebama.
- Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je do 0.2 m iznad kote uređenog terena oko objekta. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni uz uvjet osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.
- U cilju racionalnog korištenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korištenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korištenja solarne energije ili sl.
- Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled okruženja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
- Sastavni dio idejnog rješenja mora biti i pejzažno uređenje terena sa valorizacijom postojećeg biljnog fonda. Pod uređenjem zelenih površina podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama.
- Na parceli je dozvoljeno postavljanje pergola i sl. prostora za sjedenje i zaštitu od sunca.

4.4.2.5 Otvoreni javni prostor parkovske površine

Parkovska površina sa sistemom pješačkih komunikacija, opremljenih urbanim mobilijarom nalazi se u prirodnoj depresiji sve do obale Save. Potrebno je parkovsku površinu planirati sa dominantnom vegetacijom "parkovskog tipa", uz učešće voćnjaka kao vida nadopune kolorita u periodu behara i plodonošenja. Neke od bitnih odrednica za formiranje parkovske površine:

- odnos visokog i niskog zelenila treba biti 80% prema 20% u korist visokog zelenila;
- skupine grmlja koristiti kao nadopunu visoke vegetacije, a uz objekte i pješačke staze saditi trajnice u kombinaciji sa dekorativnim grmljem;
- travne površine prirodno oblikovati i sijati mješavinom sjemena otpornom na gaženje;
- koristiti autohtone dendro vrste, ali uz bogato unošenje raznih hortikulturnih taksona, podvrsta, varijeteta, formi kultivara i slično;



- koristiti sadni materijal odabranih vrsta dendroflora visokog kvaliteta, uz obavezan certifikat koji svim parametrima, uzrastom, razvijenošću debla, krošnje i korijenovog sistema, odgovara heterogenim mikrostanišnim uslovima;
- izgradnja pješačkih staza je moguća samo od prirodnih materijala: drvo, kamen, šljunak, itd;
- pored javne rasvjete predvidjeti i dekorativnu rasvjetu, radi osvjetljavanja internih pješačkih komunikacija i naglašavanja estetskih vrijednosti i ukupne kompozicije;
- sav urbani mobilijar, treba biti unificiran na čitavom području parka i odabran u skladu sa ukupnim ambijentom.
- maksimalno očuvati postojeće kvalitetno i funkcionalno zelenilo

4.4.3 ZONA 3 - Zona postojećeg stambenog naselja i planiranog turističkog ribarskog sela

4.4.3.1 Stambeni objekti

Prostor unutar obuhvata u kojem se nalazi postojeće stambeno naselje individualnog stanovanja. Ovo je neplansko naselje te će kroz vrijeme biti potreban niz različitih intervencija kako na objektima, tako i na infrastrukturi, kako bi se podigao cjelokupan kvalitet prostora.

- Maksimalna spratnost nadzemnih etaža data je grafičkim priložima i ona je konačna. Daje se mogućnost izgradnje podzemne etaže kod novih objekata;
- Pomoćni sadržaji (garaže, ostave, kotlovnice, drvarnice i sl.) moraju biti smještene u sklopu osnovnog objekta ili kao odgradnja istih;
- Horizontalni gabariti objekata dati grafičkim priložima su maksimalni. Preko date građevinske linije ne mogu prelaziti nikakvi istaci na objektu.
- U zonama individualnog stanovanja objekat se mora naslanjati na građevinsku liniju prema pristupnoj saobraćajnici. Na građevinske linije prema glavnoj pristupnoj saobraćajnici objekat se mora naslanjati s minimalno 70% svoje širine odnosno ulične fasadne površine.
- Dogradnja individualnih objekata zavisi od prostornih mogućnosti pripadajuće parcele i može se odobriti pod uvjetima da procent izgrađenosti pripadajuće parcele ne prelazi 50%, a da udaljenost predviđene dogradnje od susjednih objekata ne bude manja od 6,0m.
- Postojeći objekti, čija BGP, spratnost i položaj na urbanističkoj parceli odstupaju od parametara datih ovim Planom, se zadržavaju u postojećim vertikalnim i horizontalnim gabaritima, s mogućnošću rekonstrukcije isključivo u okviru postojećih gabarita.
- Minimalna udaljenost objekata od susjedne parcele je 3,0 m.
- Minimalna udaljenost od granica parcele se može smanjiti uz uvjet da se dobije saglasnost vlasnika susjedne parcele, te da se fasada objekta prema susjedu formira kao zabatna (ukoliko je udaljenost do susjedne parcele <2m), odnosno sa otvorima iz isključivo servisnih prostorija (stepeništa, sanitarije, ostave i sl) ukoliko je udaljenost >2m i <3m.
- Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se osigurava na parceli i/ili u sklopu objekata u omjeru 1 parking/garažno mjesto po 1 stambenoj jedinici.



- Slobodni pristupni dio parcele potrebno je parterno urediti i ozeleniti. Planirati odgovarajuće kolske i pješačke površine.

4.4.3.2 Poslovni objekti – u funkciji ribarskog sela i moto klub

Kako bi se cjelokupan prostor postojećeg stambenog naselja integrirao u obuhvatu planirana je izgradnja (postavljanje) poslovnih objekata koji će biti u funkciji ribarskog sela i turističke ponude grada. Po namjeni to mogu biti objekti ugostiteljsko uslužne ponude vezane za ponudu ribe. Jedan objekat je planiran za potrebe moto kluba.

- Maksimalni horizontalni i vertikalni gabariti dati grafičkim priložima su konačni.
- Planirana parcela objekta mora biti uređenja sa svim pratećim elementima za ove namjene, odnosno pristupni dio parcele potrebno je parterno urediti i ozeleniti. Planirati odgovarajuće kolske i pješačke površine.
- Vanjsko uređenje mora biti sastavni dio projekta
- Objekti mogu biti u funkciji riblje pijace u okviru koga bi bili svi osnovni i srodni prateći sadržaji..
- Pri tome je dozvoljeno projektovati otvoreni dio pijace sa mogućnošću natkrivanja, tako da elementi (dio ili cjelina) nastrešnice mogu da se pomjeraju i otvaraju kad su vremenski uvjeti pogodni za to.
- U okviru zatvorenog dijela obavezno planirati ostave, rashladne komore, sanitarne prostore i ostale prostore za osoblje.
- U pogledu oblikovanja pijaca sa preostalim objektima u okruženju mora činiti arhitektonski skladnu cjelinu, savremenog arhitektonskog izraza.
-

4.4.3.3 Privremeni objekti pored Save (udruženja i sl)

Prema obali Save, ispod postojećeg naselja je planiran prostor za postavljanje privremenih objekata koji će biti u funkciji sportskih ribolovnih udruženja. Kao što je ranije navedeno, oni mogu biti u funkciji turističke ponude, koji će nuditi mogućnost ribarenja i konzumiranja svježe ribe, te sportova i rekreacije na vodi.

Za ove objekte je obavezno sljedeće:

- Horizontalni gabariti utvrđeni planom su maksimalni.
- Obzirom da se radi o privremenim objektima, oni moraju biti gotove (montažne konstrukcije, gdje se postavljaju na tlo.
- Prilikom ostavljanja u odnosu na teren, moguće je postavljanje na stubove (sojenički tip), pri čemu visina u odnosu na teren može biti maksimalno 1,0m.
- Postavljanje podrazumijeva stope na koje se montira objekat, što znači da nije dozvoljena izrada betonske ploče i sl.
- Ukoliko se za ove namjene koriste gotovi kontejneri, oni moraju da se u spoljašnjoj materijalizaciji prilagode ambijentu,
- U tom smislu potrebno je da paneli budu u imitaciji drveta ili sličnim zagasitim i neutralnim tonovima.
- Krov i nastrešnica ulaznog trijema moraju biti prilagođeni kako materijalom tako i bojom cijelom objektu.



- Ukoliko se radi dvovodni krov on mora biti bez strehe od identičnih panela ili materijala kao i fasada.
- Objekti moraju imati priključak na infrastrukturu (struja), s tim da sanitarni čvor za ove objekte je postavljeni javni wc, na lokaciji definiranoj planom.

4.4.3.4 Uređenje obale Save

U ovoj zoni obala Save predstavlja je nasip koji je pretežno zemljani, sa betoniranom biciklističkom stazom i šetnicom minimalne širine 1,5 m položenim po kruni nasipa, te ozelenjen niskim i srednjim zelenilom. Kosine nasipa su također ozelenjene sa visokim zelenilom koje je pogodno za sadnju uz obale rijeka. Projektom uređenja obale u ovom dijelu je potrebno planirati dva betonska stepeništa i jednu rampu za pristup objektima na vodi.

4.4.3.5 Objekti na vodi – pontoni i kućice na vodi

Činjenica da u Brčkom postoji tradicija, ali i veliko interesovanje za ovaj vid rekreacije veoma važno je posvetiti pažnju ovom dijelu uređenja i korištenja prostora.

