



# **Регулациони план „Центар II” у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине**

---

**Текстуални дио плана  
(нацрт)**

Брчко, април 2022.године



## САДРЖАЈ

1	УВОДНИ ДИО .....	5
1.1	<b>Правна и планска основа за израду плана .....</b>	<b>5</b>
1.1.1	<i>Важећа просторно-планска документација.....</i>	<i>5</i>
1.1.1	<i>Одлука о изради плана .....</i>	<i>5</i>
1.1.2	<i>Носилац израде плана .....</i>	<i>5</i>
1.1.3	<i>Обухват плана.....</i>	<i>5</i>
1.1.4	<i>Преглед информационо-документационог основа Плана .....</i>	<i>5</i>
1.2	<b>Принципи просторног планирања.....</b>	<b>6</b>
2	ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНО–ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА .....	6
2.1	<b>Извод из Урбанистичког плана Брчко дистрикта БиХ .....</b>	<b>6</b>
3	АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	7
3.1	<b>Опис просторног контекста .....</b>	<b>7</b>
3.1.1	<i>Регионални контекст .....</i>	<i>7</i>
3.1.2	<i>Путна инфраструктура Брчко дистрикта БиХ.....</i>	<i>8</i>
3.1.3	<i>Технолошко - енергетска инфраструктура Брчко дистрикта БиХ.....</i>	<i>9</i>
3.2	<b>Природни и изграђени услови просторног обухвата.....</b>	<b>9</b>
3.2.1	<i>Општи подаци о просторном обухвату.....</i>	<i>9</i>
3.2.2	<i>Карактеристике тла.....</i>	<i>10</i>
3.2.3	<i>Геолошки састав и структура терена.....</i>	<i>10</i>
3.2.4	<i>Хидрогеологија .....</i>	<i>11</i>
3.2.5	<i>Намјена и употреба земљишта .....</i>	<i>11</i>
3.2.6	<i>Прилаз зони – саобраћајна повезаност .....</i>	<i>12</i>
3.2.7	<i>Водовод и канализација просторног обухвата .....</i>	<i>14</i>
3.2.8	<i>Енергетска инфраструктура .....</i>	<i>14</i>
3.2.9	<i>Телекомуникацијска инфраструктура.....</i>	<i>15</i>
3.2.10	<i>Топлификација.....</i>	<i>15</i>
3.2.11	<i>Анализа и приказ катастарских и власничких података о земљишту у обухвату плана ..</i>	<i>15</i>
3.2.12	<i>Културно-историјске вриједности појединих објеката .....</i>	<i>20</i>
3.2.13	<i>Капацитети објеката друштвене инфраструктуре .....</i>	<i>21</i>
3.3	<b>Вредновање и анализа података о постојећем стању у обухвату плана .....</b>	<b>21</b>
3.4	<b>Животна средина.....</b>	<b>24</b>
4	КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ .....	26



4.1	Циљеви и могућности просторног развоја.....	26
4.2	<b>Основна намјена површина у просторној цјелини.....</b>	<b>27</b>
4.2.1	<i>Зона индивидуалног становања.....</i>	<i>28</i>
4.2.2	<i>Зона колективног становања и Стамбено-пословна зона .....</i>	<i>30</i>
4.2.3	<i>Зона спорта и рекреације.....</i>	<i>33</i>
4.2.4	<i>Зелене површине јавног кориштења .....</i>	<i>34</i>
4.2.5	<i>Зелене површине приватног кориштења .....</i>	<i>35</i>
4.3	Регулационе и грађевинске линије.....	35
4.4	План парцелације.....	36
4.5	Уређење грађевинске парцеле.....	41
4.6	Архитектонско обликовање објеката и вањско уређење .....	42
4.7	План саобраћаја.....	43
4.8	Водовод.....	44
4.9	Канализација .....	44
4.10	Електроенергетика .....	45
4.10.1	<i>Снабдијевање електричном енергијом .....</i>	<i>45</i>
4.11	Телекомуникације.....	46
4.12	Топлификација.....	46
4.13	Мјере заштите животне средине .....	46
5	<b>ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „ЦЕНТАР II“ У БРЧКО ДИСТРИКТУ</b>	
БИХ .....		48
5.1	<b>Увод и опште одредбе .....</b>	<b>48</b>
5.1.1	<i>Правна природа, предмет плана, подручје примјене и трајање .....</i>	<i>48</i>
5.2	<b>Урбанистичко-технички услови изградње.....</b>	<b>49</b>
5.2.1	<i>Услови за уређење грађевинског земљишта.....</i>	<i>49</i>
5.2.2	<i>Регулациона линија, грађевинска линија .....</i>	<i>50</i>
5.2.3	<i>Димензије и спратност планираних објеката .....</i>	<i>51</i>
5.2.4	<i>Однос према постојећим објектима .....</i>	<i>53</i>
5.2.5	<i>Услови за уређење фасада, привремено заузимање земљишта, постављање рекламних објеката.....</i>	<i>54</i>
5.2.6	<i>Увјети за грађење помоћних објеката на грађевинским парцелама .....</i>	<i>56</i>
5.2.7	<i>Увјети за оградавање парцеле.....</i>	<i>56</i>
5.2.8	<i>Услови уређења саобраћајних површина и паркиралишта на грађевинским парцелама .....</i>	<i>57</i>
5.2.9	<i>Увјети за уређење зелених и слободних површина.....</i>	<i>58</i>