Kao što je navedeno obala Save u ovom dijelu se planira da bude što prirodnije okruženje, gdje se nasipom planira pješačka i biciklistička staza, te cjelokupno okruženje predstavlja mirniji ambijent za ciljane kategorije, a sve kako bi se za korisnike ovih objekata na vodi stvorilo okruženje u kojem će nesmetano moći uživati. Kosine nasipa su ozelenjene, sa betonskim pristupnim stepeništem do plutajućeg pristupnog mola.

Na mjestu za postavljanje plutajućeg objekta mora da postoji dovoljno dubine pri svakom vodostaju, u skladu sa nautičko tehničkim uslovima i vodoprivrednim uslovima. Sve akvatorije koje se koriste za sidrenje i pristajanje plovila moraju biti obilježene.

Prilikom izdavanja dozvola za ove objekte mora se voditi računa o sljedećem:

- Objekti na vodi (pontoni, kućice) ne smiju biti motorizovane, odnosno to su isključivo plutajući objekti,
- Za izdavanje dozvola moraju imati kompletan projekt kojim će biti definirani gabariti, materijalizacija, oblikovanje, krovna površina.
- Svi konstruktivni elementi (pontoni, platforma) moraju biti atestirani od strane ovlaštenog proizvođača.
- Maksimalni horizontalni gabarit jednog plutajućeg objekta sa pripadajućim platoom je 4,0x4,0m (16m² u osnovi)
- Pri tome, objekti mogu imati dva nivoa, natkrivene platoe i krov maksimalnog nagiba 6°
- Za pristup ovim objektima se mora osigurati pontonski mol

4.4.4 ZONA 4 - Zona odmorišnih objekata – rezidencijalno turističko naselje i auto-kamp sa velikom parkovskom površinom opremljenim trim-stazom i kupalištem na Savi

U ovoj zoni se planiraju smještajni objekti različite ponude, i za različite skupine korisnika. Ono što se maksimalno zadržava je prirodni ambijent prostora, gdje se velika pažnja treba posvetiti hortikulturi i uređenju šetnica i pratećeg mobilijara. Objekti koji su planirani u ovoj zoni treba da se svojom arhitekturom uklope u prirodni ambijent.

4.4.4.1 Auto-kamp

Auto-kamp kao vrlo interesantan vid odmora može biti dodatna turistička ponuda na biciklističkoj ruti EuroVelo – Sava – Dunav, ali i planirane ljetne pozornice uz jezero Ciglane. U okviru kampa se mogu postaviti i smještajne zgrade (bungalovi i sojenice) sa prosječnom bruto površinom od 16m², gotove konstrukcije (montažnog karaktera). Uvjeti za postavljanje bungalova su kako slijedi:

- Smještajne jedinice ne mogu se čvrsto povezivati s tlom.
- Minimalna udaljenost objekata od susjednog je 8,0 m
- Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se osigurava na zajedničkom parkingu.
- Objekti se moraju oblikovati sa savremenim pristupom, te je materijalizaciju potrebno uskladiti sa tim.

Na površini unutar obuhvata Plana za namjenu - kamp, mogu se graditi i uređivati objekti za kampiranje tj. smještaj na uređenom prostoru na otvorenom – na kamp mjestu i/ili kamp parceli, ugostiteljski objekti, objekti u funkciji kampa (recepcija, sanitarni čvor i sl), sve u skladu sa grafičkim prilogom br. 4 i izabranom kategorijom kampa.

Kategorija		3*	4*	5*
Parcela	m ² /jedinici	100	150	150
Zatvoreni prostori (brp)	minimum za 25 jedinica	WC - 4; umivaonici - 2; dvostruki sudoveri - 2; kante za smeće - 3; Prostori za pranje, sušenje i glačanje rublja Recepcija; dnevni boravak; trgovina; restoran		
Vanjski prostori		Manji sportski tereni (odbojka, tenis, mini golf); igrališta za djecu		

- Prostor auto-kampa je planiran na zemljištu u vlasništvu Distrikta, i u tom smislu treba planirati njegovo postavljanje;
- Pristupna saobraćajnica u kampu je interna i mora imati kontroliran ulaz;
- Centralni objekat je planiran kao objekat recepcije i sanitarni blok za kamp;
- Spratnost za ovaj objekat je definirana grafičkim prilogom i ne može se mijenjati
- Horizontalni gabariti, su detaljno propisani Odlukom o provođenju plana;
- U kampu je planiran i objekat restorana za potrebe korisnika;
- Spratnost za ovaj objekat je definirana grafičkim prilogom i ne može se mijenjati;
- Pored objekta se može formirati prostor za ljetnu baštu u zavisnosti od potrebe korisnika;
- Sve parcele u kampu moraju biti uređene za potrebe korisnika kampa, što znači da se mora osigurati priključak na vodu i kanalizaciju, te priključak struje.

4.4.4.2 Rezidencijalno turističko naselje

Na novoformiranoj urbanističkoj parceli u ovoj zoni je planiran kompleks rezidencijalnog turističkog naselja sa centralnim objektom hotela. Mogu se izgraditi objekti u službi ambasade i diplomatskog predstavništva. Pri formiranju koncepta, treba uzeti u obzir i karakter i strukturu okolnog prostora (stambeno naselje individualnog tipa, ugostiteljski i smještajni te poslovni objekti).



- Maksimalna spratnost nadzemnih etaža data u kartografskim priložima. Daje se mogućnost izgradnje podzemne etaže. Namjena podzemne etaže (može se predvidjeti i više podrumskih etaža) je garaža i tehnički sistemi objekta.
- Oblikovanje i materijalizacija budućih objekata treba da budu savremenog izrara kako pri oblikovanju tako i pri materijalizaciji ili dispozicionim rješenjima.
- Slobodni pristupni dio parcele potrebno je parterno urediti i ozeleniti. Planirati odgovarajuće kolske i pješačke površine.
 - kompoziciju zelenih površina kompleksa stilski uskladiti sa arhitekturom i namjenom objekata
 - koristiti visokodekorativne vrste drveća, žbunja, cvijeća i trava
 - kod izbora biljnog materijala i kompozicije zasada voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
 - sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama prostor ispred objekata (ulazni dio) parterno urediti
 - dvorišni dio izolovati gustim masivima zelenila od okolnih parcela i sadržaja
 - predvidjeti vodene površine, staze, platoe i druge potrebne strukturne elemente u skladu sa rezidencijalnim karakterom objekata.
 - maksimalno očuvati postojeće kvalitetno i funkcionalno zelenilo
 - projektovati sistem za održavanje zelenih površina.
- Parkiranje za potrebe korisnika kompleksa obavezno riješiti u okviru parcele ili objekata.

4.4.4.3 Park sa kupalištem na Savi

Parkovska površina sa sistemom pješačkih komunikacija, opremljenih urbanim mobilijarom obuhvata prostor sve do obale rijeke Save. Potrebno je parkovsku površinu planirati sa vegetacijom "parkovskog tipa", uz učešće voćnjaka. Neke od bitnih odrednica za formiranje parkovske površine:

- odnos visokog i niskog zelenila treba biti 80% prema 20% u korist visokog zelenila;
- skupine grmlja koristiti kao nadopunu visoke vegetacije, a uz objekte i pješačke staze saditi trajnice u kombinaciji sa dekorativnim grmljem;
- travne površine prirodno oblikovati i sijati mješavinom sjemena otpornom na gaženje;
- koristiti autohtone dendro vrste, uz bogato unošenje raznih hortikulturnih taksona, podvrsta, varijeteta, formi kultivara i slično;
- koristiti sadni materijal odabranih vrsta dendroflora visokog kvaliteta, uz obavezan certifikat koji svim parametrima, uzrastom, razvijenošću debla, krošnje i korijenovog sistema, odgovara heterogenim mikrostanišnim uslovima;

- izgradnja pješačkih staza je moguća samo od prirodnih materijala: drvo, kamen, šljunak, itd;
- pored javne rasvjete predvidjeti i dekorativnu rasvjetu, radi osvjetljavanja internih pješačkih komunikacija i naglašavanja estetskih vrijednosti i ukupne kompozicije;
- sav urbani mobilijar, treba biti unificiran na čitavom području parka i odabran u skladu sa ukupnim ambijentom.
- maksimalno očuvati postojeće kvalitetno i funkcionalno zelenilo
- Na površinama sa upitnom stabilnošću terena (ukoliko se takve jave) provoditi mjere koje imaju za cilj stabilizaciju terena i to kroz biološko (sadnja stablašica u većim grupacijama) i tehničko saniranje padine.
- Poželjno je da se kao dekorativni sadržaji pojave i ostali vrtno-arhitektonski elementi: vodene površine, pergole, skulpture, info- panoi i dr., posebno ako se isti tretiraju ne samo sa estetskog stanovišta, već i kao dio edukacije korisnika;
- Površine utvrđene kao neke od kategorija zelenila ne mogu se koristiti za druge namjene niti se mogu graditi objekti koji nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.