5.2.10	<i>Увјети за изградњу саобраћајне и комуналне инфраструктуре</i> .....	59
5.2.11	<i>Мјере заштите становника и материјалних добара од природних и људским дјеловањем изазваних непогода и катастрофа</i> .....	60
<b>5.3</b>	<b>Обавезе Одјељења у провођењу плана</b> .....	60
<b>5.4</b>	<b>Завршне одредбе</b> .....	61



# 1 УВОДНИ ДИО

---

## 1.1 Правна и планска основа за израду плана

### 1.1.1 Важећа просторно-планска документација

За подручје Брчко дистрикта БиХ, важећи просторни план је Просторни план Брчко дистрикта Босне и Херцеговине 2007 – 2017. године који представља главни и основни плански документ за ову општину. Важећи урбанистички план за подручје Брчко дистрикта БиХ је - Измјене и допуне урбанистичког плана града Брчко (II) - плански период 2007 – 2017.године.

#### 1.1.1 Одлука о изради плана

У складу са захтјевом Одјела за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ, Скупштина Брчко дистрикта БиХ донијела је Одлуку број 01-02-4656/21 од 13.10.2021. године („Службени гласник Брчко дистрикт БиХ", број 23/21) о приступању изради Регулационог плана „Центар II" у Брчком.

#### 1.1.2 Носилац израде плана

Израда документа просторног планирања повјерава се Заводу за планирање, пројектовање и развој Брчко дистрикта БиХ.

#### 1.1.3 Обухват плана

Регулациони план "Центар II" у Брчком се ради за дио стамбеног насеља "Центар" у Брчком, који је Измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007-2017. године, предвиђен за зоне: зону становања густине 240 ст/ха и компатибилне дјелатности, зону централних садржаја, површине специјалне намјене – регулација водотока и градска саобраћајница са заштитним појасом. Границе обухвата Регулационог плана дефинисане су у графичком прилогу који је саставни дио Одлуке о приступању изради и обухвата површину од цца. 14,5 хектара.

#### 1.1.4 Преглед информационо-документационог основа Плана

Израда регулационог плана "Центар II" у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине урађена је на основу:

- Закона о просторном планирању и грађењу Брчко дистрикта БиХ („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ", број: 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/19, 29/20 и 40/20);
- Правилник о садржају, начину израде и доношењу докумената просторног планирања на подручју Дистрикта, број 01.1-02-028213/09 од 02.09.2009. године;
- Просторног плана Брчко дистрикта БиХ, плански период 2007 – 2017. година, као плана вишег реда;
- Измјена и допуна Урбанистичког плана града Брчко (II), плански период 2007 – 2017. године, као плана вишег реда;



- Важеће просторно-планске документације у контактної зони и то: Урбанистичког пројекта „Историјско градско језгро" у Брчком и Измјене и допуне Регулационог плана дијела стамбеног насеља "Центар" у Брчком;
- Документације Комисије за очување националних споменика БиХ за објекте у обухвату Плана, ако постоје;
- Катастарског плана, ажурне геодетске подлоге, дигиталног орто-фото снимка (из 2018. године);
- Других посебних закона и прописа који уређују област просторног планирања и грађења у Брчко дистрикту БиХ којима се може приступити на страници [www.bdcentral.net](http://www.bdcentral.net) и <https://skupstinabd.ba/ba>;
- Норматива и стандарда из области просторног планирања и грађења;
- Норматива и стандарда из области пејзажног уређења, примјене савремених материјала и обликовања у архитектури, урбане опреме простора (урбани мобилијар и др.).

## 1.2 Принципи просторног планирања

Методологија израде планских докумената јасно дефинише ток израде планског документа, како би он био интегралан производ анализираних услова, уочених проблема, постављених циљева и датог рјешења. За тако обиман и одговоран процес, потребна је јасна стратегија, која се мора ослањати на већ постојеће постулате просторног планирања, који произилазе из стратешких развојних докумената, те усклађивање са државним, ентитетским документима и европским принципима (смјернице Европске перспективе просторног развоја ESDP, водећи принципи за одрживи просторни развој европског континента, потписане и ратифициране конвенције, повеље и др.), и других релевантних докумената, који имају понуђене правце развоја простора и регулиран начин управљања истим.

Принцип просторног планирања ове зоне заснива се на самом положају простора и вредновања земљишта са аспекта градње објеката примјереним овом обухвату, те садржаја карактеристичних за овај простор. Врло важан сегмент у планирању је препознавање затечених вриједности и имплементација истих на цјелокупан обухват.

Да би просторно планирање било одрживо, потребно је принципе заснивати на томе да се простор планира по мјери човјека, односно да се простор трансформише на начин да отворени простори буду функционално, садржајно и обликовно атрактивни, а волумени објеката такви да формирају простор отворених визура, који ће имати позитиван ефекат на социо-психолошки развој становништва.

## 2 ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНО–ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА

---

### 2.1 Извод из Урбанистичког плана Брчко дистрикта БиХ



За простор града Брчко на снази је урбанистички план под називом Измјена и допуна урбанистичког плана града Брчко (II), а који је усвојен за период 2007 – 2017. година. Иако је истекао плански период за који је усвојен наведени документ, Законом о измјенама и допуна закона о просторном планирању и грађењу („Службени гласник Брчко дистрикта Босне и Херцеговине“, број 18/17) овај документ наставља да важи до доношења новог документа.

Урбанистички план је основни развојни и дугорочни плански документ за урбано подручје дистрикта Брчко и представља основу за израду проведбених планова. Када Законом о просторном планирању и грађењу („Сл. гласник Брчко дистрикта БиХ“ број 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/19, 29/20 и 40/20), у даљем тексту: Закон, или овом одлуком за одређене дијелове урбаног подручја није одређена обавеза доношења регулационог плана, План представља и основу за:

- а) доношење урбанистичког пројекта, у складу са наведеним Законом,
- б) издавање локацијских услова у складу са са наведеним Законом.

На основу графичког прилога под називом Валоризација културно-историјског плана који је саставни дио Урбанистичког плана, евидентно је да се обухват третиран овим регулационим планом налази у двије зоне заштите, трећој и четвртој зони.

У трећој зони заштите поред рестаурације вриједних објеката и ревитализације, те одређених интервенција прилагођавања амбијенту дозвољава се и нова изградња уз поштовање габарита, висина вијенаца постојећих вриједних објеката, нагиба крова и материјала природних карактеристика терена и постојеће структуре. Ту се, такођер прописује уклањање оних објеката који грубо нарушавају амбијент. Нова градња у овој зони треба да тежи уједначености свих елемената структуре истичући вредније просторе.

У четвртој зони заштите поред рестаурације и ревитализације вриједних објеката дозвољава се и нова градња са више слободног приступа, али и даље са поштовањем основних карактеристика околних простора, са поштовањем визура и осигурањем цјеловитости са осталим зонама.

На основу графичког прилога под називом *План намјене површина* који је саставни дио Урбанистичког плана, простор третиран овим регулационим планом, мањим, сјеверним дијелом се налази у зони централних садржаја, док се већим дијелом налази у зони намијењеној становању густине до 240ст/ха (мјешовита стамбена изградња и компатибилне дјелатности).

## 3 АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### 3.1 Опис просторног контекста

#### 3.1.1 Регионални контекст

Географски положај Брчко дистрикта БиХ

Брчко дистрикт БиХ налази се на десној обали ријеке Саве и обухвата територију од 493,3 км<sup>2</sup>, што представља нешто мало мање од 1% укупне територије Босне и Херцеговине чија



је површина 51.129 км<sup>2</sup>. Градско подручје Брчког простире се на територији од 183 км<sup>2</sup>. Брчко дистрикт БиХ налази се на надморској висини од 85 до 200м. Изузетак представљају обронци планине Мајевице који се налазе у јужном дијелу Дистрикта и чије висинске разлике се крећу од 200 до 400 м.