Gradsko kupalište

- Unutar predmetne zone planirano je postavljanje gradskog kupališta, svima pristupačnog pod jednakim uvjetima s kopnene i riječne strane, uključujući i osobe s teškoćama u kretanju. Dopusštena je izgradnja kamenih potpornih zidova za zaštitu od erozije.
- Dopusštena je izgradnja staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama radi pristupa plaži, odnosno kupalištu.
- Parkiranje vozila predviđeno je na površinama javnih parkirališta.
- Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se u skladu s odredbama Plana.
- Dopusštena je izgradnja infrastrukture u funkciji kupališta (vodoopskrbna mreža, hidrantska, kanalizacijska mreža, niskonaponska elektroenergetska infrastruktura, javna rasvjeta).
- Plaže je potrebno hortikulturno urediti.
- Dopusšteno je postavljanje tuševa i prenosivih kabina za presvlačenje.
- Dopusšteno je postavljanje urbane opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, suncobrani, ležaljke, informativne ploče i sl.).

5 ODLUKA O PROVOĐENJU PLANA

5.1 Uvod i opće odredbe

5.1.1 Pravna priroda, predmet plana, područje primjene i trajanje

Član 1.

- 1) Regulacioni plan „Ficibajer“ u Brčko distriktu BiH (u daljem tekstu Plan) predstavlja obavezujući dokument kojim se određuje organizacija, namjena i korištenje zemljišta, te urbanističko-tehnički uvjeti gradnje, rekonstrukcije i dogradnje objekata, infrastrukture i otvorenih površina u obuhvatu Plana i sve ostale radnje definirane Zakonom o Prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH. (Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH, br. 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/20, 29/20 i 40/20)
- 2) Plan preuzima opredjeljenja i odluke važećeg plana višeg reda, Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007-2017.godina, te Prostornog plana Brčko distrikta BiH 2007-2017.godina, u smislu namjene zemljišta i uvjeta za planiranje i provođenje plana.
- 3) Usvajanje Regulacionog plana „Ficibajer“ u Brčkom (u daljem tekstu Plan), regulirano je Odlukom o pristupanju izradi istog.

Član 2.

- 1) Ovom odlukom se uređuje provođenje Plana i ona čini njegov sastavni dio.
- 2) Ovom odlukom se utvrđuju uvjeti korištenja, uređenja, izgradnje objekata i infrastrukture i zaštite prostora u obuhvatu Plana, namjena površina, urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju građevina i uređenje građevinskog zemljišta, mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja, mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima, uvjeti uređenja zelenih i slobodnih površina. Na taj način se definira način provođenja i osigurava realiziranje Plana.
- 3) Ovom odlukom se utvrđuju obaveze nadležnog Odjela za izradu lokacijskih uvjeta, kao i obavezni elementi sadržaja istih, a kako bi se osigurao adekvatno provođenje Plana, a sve u skladu sa važećim Zakonskim propisima.
- 4) U provođenju Plana, obavezno se primjenjuju važeći propisi Brčko distrikta Bosne i Hercegovine iz oblasti prostornog uređenja, građenja, zaštite okoliša, zaštite zraka, zaštite od buke, elektroenergetike i svih ostalih propisa koji na bilo koji način uređuju odnose u oblasti uređenja prostora.
- 5) Oblasti koje nisu uređene Zakonima Brčko distrikta BiH primjenjuju se zakoni Bosne i Hercegovine.

Član 3.

- 1) Regulacioni plan „Ficibajer“ u Brčko distriktu BiH donosi se na period od 10 godina.
- 2) U skladu s Zakonom o prostornom planiranju i građenju ("Službeni glasnik Brčko distrikta BiH", broj 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/20, 29/20 i 40/20), godinu dana prije isteka plana,



nadležni Odjel pokreće postupak revizije plana čime se utvrđuje njegov stepen provođenja i mogućnost produženja.

- 3) Svi dijelovi Plana obavezujući su i za investitore i nadležne Odjele i Institucije koji učestvuju u građenju i praćenju primjene zakona.
- 4) Obuhvat se svojom površinom nalazi u KO Brčko 1 i KO Brčko 4. Granice parcela preuzete su sa digitalnog katastra dostavljenog od strane nosioca pripreme plana. Površina obuhvata Plana je grafički utvrđena kroz grafički prilog – karta broj 1 i opisana u poglavlju 3.1.1. *Opći podaci o prostornom obuhvatu*. Površina obuhvata iznosi cca P = 59 Ha
- 5) Plan je izrađen u analognom i digitalnom obliku i sadrži tekstualni i grafički dio. Tekstualni dio Regulacionog plana sadrži:

1. UVODNI DIO
2. IZVOD IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
4. KONCEPT UREĐENJA PROSTORNE CJELINE
6. ODLUKU O PROVOĐENJU PLANA
5. ODGOVOR NA PRIMJEDBE

Grafički dio Regulacionog plana sadrži dvanaest (12) karata:

- | | |
|--|--------|
| 1. Izvod iz plana višeg reda | 1:2000 |
| 2. Karta postojećeg stanja | 1:1000 |
| 3. Karta vlasničke strukture | 1:2000 |
| 4. Plan namjene površina | 1:1000 |
| 5. Plan prostorne organizacije | 1:1000 |
| 6. Plan parcelacije | 1:1000 |
| 7. Plan građevinskih i regulacionih linija | 1:1000 |
| 8. Plan zelenih i slobodnih površina | 1:1000 |
| 9. Plan saobraćaja | 1:1000 |
| 10. Plan komunalne infrastrukture | 1:1000 |
| 11. Plan energetske infrastrukture | 1:1000 |
| 12. Plan telekomunikacija | 1:1000 |

5.2 Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje objekata

Član 4.

- 1) U sklopu obuhvata Plana, definisane su zone, a kako slijedi:
 - a. Zona aktivnog sporta i rekreacije i odmora, koja podrazumijeva aktivne i pasivne (posmatračke) aktivnosti vezane uz sport (sa marinom),
 - b. Zona lječilišno-rehabilitacionih sadržaja, i hotela visoke kategorije sa mirnijim okruženjem i parkovskim uređenjem,
 - c. Zona postojećeg stambenog naselja, koji podliježe rekonstrukciji u svrhu brendiranja u kontekstu „urbanog ribarskog sela“



- d. Zona odmorišnih objekata – rezidencijalno turističko naselje i auto-kamp sa velikom parkovskom površinom opremljenim trim-stazom i kupalištem na Savi.

Član 5.

- 1) Namjena građevina i njihov karakter (sportski, stambeni, poslovni, pomoćni, obrazovni ili drugi) definisani su grafičkim dijelom Plana, na karti broj 5 - *Plan prostorne organizacije*, te se kao takvi ne smiju mijenjati, osim samo pod uvjetima koji su propisani ovom odlukom.
- 2) Na površinama koje su ovim Planom predviđene za određene namjene, uvodi se režim zabrane građenja za druge namjene.
- 3) Izgradnja građevina se može vršiti u skladu sa parametrima definisanim u ovoj Odluci, tekstualnim i grafičkim priložima ovog Plana.
- 4) Rješenje o lokacijskim uvjetima za izgradnju građevina može se izdati na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije, poštujući odredbe Plana, u skladu sa dozvoljenim urbanističko-tehničkim uvjetima. Tehnička dokumentacija treba obuhvatiti i vanjsko uređenje, sa prikazom kontakta sa susjednim parcelama. Projektna dokumentacija (Idejni projekt) mora biti izrađena u skladu sa važećim odredbama i propisima Brčko distrikta BiH i čini sastavni dio lokacijskih uvjeta.

5.2.1 Uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta

Član 6

- 1) Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva opremanje i pripremanje građevinskog zemljišta.
- 2) Pripremanje zemljišta obuhvata i geološka, geomehanička i hidrološka ispitivanja koja će se koristiti pri projektovanju.
- 3) Opremanje građevinskog zemljišta u okviru Plana obuhvata rekonstrukciju i izgradnju komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje:
 - a. izgradnja novih saobraćajnica i parkirališta.
 - b. dogradnja i izgradnja sistema primarne vodovodne, kanalizacione, toplovodne, elektro i TT mreže i objekata.
 - c. uređenje javnih površina (popločanja, mobilijar, rasvjeta, zelenilo itd.).
- 4) Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.
- 5) Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva osiguranje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno premještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji terena u skladu s geomehaničkim ispitivanjima.
- 6) U zoni sa objektima individualnog stanovanja može se odobriti izgradnja individualnih objekata i ukoliko ne postoji zajednička kanalizaciona i vodovodna infrastruktura, s tim da se do momenta stvaranja uvjeta priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu problem vodosnabdijevanja riješi bunarom, a zbrinjavanje otpadnih voda vodonepropusnom septičkom jamom.



- 7) Izgradnja građevina ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.
- 8) Neprirodno nasipanje i izdizanje terena i druge intervencije na neprirodnoj izmjeni konfiguracije terena u odnosu na niveletu postojećih i planiranih saobraćajnica te susjednih građevinskih parcela nije dozvoljeno.