Брчко дистрикт БиХ представља веома битан геостратешки простор јер је на истоку и западу окружен општинама које припадају територији ентитета Република Српска (РС), тј. на западу се граничи са општинама Доњи Жабар и Пелагићево, а на истоку са општинама Бијељина и Лопаре. На југу се територија Дистрикта граничи са општинама које припадају ентитету Федерација Босне и Херцеговине (ФБиХ), а то су општине Сребреник, Градачац и Челић. На сјеверу границу Брчко дистрикта БиХ представља ријека Сава, која истовремено представља границу између Републике Хрватске и Босне и Херцеговине. Мостом преко ријеке Саве простор Брчко дистрикта БиХ, а и Босне и Херцеговине повезан је са општином Гуња, а преко ње и са другим општинама и градовима у Републици Хрватској. Такођер, у крајњем сјеверо-западном дијелу простор Брчко дистрикта БиХ граничи се са општином Орашје која припада ентитету ФБиХ.

С обзиром на чињеницу да се гранични прелаз налази на простору Дистрикта, као и да је Брчко саобраћајна повезница источног и западног дијела ентитета Република Српска, те саобраћајна повезница ФБиХ са Републиком Хрватском, јасно је да је овај простор саобраћајно чвориште веома битних магистралних путних праваца. Брчко је од Београда (главни град Републике Србије) удаљено 200 км, од Загреба (главни град републике Хрватске) 270 км, а од главног града Босне и Херцеговине, Сарајева, удаљено је 210 км.

### *3.1.2 Путна инфраструктура Брчко дистрикта БиХ*

Путна мрежа Брчко дистрикта БиХ укупно је дуга 859 км, од чега само магистрални путни правци, обилазница око града Брчко и локални путни правци вишег ранга могу се класификовати у складу са европским стандардима.

Један од најважнијих коридора јесте обилазница која се протеже у дужини од 18,6 км кроз територију Дистрикта и која почиње од пута М 14.1 у западном дијелу Дистрикта и завршава у источном дијелу укључењем на исти магистрални пут, односно са магистралним путем је спојена у мјестима Горице и Гредице. Путна мрежа Дистрикта у односу на физичке и функционалне карактеристике појединих путева дијели се на:

- Магистралне путеве, који представљају око 10.5% укупне дужине постојећих путева у Дистрикту. Ширина пута је око 6.0 – 7.0 метара;
- Регионалне путеве који представљају око 10% мреже Дистрикта, имају ширину пута од око 6 метара;
- Локалне путеве који су у просјеку широки око 4.0 – 5.0 метара и који представљају скоро 50% постојећих путева на подручју Дистрикта;
- Поред тога постоје мањи путеви који нису класификовани, а који представљају преостали постотак путне мреже у дистрикту.

Обилазница на територији Брчко дистрикта БиХ пресијеца два регионална пута Р460 и Р458. Веома битни путни правци за Брчко дистрикт БиХ јесу пут М 14.1 који се кроз





Дистрикт протеже у дужини од 30,4 км те на истоку спаја Дистрикт са општином Бијељина, а на западу са општином Доњи Жабар, затим пут М 1.8 који Дистрикт повезује са општина Орашје и Тузла и кроз територију Дистрикта се пружа у дужини од 5,3 км. Поред наведених путних праваца, веома битни за Брчко дистрикт БиХ јесу и путеви Р460, односно регионални пут који се протеже територијом Дистрикта од југозапада, односно границе са општином Сребреник ка центру града. Регионални пут Р458 повезује централно подручје града Брчко са општином Челић на југоистоку.

Веома важан путни пројекат која би требао имати вишеструку корист за простор Брчко дистрикта БиХ јесте пројекат аутопута која ће пролазити кроз Дистрикт. Према документу Измјене и допуне просторног плана Брчко дистрикта БиХ за период 2007 – 2017. године главни ауто-путни правац кроз Брчко дистрикт БиХ биће дионица аутопута Београд – Сарајево. У саставу овог аутопута на простору Брчко дистрикта БиХ постојаће два правца. Први би се требао пружати правцем исток – запад и његов циљ јесте повезивање Београда и Бања Луке. Назив дионице овог аутопута која пролази и кроз Брчко јесте Вукосавље – Рача. Друга дионица пружаће се правцем сјевер – југ и повезиваће сјевер Босне и Херцеговине, а самим тим и Брчко са Тузлом и Сарајевом. Главно чвориште двије поменуте дионице аутопута биће на територији Брчко дистрикта БиХ.

### *3.1.3 Технолошко - енергетска инфраструктура Брчко дистрикта БиХ*

На територији Брчко дистрикта БиХ тренутно није омогућено снабдијевање домаћинства и индустрије гасом, али је постојећом просторно-планском документацијом то планирано. Снабдијевање гасом требало би бити обезбјеђено спајањем на гасовод Београд – Сарајево од којег ће се пружати вод од Дрине до Бања Луке те ће се на тај начин простирати кроз територију Брчко дистрикта БиХ.

Електроенергетска инфраструктура на простору Брчко дистрикта БиХ тренутно је довољног капацитета како би задовољавала потребе свих корисника.

Водоводна као и канализациона инфраструктура задовољавају потребе градског подручја, али приградска и рурална насеља на простору Дистрикта немају задовољавајућу водоводну и канализациону мрежу. У великој већини руралних и руралних насеља снабдијевање водом врши се из бунара за индивидуалне или заједничке потребе домаћинства, док је канализациона инфраструктура на незадовољавајућем нивоу, њу чине углавном септичке јаме.

## **3.2 Природни и изграђени услови просторног обухвата**

### *3.2.1 Општи подаци о просторном обухвату*

Према просторном обухвату преузетом од Наручиоца плана на дигиталној катастарској подлози, простор третиран овим планом обухвата површину од цца 14,5 Ха, док су границе простора сљедеће:

За почетну тачку узето је раскршће Улица Абдулаха Буквице и Трга Младих испред старе зграде МУП-а одакле граница иде у правцу југоистока до раскршћа са Улицом Босне Сребрене, гдје скреће у правцу југозапада Улицом Мехмедагића у дужини од 85 метара, до раскрснице са улицом Јеврејска којом даље наставља у правцу југа у дужини од 125 метара,



гдје скреће на запад до спортског игралишта Блатуша, идући дуж трибина међом припадајуће парцеле и поново се враћа у Јеврејску улицу до раскршћа са Улицом Босне Сребрене којом скреће на југ и даље иде Улицом проф. Мурата Синанагића до раскршћа са Улицом Мака Диздара у коју скреће продужавајући до старог корита ријеке Брке обухватајући објекте испод Улице Аугуста Шеное као и мали дио старог корита ријеке Брке површине око 1 000 м<sup>2</sup>. Граница даље наставља у правцу сјевера улицом Абдулаха Буквице до раскршћа са улицом Мехмедагића одакле граница скреће на запад у дужини од 35 метара гдје мијења правац и иде према сјеверу у дужини од 80 метара, обухватајући парцеле и објекте између улице и ријеке Брке. На овом мјесту граница иде окомито на осовину корита Брке одакле низводно до пјешачког моста гдје прије враћања у улицу Абдулаха Буквице, којом у правцу сјеверо-истока наставља до почетне тачке испред старе зграде МУП-а, у плански обухват укључује и парцелу ознаке к.ч. 251

Простор обухваћен овим регулационим планом је већим дијелом изграђен, уз мањи проценат слободних површина. На овом простору налазе се стамбени објекти вишепородичног становања (стамбене зграде). У просторном обухвату, иако се налази у ужем градском подручју, се највећим дијелом налазе стамбени објекти индивидуалног становања.

Према плану вишег реда тј. Измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007 – 2017.година – план намјене површина, простор обухваћен овим регулационим планом предвиђен је за сљедеће зоне: зону становања густине 240ст/ха и компатибилне дјелатности, зону централних садржаја, површине специјалне намјене – регулација водотока и градска саобраћајница са заштитним појасом.

Важно је напоменути да је овај простор због недостатка provedбене планске документације и адекватних подзаконских аката стагнирао у свом развоју, те у периоду постојања Дистрикта није било значајних интервенција и смјена грађевинског фонда, због чега је велики дио обухвата запустен са објектима лошег бонитета.