5.2.2 *Regulaciona linija, građevinska linija, plan parcelacije*

Član 7

- 1) **Regulaciona linija** je planska linija definisana grafičkim prilogom broj 6. (*Plan građevinskih i regulacionih linija*) i to je linija razgraničenja parcela za površine i objekte od općeg interesa, odnosno javnog gradskog zemljišta, od parcela koje imaju drugu namjenu, odnosno od ostalog građevinskog zemljišta.

Član 8

- 1) **Građevinska linija** je planska linija na, iznad ili ispod površine zemlje, definisana na karti broj 6 - *Plan građevinskih i regulacionih linija* i označava granicu do koje se određena građevina može graditi, ili na kojoj se gradi, u skladu sa dozvoljenim koeficijentom izgrađenosti i procentom zauzetosti parcele.
- 2) Pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije za planirane objekte definisana je Planom i ne može se mijenjati.
- 3) Izuzetak su objekti individualnog stanovanja gdje pozicija i odstojanje građevinske linije od granica susjedne parcele može biti i manja od one definirane Planom, uz potpisanu pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- 4) Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da formira tlocrt građevine u ovisnosti od potreba i želja definiranih idejnim projektom. Građevinske linije se ne mogu preći niti jednim dijelom građevine ukoliko to Planom nije drugačije definirano.
- 5) Izuzetak stavu 4) predstavljaju krovne strehe, maksimalne dužine 0,8m ukoliko ne prelaze granicu parcele i definiranu regulacionu liniju.
- 6) Građevinska linija podrumске ili suterenske etaže može biti veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta. Dijelovi koji izlaze izvan gabarita prizemne etaže cijelom svojom površinom moraju biti ukopani u teren. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,0m zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame. Kod realizacije navedenih podrumskih etaža voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednoj parceli, ne ugrožava osnovna funkcija komunalne infrastrukture, te ne ugrožava građevine na susjednim parcelama.

Član 9

- 1) Planom parcelacije utvrđuju se: veličina, oblik, i položaj parcele, pristup parcelama, regulacione i građevinske linije i površine za javne namjene.



- 2) Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definirane su u grafičkom dijelu Plana – karta: „*Plan parcelacije*“;
- 3) Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.
- 4) Građevinska parcela mora da ima površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa Planom.
- 5) Svaka građevinska parcela mora imati direktan pristup minimalno sa jedne od saobraćajnica.
- 6) U zonama sa planiranim objektima kolektivnog stanovanja i postojećeg naselja individualnog stanovanja dozvoljava se spajanje dvije ili više definiranih građevinskih parcela pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevina u odnosu na regulacione linije.
- 7) Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH ima ovlasti da u skladu sa odredbama plana i ove odluke vrši postupke preparcelacije u cilju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa ili fazne izgradnje, samo ukoliko neće narušiti planirani koncept, te definirane uvjete gradnje na parcelama.

5.2.3 *Dimenzije i spratnost planiranih objekata*

Član 10

(Objekti individualnog i kolektivnog stanovanja i poslovni objekti)

- 1) U grafičkom prilogu „*Plan prostorne organizacije*“ dati su horizontalni gabariti objekata, koji se mogu mijenjati samo pod uvjetima koji su propisani ovom odlukom.
- 2) Dozvoljava se investitoru prilagođavanje dimenzije objekta unutar definirane građevinske linije i definiranih urbanističko-tehničkih parametara.
- 3) U zonama individualnog stanovanja dozvoljava se odstupanje od Planom definirane dimenzije objekta, samo prema zadnjoj dvorišnoj strani, poštujući utvrđene urbanističke parametre. Minimalna udaljenost objekta od susjednog objekta u tom slučaju je 6,0m.
- 4) Izuzetak su slučajevi kada se vlasnici susjednih parcela dogovore i dostave pismenu saglasnost, s tim da Kz i Ki ne može biti veći od onog definisanog Planom.
- 5) U zoni kolektivnog stanovanja planom su definirani položaj i maksimalni gabariti planiranih objekata i kao takvi ne mogu se mijenjati ukoliko planom nije drugačije definirano.
- 6) Svi dijelovi objekata koji na nivou spratova u okviru građevinske linije prelaze gabarit prizemlja moraju biti izvedeni tako da svojim dijelovima obezbjeđuju komunikaciju na nivou uređenog partera minimalne svijetle visine od 3,5m od nivoa uređenog terena na svakoj svojoj poziciji.
- 7) Na objektima na kojima je dozvoljena izgradnja zadnje povučene etaže (Pe), ista mora biti uvučena minimalno 2,5m u odnosu na gabarit etaže ispod iste. Uvlačenje „povučene“ etaže se vrši sa svih strana objekta.
- 8) Na urbanističkoj parceli moguća je gradnja jednog objekta u okviru definirane građevinske linije ukoliko planom nije drugačije definirano.
- 9) Dogradnja individualnih objekata zavisi od prostornih mogućnosti pripadajuće parcele i može se odobriti pod uvjetima da procent izgrađenosti pripadajuće parcele ne prelazi 50%,

a da udaljenost predviđene dogradnje od susjednih objekata ne bude manja od 6,0m ili u skladu sa stavom 4) ovog člana.

- 10) Ukupna zauzetost građevinske parcele u zonama individualnog stanovanja iznosi najviše 50%.
- 11) Zauzetost građevinske parcele izračunava se kao odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevinskoj parceli i ukupne površine građevinske parcele, izražen u postocima.
- 12) Planirana spratnost i odstojanje objekata utvrđene su Planom, naznačene u grafičkim priložima i ne mogu se mijenjati osim u slučajevima koji su propisani ovom odlukom.
- 13) Etaže objekta su: Podzemne etaže (podrum i suteran) (-1,-2...), prizemlje (P), spratovi (1,2...), potkrovlje (Pk), povučena etaža (Pe).
- 14) Spratna visina svake etaže mora biti u skladu s namjenom prostora poštujući propisane tehničke uvjete mjera zaštite na radu i boravka u zatvorenim i otvorenim prostorima.
- 15) Na svim novim građevinama, kao i na postojećim građevinama koje se rekonstruišu, dijelovi građevine infrastrukturne namjene (dimnjaci, gromobrani, antene, ozrake ventilacije, otvori ventilacije i dr.), te postrojenja (npr. klima komore, strojarne liftova i dr.) mogu biti viši od planski predviđene visine i smješteni na krovu građevine u skladu s tehnološkim potrebama i posebnim propisima koje donosi nadležni Odjel Vlade Brčko distrikta BiH, u dužini najviše 20% pročelja građevine.
- 16) Svi elementi navedeni stavom 15) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno kada bi svojim volumenom, primijenjenim materijalom i oblikom mogli znatno utjecati na arhitektonski oblik fasade.
- 17) Svaki od planiranih objekata može imati jednu ili više podrumskih ili suterensku etažu u skladu s konfiguracijom terena, ukoliko geomehanička ispitivanja to dozvoljavaju i pod uvjetom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena.
- 18) Podrumski ili suteranski etaža može se koristiti kao pomoćni prostor, ostava, skladište, garaža ili poslovanje ukoliko ispunjava minimalne tehničke uvjete.
- 19) Stanovanje na nivou podrumski etaže nije dozvoljeno.
- 20) U objektima individualnog i kolektivnog stanovanja dozvoljava se promjena namjene dijela ili kompletne prizemne etaže iz stambenog u poslovni prostor, poštujući ostale uvjete definirane planom.
- 21) Dozvoljava se transformacija tavanke etaže postojećih kolektivnih stambeno-poslovnih objekata, postojećih i novih individualnih objekata u stambeni prostor.
- 22) Kod izgradnje novih građevina, završna etaža može biti izvedena u formi: potkrovlja, ravnog ili kosog krova u skladu s ambijentom.
- 23) Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu.
- 24) Nivo prizemlja objekata za individualno i kolektivno stanovanje može biti izdignuto do maksimalno 120cm u odnosu na kotu uređenog terena i kotu saobraćajnice. Pri tome sve vertikalne komunikacije i pristup objektu mora biti izveden u okviru dozvoljenih građevinskih linija objekta.
- 25) Nivelaciona kota prizemlja u dijelovima objekata u kojima je predviđen poslovni ili poslovno-izložbeni prostor može se izvesti najviše 15.0 cm više od kote niveleta uređenog terena.

- 26) Prilazi i ulazi u građevine i prostore poslovne namjene, te objekte kolektivnog stanovanja moraju biti projektovani i uređeni prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uvjetima, prostornim standardima i normativima za uklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonskih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala.

Član 11 **(Objekti sporta i rekreacije)**

- 1) U grafičkom prilogu „*Plan prostorne organizacije*“ dati su horizontalni i vertikalni gabariti objekata, koji se mogu mijenjati samo pod uvjetima koji su propisani ovom odlukom.
- 2) Dozvoljava se investitoru prilagođavanje dimenzije objekta unutar definirane građevinske linije i definiranih urbanističko-tehničkih parametara.
- 3) Lokacije objekata planom definirane ne mogu se mijenjati.
- 4) Projektovanje otvorenih bazena mora biti u dozvoljenim građevinskim linijama, s tim da je potrebno ispoštovati sve uvjete koji se odnose na projektovanje ovih objekata i aspekta sigurnosti kao i očuvanja životne sredine.
- 5) Prateći sadržaji, kao obavezni sastavni elementi kompleksa se mogu graditi unutar definisane građevinske linije.
- 6) Na svim novim građevinama dijelovi građevine infrastrukturne namjene (dimnjaci, gromobrani, antene, ozrake ventilacije, otvori ventilacije i dr.), te postrojenja (npr. klima komore, strojarne liftova i dr.) mogu biti viši od planski predviđene visine i smješteni na krovu građevine u skladu s tehnološkim potrebama i posebnim propisima koje donosi nadležni Odjel Vlade Brčko distrikta BiH, u dužini najviše 20% pročelja građevine.
- 7) Svi elementi navedeni stavom 6) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno kada bi svojim volumenom, primijenjenim materijalom i oblikom mogli znatno utjecati na arhitektonski oblik fasade.
- 8) Svaki od planiranih objekata može imati jednu ili više podrumskih ili suterensku etažu u skladu s konfiguracijom terena, ukoliko geomehanička ispitivanja to dozvoljavaju i pod uvjetom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena.
- 9) Podrumski ili suterenski etaža može se koristiti kao pomoćni prostor, ostava, skladište, garaža.
- 10) Prilazi i ulazi u građevine i prostore moraju biti projektovani i uređeni prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uvjetima, prostornim standardima i normativima za uklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonskih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala.

5.2.4 Odnos prema postojećim građevinama

Član 12

- 1) Planom su definirani postojeći objekti koji se zadržavaju. Ukoliko su neki od tih objekata bespravno izgrađeni, njihova legalizacija se može odobriti u skladu s grafičkim dijelom Plana i ako se time ne ugrožava boravak u susjednim objektima.

- 2) Ukoliko postoje određena odstupanja između planom utvrđene markice i geodetskog snimka objekta, poštovati geodetski snimak, pod uvjetom da ne ugrožava objekte na susjednoj parceli, kao i uspostavljenu regulacionu liniju.
- 3) Postojeći objekti za koje su grafičkim prilogom već utvrđene intervencije sa maksimalnim vertikalnim i horizontalnim gabaritima, odnosno mogućnost njihove rekonstrukcije, dogradnje i nadziđivanja, mogu se realizirati uz poštivanje urbanističko-tehničkih uvjeta definiranih Planom.
- 4) Objekti koji se nadziđuju moraju zadovoljavati konstruktivno seizmičke uvjete a nadzidani dijelovi objekta Planom definisane uvjete.

Član 13

- 1) Na postojeće objekte koji nisu u skladu sa Planskim rješenjem ili je na predmetnim građevinskim parcelama predviđana zamjena građevinskog fonda, primjenjuje se mjera tekućeg održavanja.
- 2) Za objekte koji su izgrađeni bez odgovarajuće građevinske saglasnosti a ovim planom su predviđeni za rušenje u svrhu realizacije saobraćajnica, pješačkih i kolskih, naknadni lokacijski uvjeti se ne mogu odobriti.

Član 14

- 1) Na izgrađenim građevinskim parcelama na kojim je predviđena zamjena građevinskog fonda, postojeći objekti zamjenjuju se novim objektima na način kako je to predviđeno Planom.
- 2) Ako vlasnici postojećih objekata iz stava 1) ovoga člana ne žele ili ne mogu izvršiti planiranu smjenu objekata, njihovi postojeći objekt se zadržava.
- 3) U slučaju iz stava 2) ovog člana za postojeće objekte primjenjivat će se mjera tekućeg održavanja.
- 4) Istovremeno vlasnici ovih objekata ne mogu sporiti pravo izgradnje objekata na susjednim parcelama, na način kako je to predviđeno Planom.

5.2.4 *Uvjeti za uređenje fasada, privremeno zauzimanje zemljišta, postavljanje reklamnih objekata i ograda*

Član 15

- 1) Arhitektonsko oblikovanje objekata i uređenje fasada prilagoditi ambijentu i savremenim arhitektonskim trendovima. Poželjno je slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim, mirnim arhitektonskim linijama i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, kolorita i upotrebe materijala.
- 2) Sa aspekta kolorističke obrade fasade, treba izbjegavati jarke i intenzivne boje, te koristiti ublažene bijele nijanse, te svijetle pastelne boje, u kombinaciji sa neutralnim nijansama. Nije dozvoljena primjena fluorescentnih i žarkih boja koja bi narušila vizuelni dojam okruženja.
- 3) Prilikom izdavanja lokacijskih uvjeta obavezno je propisati ton kartu fasadnih površina definiranu RAL standardom.
- 4) Ukoliko se planira fasna izgradnja lamela u zoni kolektivnog stanovanja, ili objekata koji će u konačnici činiti jedinstvenu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu u projektnoj



dokumentaciji je obaveza prikazivanja obje lamele koje moraju biti identičnog arhitektonskog oblikovanja, i primijenjenih materijala.

- 5) Dograđeni i nadzidani dijelovi postojećih objekata moraju svojim likovnim izrazom, proporcijom i stilskim elementima činiti jedinstvenu cjelinu sa postojećim objektom.
- 6) Krovovi u zonama individualnog stanovanja mogu biti dvovodni, viševodni ili ravni.
- 7) Kod kosih krovova nagib i orijentaciju krovnih ravni prilagoditi nagibu i orijentaciji krovnih ploha susjednih objekata. Preporučeni nagib krovnih ravni je 30-35 stepeni.
- 8) U slučaju primjene kosih krovova u zonama individualnog stanovanja i tavanski prostor se može koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica, bez realizacije krovnih badža i osvjetljenjem prostora samo sa krovnim prozorima.
- 9) Krovni pokrivač kod kosih krovova je potrebno uskladiti sa dominantnim načinom pokrivanja u zoni.
- 10) Otvori na fasadama novoplaniranih objekata i postojećih objekata na kojima je dozvoljen određen stepen intervencije u zoni individualnog stanovanja koncipirati u skladu s odredbama plana.
- 11) U zoni kolektivnog stanovanja i poslovnih objekata, objekti moraju svojim likovnim izrazom i proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili blokom u cjelini.
- 12) U zoni kolektivnog stanovanja i na poslovnim objektima preporučuje se primjena ravnih krovova ili prostih kosih krovova, blagog nagiba (5-10 stepeni), sakrivenih iza visoko postavljenih atika.
- 13) Ne dozvoljava se primjena mansardnog ili bačvastog oblika krova.
- 14) Ravni krovovi mogu se urediti kao terase i uređene površine zelenila.
- 15) Na objektima sportske namjene krovovi moraju biti riješeni u skladu sa funkcijom objekta.
- 16) Oblikovanje objekata kolektivnog stanovanja i poslovanja mora biti u skladu s ambijentom, ali su moguća i radikalnija rješenja ostakljenja. Preporučuje se oblikovno rješenje savremene arhitekture. Oblikovanje objekata i uređenje građevinskih parcela mora biti zasnovano na visokim oblikovnim i graditeljskim standardima.
- 17) Sve fasade objekta (uključujući i krovove, tj. "petu fasadu") moraju se kvalitetno oblikovati u skladu s tehničkim propisima.
- 18) Objekti poslovanja i kolektivnog stanovanja se moraju koncipirati bez vidljivih streha i krovnih prepusta. U okviru povučenih etaža dozvoljava se postavljanje transparentne nastrešnice maksimalne širine 1,0m.
- 19) Na svim objektima moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca (briseleji, pergole i tipske sklopive tende i sl.) u okviru definirane regulacione linije.
- 20) Uređenje fasadnih otvora vršiti u skladu s odredbama Plana.
- 21) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata radi upotrebe pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije na površini krovova objekata.
- 22) Raznolikost materijala na fasadama svesti na minimum. Preporuka je upotreba maksimalno dva materijala na jednom objektu.
- 23) Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju na objekat, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, dimenzije, materijala i boje. Svi reklamni



elementi moraju biti postavljeni na jednoj od fasada objekta unutar definiranih regulacionih linija. Postavljanje reklamnih elemenata iznad atike objekta nije dozvoljeno.

- 24) Saglasnost na izvedbe elemenata iz prethodnog stava može se izdati isključivo na osnovu dostavljenog i odobrenog projekta cjelokupne fasade na koju se postavlja neki od navedenih elemenata.
- 25) Svi elementi navedeni stavom 23) ukoliko izlaze izvan osnovnog gabarita objekta moraju biti postavljeni na minimalnoj svijetloj visini 3,5m od nivoa uređenog terena.
- 26) Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača;
- 27) U okviru Plana ograničiti djelatnosti i namjene koje povećavaju opasnost od eksplozije, požara, te stvaraju buku iznad granice dozvoljene za život u centru.