### *3.2.2 Карактеристике тла*

Простор третиран овим регулационим планом смјештен је у сјеверном дијелу града Брчко у непосредној близини ушћа ријеке Брке у ријеку Саву. Просторни обухват је сјеверо-западном границом наслоњен уз ријеку заштитни појас ријеке Брке у њеном доњем дијелу тока. С обзиром на недалеку удаљеност од ријеке Саве јасно је да је овај простор дио прве терасне равни ријеке Саве. Апсолутна висина терена креће се од 83,50м до 95,40м. Терен простора третираног планом састављен је од пијескова, глина те слојева водоносног шљунка који је присутан до дубина од око 50 – 60м. Овај састав карактеристичан је за прву терасну раван ријеке Саве.

### *3.2.3 Геолошки састав и структура терена*

Као што је наведено у поднаслову 3.2.2. *Карактеристике тла*, терен је састављен од пијескова, глина и водоносног шљунка. Први слој земљишта чине сиве пластичне глине дебљине 1-3м. То су средње пластичне палачинке. Други слој изграђују шарене жуто-сиве



тврде глине често са прослојцима пијеска. Дебљина овог слоја је око 3 метра. То су средње до високо пластичне глине. Сличан састав терена је и дубље до дубине од око 8,0 метара. Алувијалне терасне наслаге најчешће глиновитог и пјесковитог састава карактерише извјесна промјенљивост физичких особина. Консолидованост ових наслага је средња до добра. Порозност и водопрпусност је промјењива. Вриједност угла унутрашњег трења и кохезије су промјенљиви.

#### 3.2.4 Хидрогеологија

На простору обухваћеним овим регулационим планом нема површинских водених токова. Као што је поменуто у поднаслову 3.2.2. *Карактеристике тла* простор се налази уз заштитни појас ријеке Брке, али водени ток ријеке није обухваћен овим регулационим планом.

Када је ријеч о подземним водама на овом простору оне се налазе на дубини од 1,5 до 5,5 м и потичу из пјесковитих дијелова наслага. Мјестимично је под хидростатичким притиском. Влажност тла је од 21-32,4%. Дозвољено оптерећење темељног тла за дубину 1,5 м износи 150 кН/м<sup>2</sup>.

#### 3.2.5 Намјена и употреба земљишта

Анализом прикупљених података на терену утврђен је бонитет објеката, њихова димензија и намјена, који су приказани у карти 02 Постојеће стање и бонитет објеката.

Третирана површина је грађевинско земљиште које је готово у потпуности изграђено и својим садржајима одређује простор у цијелости. То је простор највећим дијелом изграђен објектима индивидуалног становања, са одређеним бројем стамбених и стамбено-пословних објеката колективног становања у зони која се наслања на најужи дио града Брчко, уз пјешачку зону на Тргу Младих и у контакту са уличним фронтом Улице Босне Сребрене. За овај дио, који заузима централни дио простора у обухвату Плана, може се рећи да је деградираног грађевинског фонда, старосне структуре у просјеку преко 40 година, којег карактеризирају мале парцеле са објектима малих габарита, скученог вањског простора, слабог осунчања и аерације простора, са пуно помоћних објеката непримјерених градском амбијенту и нелегалне градње.

Квалитетнија просторна организација налази се у западном дијелу обухвата који карактеризира такођер, индивидуална стамбена изградња, али очуваног интегритета парцела и са квалитетнијим грађевинским фондом и уређењем дворишта. У овом простору се налази се и неколико објеката колективног становања, са спратношћу од П+2 до П+4. Најдоминантинији објекат у простору обухвата регулационог плана је стамбено-пословна зграда уз пјешачку зону, у основи значајнијег габарита и спратности (П+5 спратова). Овај објекат налази се у сјеверо-источном дијелу обухвата на раскршћу градског шеталишта (Улица Босне Сребрене) и Улице Мехмедагића.

#### Густина насељености

Простор који је обухваћен овим Регулационим планом представља насеље збијеног типа.



Густина насељености је највећа уз источну границу просторног обухвата, односно у дијелу обухвата који је ближи градском центру, док се према западној граници у одређеним дијеловима смањује, али ближе западном дијелу поново повећава.

У обухвату се налази неколико објеката јавног карактера који такођер у недостатку планског дјеловања у простору немају примјерену инфраструктуру, или нису адекватно третирани у простору. Такав је објекат спортског центра „Блатуша“, објекат и простор МЗ, простор око објекта водоторња и сл. У обухвату се налазе још и објекат Ватрогасног дома, Централна банка БиХ, просторије ЈП Комунално и бивша зграда Полиције у којој су сада смјештене јавне службе.