Član 16

(Postavljanje privremenih građevina)

- 1) Postavljanje privremenih građevina vrši se izdavanjem rješenja o lokacijskim uvjetima, koje izdaje Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH, u skladu sa Planom i odredbama ove odluke Brčko distrikta BiH.
- 2) Privremene građevine u obuhvatu su svi objekti na vodi, nastrešnice sa uslužnim objektima, montažni objekti za udruženja, ljetne bašte i svi drugi objekti koji se postavljaju na javnom zemljištu, urbani mobilijar i sl., a kako je to definisano planom.
- 3) Za navedene objekte određuje se prostor za njihovo postavljanje koji ne predstavlja građevinsku parcelu i nije predmet parcelacije.
- 4) Za pozicioniranje privremenih građevina na javnim površinama izrađuju se detaljni urbanističko - tehnički uvjeti, kako za pojedinačne slučajeve tako i za koncentriranu grupu građevina na lokalitetima koji su određeni grafičkim prilogom Plana, karta br. 4 – *Plan prostorne organizacije*, a izdaju na osnovu lokacijskih uvjeta koje izdaje Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH.
- 5) Ovom odlukom preciznije se definišu namjena građevine, gabariti, položaj, izgled, tip prenosnih građevina i dr.

Član 17

(marina)

- 1) Marina je privremeni objekat na vodi koji služi za sigurno sidrenje čamaca i dr plovila na motorni pogon.
- 2) Marina je kapaciteta 100 - 150 plovila, pontonskog tipa sa glavnom stazom za pješake koja će biti i u funkciji mola.
- 3) Pristupne staze za prilaz plovilima moraju biti opremljene svim potrebnim elementima sa aspekta funkcionalnosti i sigurnosti.

Član 18

(Kuća i dr. objekti na vodi bez motornog pogona)

- 1) Kuća na vodi i drugi plutajući objekti bez motornog pogona se mogu locirati samo na području definisanom u grafičkim prilogima.
- 2) Konačna lokacija svakog objekta definiše se rješenjem o lokacijskim uvjetima.



- 3) Materijalizacija i oblikovanje moraju biti primjereni za ovu vrstu objekata, i sa odobrenjem nadležnih institucija.
- 4) Vezivanje objekata mora biti u skladu sa propisima za sidrenje na mjestima gdje se projektnom dokumentacijom predviđa.
- 5) Priključci na komunalnu infrastrukturu se rješavaju u skladu sa važećim Zakonskim propisima.

Član 19 **(Montažni objekti – sojenice)**

- 1) Montažni objekti mogu se postavljati na lokacijama predviđenim planom.
- 2) Dimenzije objekta ne mogu biti veće od markice date grafičkim prilogom – karta 5 *Plan prostorne organizacije*
- 3) Objekat može biti i prefabrikovani kontejner s tim da je potrebno prilagoditi krov i vanjsku materijalizaciju okolnom okruženju. Pri tome obloga može biti od drveta ili imitacije drveta (kompozitne obloge), kosi krov sa pristupnom verandom
- 4) U zavisnosti od konfiguracije terena objekat mora biti postavljen na stubove.
- 5) Priključak na elektro-mrežu izvesti uz saglasnost nadležnih institucija.
- 6) Za ove privremene objekte nije dozvoljen priključak na ostalu komunalnu infrastrukturu.
- 7) Potrebe za sanitarnim prostorima će se zadovoljiti javnim sanitarnim prostorom koji je planiran uz pristupnu saobraćajnicu

Član 20 **(Nastrešnica sa kućicama za prodaju i ugostiteljsku ponudu)**

- 1) Objekat nastrešnice sa kućicama za prodaju će izgraditi Vlada Brčko distrikta i koristiti će se u skladu sa važećim zakonima koji uređuju oblast upravljanja javnom imovinom.
- 2) Pojedinačni objekti ispod zajedničke nastrešnice obavezno tretirati kao tipske objekte.
- 3) Ljetne bašte se mogu odobriti uz ugostiteljske objekte, ukoliko to raspoloživi prostor omogućava, a na osnovu odobrenja Odjela za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH, u skladu sa važećim odredbama i propisima Brčko distrikta BiH.
- 4) Odobrene ljetne bašte se ne mogu zatvarati.

Član 21 **(reklamni objekti)**

- 1) Uređaji i objekti za reklamiranje sadržaja unutar obuhvata Plana, mogu se odobriti na osnovu odobrenja koje izdaje Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko – pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH, u skladu sa važećim odredbama i propisima Brčko distrikta BiH.
- 2) Nije dozvoljeno postavljanje reklamnih objekata uz šetnicu pored Save.
- 3) Svi reklamni uređaji moraju biti propisno locirani i osvijetljeni, na način koji ne ometa sigurno odvijanje pješačkog i kolskog saobraćaja, te ne remeti ambijent naselja i prirodnog okruženja.



Član 22

(pomoćni objekti)

- 1) Svi pomoćni sadržaji se moraju planirati u sklopu glavnog objekta.
- 2) Gradnja zasebnih pomoćnih objekata u zonama individualnog i kolektivnog stanovanja nije dozvoljena.
- 3) U zonama individualnog stanovanja dozvoljena je gradnja privremenih objekata za boravak na otvorenom kao što su sjenice ili roštilji, nenatkrivene ili natkrivene i slični objekti maksimalne BGP 10m² i maksimalne visine 4,0m.
- 4) Pomoćni objekat iz stava 3) se može graditi kao samostojeći ili uz glavni objekat. Položaj navedenih objekata mora biti takav da je s strane pristupne saobraćajnice potpuno vizuelno zaklonjen postojećim glavnim objektom, da je smješten unutar definisanih regulacionih linija i na minimalnoj udaljenosti od 3m. od susjedne parcele.
- 5) Pomoćni objekti kao što su šupe, drvarnice, ljetne kuhinje, sušionice, garaže i sl. se ni u zonama individualnog stanovanja ne mogu odobriti izuzev ako su sastavni dio glavnog objekta.

Član 23

- 1) **Ograde** se u pravilu dozvoljavaju samo oko građevina individualne stambene izgradnje, gdje se mogu predvidjeti ograde od kamena, zelenila ili metala, s tim da ograda, radi uklapanja u ambijent naselja, ne može biti viša od 1,2m uz uslov da 2/3 ograde treba biti transparentno, prema čemu sokl može iznositi najviše 0,5m.
- 2) U području raskrsnica, visina ograde se određuje prema propisima Brčko distrikta BiH, kojim je regulirana sigurnost saobraćaja na putevima.
- 3) Zabranjeno je postavljanje ograda oko kolektivnih stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i javnih zgrada.
- 4) Izuzetak su oni dijelovi uz javne objekte gdje je iz sigurnosnih razloga neophodno postavljanje ograde ili je to potrebno radi kontrolisanja kretanja ili ulaska u kompleks, pri čemu ograđivanje mora biti u skladu sa propisima za tu specifičnu vrstu objekta.
- 5) Postojeći objekat tehničke škole potrebno je ograditi adekvatnom ogradom kako bi se kompleks oko objekta uredio i bio u funkciji isključivo korisnika škole, u skladu sa Pedagoškim standardima.

5.3 Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje javnih površina i infrastrukture

5.3.1 Uvjeti uređenja pješačkih površina i otvorenih prostora javnog korištenja

Član 24

- 1) Pod javnim urbanim prostorom podrazumijeva se opće dobro, namijenjeno općem korištenju radi obavljanja različitih aktivnosti vezanih za taj prostor, za sadržaje u njemu i njegovoj neposrednoj okolini, u smislu osiguravanja određenog nivoa urbanog standarda za sve građane i korisnike.

Član 25



- 1) Postavljanje javne rasvjete, klupa, korpi za otpatke i dr. urbanog mobilijara, potrebno je definirati projektom urbanog mobilijara i vizuelnih komunikacija, a ukoliko se nalazi u sastavu vlasničke parcele objekta, mora biti sastavni dio projektne dokumentacije izgradnje objekta kroz parterno uređenje.
- 2) Lokacije dječjih igrališta u okviru plana su orijentacione.
- 3) Veličina dječjeg igrališta i njihov sadržaj odredit će se izradom projektne dokumentacije, i odobriti kroz rješenje o lokacijskim uvjetima s tima da ne može narušavati postojeće pješačke tokove i zelenilo.
- 4) Postojeća otvorena igrališta za sportove potrebno je obnoviti i opremiti savremenim spravama.
- 5) Sva igrališta moraju biti osvijetljena i opremljena video nadzorom.

Član 26

- 1) Trgovske površine ispred objekata Gradskog stadiona i Multifunkcionalne dvorane moraju biti uređeni upotrebom materijala visokog kvaliteta i izdržljivosti, savremenog oblikovanja i pristupačni osobama umanjениh tjelesnih sposobnosti.
- 2) Ove površine moraju biti adekvatno osvijetljene i opremljene video nadzorom.
- 3) Uspostavljanje javnih pješačkih komunikacija izvan osnovne mreže saobraćajnica može se odobriti, s tim da se iste prilagode uslovima terena i osnovnim pješačkim tokovima.
- 4) Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih površina treba primjenjivati materijale koji su otporni na habanje, pogodni za kretanje u zimskim uslovima (klizanje), a podnose opterećenja neophodna za kretanje interventnih vozila.
- 5) U zonama isključivo namijenjeni za pješake ne dozvoljava se kretanje motornih vozila, izuzev interventnih vozila.

Član 27

- 1) Biciklistička i pješačka staza duž obale Save su date orijentaciono. Konačan položaj bit će definiran projektnom dokumentacijom koja će podrazumijevati integralno uređenje obale, kroz eventualnu izgradnju nasipa i sl.
- 2) Uređenje obale Save mora se izvoditi prema grafičkim priložima plana s tim da samo dimenzioniranje kaskada, pješačkih šetnica, rampi za kolica, zelenila i mobilijara biti će detaljno definirana projektnom dokumentacijom.
- 3) Obavezno je zadržavanje jedinstvenog koncepta uređenja duž cijele dionice obale, u skladu sa Planom i ovom odlukom.

5.3.2 *Uvjeti uređenja saobraćajnih javnih površina i parkirališta, te parkiranja unutar građevinske parcele*

Član 28

- 1) Uvjeti projektovanja saobraćajnica i javnih parkinga unutar obuhvata Plana, dati su u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.
- 2) Poprečni profili saobraćajnica, definisani prema rangu ceste, prikazani su na grafičkom prilogu Plana, karta broj 7 (Saobraćaj i nivelacija).

- 3) Horizontalni gabariti saobraćajnice i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni, dok nadležni organ na osnovu definisanja detaljnih urbanističko-tehničkih uslova može odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi obrazloženi idejnim projektom, ili drugim opravdanim razlozima (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i sl.).
- 4) Pri tome fazna izgradnja može biti odobrena isključiva u punom poprečnom profilu sa svim utvrđenim elementima (kolovoz, trotoar, zeleni pojas, biciklistička staza i sl.)
- 5) Površina parking mjesta mora biti minimalno 5,0 x 2,5m, uz razdjelnu traku min 10cm između dva parking mjesta, te mora biti povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.
- 6) Unutar saobraćajnog ugla preglednosti, ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi fizičke strukture, koje bi mogle ugroziti siguran i nesmetan tok saobraćaja.
- 7) Parkiranje organizirati na pripadajućim parcelama, u sklopu novih i postojećih građevina, te na Planom utvrđenim parking prostorima i površinama.
- 8) Dimenzioniranje javnog parkinga u kompleksu sportskih objekata raditi prema pravilima za ovu oblast.
- 9) Obavezno planiranje parkinga za autobuse, te autobuskog stajališta gradskog prevoza.
- 10) Kod rekonstrukcije postojećih saobraćajnica, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje postojeće saobraćajnice, a onda u odnosu na osovину postojeće saobraćajnice uraditi projektovanje saobraćajnice u novom poprečnom profilu u skladu sa Planom.
- 11) Ukoliko postoje odstupanja u geodetskom snimku i planu, poštovati geodetski snimak postojeće saobraćajnice.
- 12) Izgradnja novih saobraćajnica može da se radi samo u skladu sa uvjetima propisanim u ovim Planom.
- 13) Idejni projekt saobraćajnice mora da sadrži i projekt sve planom predviđene komunalne infrastrukture, na način kako je to propisano ovim Planom.

Član 29

(parkiranje u okviru urbanističke parcele)

- 1) Lokacijskim uvjetima za objekte određene namjene potrebno je utvrditi neophodan broj parkirališnih ili parkirališno-garažnih mjesta za vozila u skladu s ovim odredbama.
- 2) Parkirališne i garažne potrebe za pojedine sadržaje moraju se riješiti na predmetnoj građevinskoj parceli pojedinog korisnika prostora odgovarajuće namjene.
- 3) Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) na građevinskoj parceli objekta zavisi od vrste i namjene prostora u objektu, a određuje se u skladu sa sljedećim normativima.
- 4) U zonama kolektivnog stanovanja:
 - 1 parking mjesto/ planirana stambena jedinica
 - 1 parking mjesto/60m² planiranog poslovnog prostora
 - hotelski smještaj –
 - dom za stare –
 - auto kamp -
- 5) Parkirališta će se, u pravilu, predvidjeti u prednjem ili zadnjem dijelu građevinske parcele ili unutar objekta.



- 6) Minimalne dimenzije parkirališta za parkiranje osobnih vozila su 2,5 m x 5,0 m
- 7) Na svim parkiralištima najmanje 5%, odnosno najmanje 1PM od ukupnog broja parkirališnih mjesta mora biti dimenzionirano i rezervirano za vozila osoba s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.
- 8) Minimalna dimenzija parkirališnog mjesta za invalidne osobe iznosi 5,0 x 3,7 m.
- 9) Grafičkim dijelom plana definisan koncept rješavanja stacionarnog saobraćaja unutar građevinske parcele u zonama kolektivnog stanovanja, poslovnih objekata nije obavezan. Investitoru se daje mogućnost uređenja građevinske parcele i internog saobraćaja u skladu s arhitektonskim konceptom uz poštivanje uslova definisanih Planom i bez narušavanja planom definisanih komunikacionih linija unutar cijelog obuhvata.

5.3.3 *Uvjeti uređenja zelenih površina*

Član 31

- 1) Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

- Javne zelene površine;
- Privatne zelene površine;
- Zelene površine ograničenog korištenja;
- Zelene površine za stabilizaciju nasipa;

Javne zelene površine su sve površine javnog karaktera namijenjene za korištenje svim građanima, uključujući parkove, drvorede

Privatne zelene površine su zelene površine unutar privatnih parcela individualnog stanovanja

Zelene površine ograničenog korištenja su zelene površine u sklopu specifičnih namjena, kao što su školski kompleksi, bolnički kompleksi, zelene površine u sklopu hotelskih kompleksa, zelene površine u sklopu auto-kampa.

Zelene površine za stabilizaciju nasipa predstavljaju zelenilo koje se planira uz obalu Save prilikom uređenja obale.

- 2) Površine utvrđene kao neke od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi objekti koji nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.
- 3) Na parcelama na kojima se planiraju nove parkovske i druge uređene javne zelene površine, biološka komponenta treba da je zastupljena kroz visoko atraktivne vrste, sve tri vegetacione etaže. Zadržavajući postojeće kvalitetno drveće, na površinama svih kategorija zelenila može se odobriti uvođenje cvjetnih aplikacija, skulptura, fontana ili drugih elemenata za oblikovanje prostora.
- 4) Koncept ozelenjavanja, osim estetsko – psihološke, treba da osigura i druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za život i odmor, zaštitu od buke, prašine, ispušnih gasova itd., zbog čega je važno koristiti sadni materijal odabranih vrsta dendroflora visokog kvaliteta.
- 5) Linijsko zelenilo se formira duž novoplaniranih i postojećih saobraćajnica, a prema prostornim mogućnostima. U ovom slučaju je potrebno zasaditi stablašice markantnih

morfoloških iskaza, koje nemaju samo estetsko-dekorativnu, već i zaštitno-sanitarni karakter.

- 6) Za zelene površine uz objekte društvene infrastrukture i zaštitno zelenilo predvidjeti kombinaciju sezonskog cvijeća i intenzivnog autohtonog zelenila. Sezonsko zelenilo i cvijeće je zbog svog životnog ciklusa potrebno mijenjati, radi osiguranja uvijek novog estetskog ugođaja.
- 7) Vrsta intenzivnog zelenila na zaštitnim zelenim površinama oko saobraćajnica i trgova biti će definisana grafičkim dijelom plana. Odstupanje od navedenih vrsta intenzivnog zelenila nije dozvoljeno.
- 8) Na dijelu gdje je već zasađeno intenzivno zelenilo i kao takvo zadržano je ovim Planom potrebno je izvršiti popunu sa ukrasnim grmljem.
- 9) Zelene i slobodne površine uz objekte kolektivnog stanovanja potrebno je ozeleniti intenzivnim i ekstenzivnim zelenilom autohtonih vrsta stabala i drugih biljaka u skladu s Planom.
- 10) Planom definisane zelene površine na svakoj od planiranih građevinskih parcela prema javnim saobraćajnicama je obavezno izvesti u obimu definiranim Planom.
- 11) U zonama individualne stambene izgradnje (privatne zelene površine) treba u maksimalnom obimu ozeleniti okućnice i vrtove, uz osiguravanje predbašti, a na udaljenijim dijelovima parcele formirati, po mogućnosti, voćnjake.

5.3.4 *Uvjeti uređenja komunalne i elektorenergetske infrastrukture*

Član 32

- 1) Komunalno uređenje sa trasama infrastrukture dati su na grafičkom prilogu Plana, karta broj 9- *Komunalna infrastruktura*.
- 2) Sistem fekalne i oborinske kanalizacije se projektuje prema potrebnim kapacitetima koji se utvrde u danom trenutku, prema pravilima struke, u skladu sa konceptom propisanim planom.
- 3) Fekalna i oborinska kanalizacija mora biti projektovana kao razdjelni sistem u profilu saobraćajnice.
- 4) Odvodnja vode sa parcela mora biti riješena na način da se voda sa vodonepropusnih površina na parceli (saobraćajnice, parkinzi, i sl., odnosno sa onih površina gdje je moglo doći do zagađenja oborinske vode) prije ispuštanja u kanalizacioni sistem prečisti u separatorima. Vrstu separatora odrediti u glavnom projektu, a u zavisnosti od vrste zagađenja i količine zagađene vode.
- 5) Priključak objekata na fekalnu kanalizaciju mora biti projektovan u skladu sa uslovima za svaku posebnu specifičnu namjenu objekta.
- 6) Vodovodna mreža mora biti projektovana u skladu sa pravilima struke, a prema potrebama i kapacitetima obuhvata, uz mogućnost fazne gradnje.
- 7) Daje se mogućnost Odjelu za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta da planirane koridore infrastrukturnih sistema korigira u skladu sa stvarnim stanjem na terenu kao i zahtjevima nadležnih institucija, ukoliko se ukaže potreba za istim.

Član 33

- 1) Energetsko snabdijevanje sa trasama infrastrukture dati su na grafičkom prilogu Plana, karta broj 10 - *Energetska infrastruktura*.
- 2) Elektroenergetska mreža mora se projektovati na način da se svi podzemni vodovi polažu obodom parcela, kako ne bi remetili izgradnju drugih podzemnih instalacija.
- 3) Potrebna trafostanica će se postavljati uz suglasnost nadležnih institucija, prema potrebama krajnjih korisnika, pri čemu ona ne može biti stubna.
- 4) Idejnim projektom moraju biti prikazane trase podzemnih vodova, koji moraju biti u skladu sa ovim planom.
- 5) Pozicioniranje i način postavljanja javne rasvjete, definisano je kroz tekstualni dio Plana, poglavlje 4.2.3. *Elektroenergetika*, te i kroz grafički dio Plana, karta 10. (Energetska infrastruktura).
- 6) Dozvoljava se fazna realizacija projekta javne rasvjete, s tim da nadležni organ stručnim mišljenjem određuje prioritet pri realizaciji projekta javne rasvjete unutar obuhvata Plana, u skladu sa važećim odredbama i propisima Brčko distrikta BiH.
- 7) Ukoliko se ukaže opravdana potreba, položaj trafostanica, kao i trase podzemnih kablova mogu se izmijeniti projektom dokumentacijom, s tim da je prije izdavanja lokacijskih uvjeta potrebna saglasnost nadležnih organa na predložene izmjene.

5.3.5 Zaštita standarda stanovanja i korištenja prostora i sprečavanje nepovoljnih uticaja na okoliš

Član 35

- 1) Prilikom izgradnje i korištenja građevine i površina potrebnih za normalno funkcionisanje građevine, potrebno je preduzeti sve mjere zaštite i unapređenja životne sredine od zagađenja vode, zemljišta i vazduha, zaštite od buke, elementarnih nepogoda, požara, udara groma, zemljotresa i drugih pojava.
- 2) U svrhu zaštite kvaliteta stanovanja i korištenja javnih objekata i sadržaja, kod realizacije građevina treba preduzeti mjere zaštite od buke, vibracija i strukturnog zvuka stanova, te poslovnih prostora.
- 3) Na području obuhvaćenom granicama ove Odluke, mogu se obavljati djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okolinu i ne utiču na kvalitetu života u susjednim objektima.
- 4) Unutar obuhvata se ne mogu locirati građevine koje zahtijevaju deponovanje i primjenu biološko – hemijskih ili radioaktivnih materija, koji su izvori buke, zagađenja i proizvode vibracije, te koji mogu imati nepovoljan uticaj na kvalitetu života stanovnika.

5.3.5 Normativi za osobe sa umanjenom sposobnošću kretanja

Član 36

- 1) U toku sprovođenja Plana, potrebno je primjenjivati principe urbanističko-tehničkih uvjeta, prostornih standarda i normativa za sprečavanje stvaranja arhitektonsko – urbanističkih barijera za kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, koja koriste tehnička i

ortopedska pomagala, a sve u skladu sa važećim odredbama i propisima Brčko distrikta BiH.

- 2) Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao prilazi i ulazi u sve objekte moraju biti projektovani i izvedeni sa nagibima, koji omogućuju nesmetano kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, odnosno, neophodno je osigurati odgovarajuće rampe, držače, posebno obilježena parking mjesta i sl.
- 3) Javna parkirališta i garaže trebaju imati najmanje 5% osiguranih parking mjesta od ukupnog broja, koja su namijenjena licima sa umanjenom sposobnošću kretanja. Površina parking mjesta mora biti 5,0 x 2,5 m, te mora biti izvedena sa ukošenim rubnikom, minimalne širine 1,0m, kako bi se povezala sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.
- 4) Svi trgovi, ulice, staze, te ostale površine namijenjene kretanju pješaka, moraju biti međusobno povezane, sa minimalnom širinom staze od 1,2 m, a na mjestima gdje se invalidska kolica mimoilaze, sa širinom od 1,8m. Na pješačkim prelazima, rubnik mora biti iskošen, sa minimalnom širinom od 1,0 m.
- 5) U svim javnim zgradama moraju se osigurati liftovi ili rampe za podizanje i spuštanje lica sa umanjnim tjelesnim sposobnostima. Prolazi i ulazna vrata javnih zgrada ne smiju biti manja od 1,8 m. Sve javne zgrade moraju imati toalet za invalide.
- 6) Osim svjetlosne signalizacije, sva prometna signalizacija (semafori), moraju emitovati i zvučne signale.

5.4 Obaveze i ovlasti Odjela u provođenju plana

Član 37

- 1) Odjel nadležan za izdavanje lokacijskih uvjeta je dužan da kroz urbanističko-tehničke uvjete propiše sve mjere i uvjete date kroz ovaj plan za svaki objekat, a koji se odnose na:
 - a. Građevinsku liniju,
 - b. Spratnost objekta i njegove ostale vertikalne karakteristike
 - c. Apsolutnu kotu prizemlja od koje se ne može odstupiti više od +/- 10cm od one propisane Planom,
 - d. Obavezu i obim okolnog uređenja zelenih i popločanih površina u skladu sa Planom,
 - e. Tretman fasade, elemenata koji se postavljaju na fasadu i primjenu ton karte na fasadi, RAL standard,
 - f. Upotrebu mobilijara i opreme,
 - g. Mjesto za odlaganje otpada (kontejneri),
 - h. Interni saobraćaj i stacionarni saobraćaj,
 - i. Mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.
- 2) Grafički izvod koji je sastavni dio lokacijskih uvjeta mora sadržavati sve gore navedene elemente, koji se moraju poštivati prilikom izrade projektne dokumentacije i izvođenja radova.
- 3) Ovakve obaveze se propisuju kako bi se osigurao visok stepen kvalitetnog provođenja Plana, a kroz dalju izradu Glavnog projekta i tehnički prijem.
- 4) Tehnički prijem i upotreba objekta nisu mogući ukoliko uz objekat nije izvršeno vanjsko uređenje u skladu sa Planom.



- 5) Nadležni inspektori su dužni da prate sve faze u postupku provođenja plana i postupaju u skladu sa Zakonom, a sve kako bi se osiguralo zakonsko provođenje plana.

Član 38

- 1) Odjel prilikom izdavanja lokacijskih uvjeta ima ovlasti da:
- a. Utvrđuje broj, pozicije i veličine dječjih igrališta u okviru slobodnih zelenih površina;
 - b. Utvrđuju obim i razmještaj urbanog mobilijara i sličnih elemenata koji dopunjuju urbani ambijent na prostoru Plana;
 - c. U skladu sa idejnim projektom za objekte specifične namjene (hotel, dom za stare i sl.) definira uređenje parcele drugačije u odnosu na dato planom s tim da se mora ispoštovati odredbe koje se odnose na učešće zelenila, pješačke i kolske površine, te stacionarni saobraćaj;
 - d. Po potrebi, Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Brčko distrikta BiH može po pojedinim pitanjima iz danih ovlasti, ili drugim, tražiti konsultacije od Zavoda za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH, kao nosioca izrade Plana.

5.5 Prelazne i završne odredbe

Član 39

- 1) Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove nakon prihvatanja prijedloga plana bi trebao sve aktivnosti uskladiti sa tim prijedlogom, kako ne bi došlo do kolizije u prostoru nakon usvajanja plana.

Član 40

- 1) Uvjeti pod kojima je moguće inicirati i izvršiti Izmjene Plana, definirani su važećim odredbama i propisima Brčko distrikta BiH.
- 2) Izmjene i revizija plana vrše se po postupku koji je propisan za izradu i donošenje planova Brčko distrikta BiH.
- 3) Ova Odluka stupa na snagu u skladu sa Odlukom o usvajanju Plana koju donosi Skupština Brčko distrikta BiH, u propisanom vremenu od objavljivanja u "Službenom glasniku Brčko distrikta BiH".