Према допису Одјела за јавну сигурност Владе Брчко дистрикта, обзиром да је Ватрогасни дом њихова надлежност наводи се да хидрантска мрежа у граду Брчко у лошем стању, са великим бројем неисправних хидраната. За уже градско језгро једини поуздан хидрант налази се у близини водоторња, који се користи за пуњење ватрогасних цистерни.

Такођер, репетитори постављени на садашњој згради Ватрогасног дома су подешени за систем радио веза, систем видео-надзора и техничке заштите објеката је повезан на оперативно-комуникацијски центар (ОКЦ) који се налази у ватрогасном дому, што треба имати у виду приликом планирања садржаја.

Стационарни саобраћај у обухвату је такођер рјешаван секвенцијом, без интегралног сагледавања обухвата и рјешавања простора за ову врсту намјене, а у складу са потребним капацитетима.

Табела бр.1 – намјена објеката

Намјена	Пословни	Стамбено- пословни	Стамбени	Помоћни	Вјерски	Спортско- рекреативни
Број објеката	8	16	265	125	1	2

### 3.2.6 Прилаз зони – саобраћајна повезаност

Простор насеља „Центар ИИ“ посједује релативно добру саобраћајну инфраструктуру која је развијана и прилагођавана карактеристикама терена и постојећих објеката. Приступ унутрашњости овог обухвата осигуран је из више правца са истока и запада, док са сјевера и југа није могуће директно приступити зони саобраћајним путем, него повезивањем преко западних и источних укључивања у просторни обухват. Са сјевера је могуће укључење у зону преко саобраћајнице која се простире од ушћа ријеке Брке у ријеку Саву на сјеверу, до скретања на југоисток код пјешачког моста у улици Др Абдулаха Буквице којом је даље могуће приступити мрежи саобраћајница унутар просторног обухвата. Са запада је могуће приступити зони цца 200м јужније од пјешачког моста, тј. скретањем на југоисток код спортских терена. До овог скретања могуће је доћи већ поменутом саобраћајницом која се пружа уз корито ријеке Брке у правцу сјевер-југ, а такођер је могуће доћи истом саобраћајницом али из јужног правца од моста локалног пута који преко ријеке Брке спаја насеље Кланац са дијелом насеља Колобара недалеко од ЈЗУ "Здравствени центар Брчко" Брчко дистрикта БиХ.



Са јужне стране није могуће саобраћајно приступити простору који је обухваћен овим регулационим планом, али је могуће са поменутог простора укључивање на друге саобраћајне правце у граду. Са истока је могуће приступити простору из два правца, с тим да се оба правца укључују на исту саобраћајницу која води у унутрашњост обухвата и која се налази у непосредној близини Ватрогасног дома, а то је улица Прњавор којом се ка западу може доћи до сјеверног дијела планског обухвата, а укључивањем у Улицу проф. Мурата еф. Синанагића до јужног дијела планског обухвата. До улице Прњавор се са истока стиже из Улице Босне сребрене, а до ње је могуће доћи даље са истока кроз Улицу Клостерска. Овим правцем се у простор третиран овим планом стиже скретањем из улице Клостерска у улицу Босне сребрене, а из ове улице скретањем 50м цца од Ватрогасног дома на југозапад у улицу Прњавор. До истог скретања могуће је доћи и са јужне стране кроз улицу Босне сребрене до које се стиже кроз улице Људевита Гаја из правца југоисток или из Улице Мирослава Крлеже из јужног правца.

Када је ријеч о улицама које се налазе унутар просторног обухвата, квалитет улица, повезаност и габарити биће приказани у табели која слиједи.

Табела бр. 2 – Приказ улица унутар просторног обухвата

Назив улице	Правац пружања улице	Дужина улице	Ширина улице	Повезаност са другим улицама
Др Абдулаха Буквице	Сјевер - југозапад	цца 440 м	5 – 7 м	- Мехмедагића -Трг младих (пјешачка повезаност)
Мехмедагића	Запад - исток	цца 350 м	5,5 – 8 м	-Др Абдулаха Буквице -Јеврејска -Александра Николића -Прњавор (укључење из улице; једносмјерна)
Јеврејска	Сјевер - југ	цца 180 м	3,5 – 4,5 м	-Мехмедагића -Босне сребрене
Прњавор	Сјеверозапад - југоисток	цца 250 м	цца 6,5 м	-Мехмедагића -Мурата еф. Синанагића -Босне сребрене
Александра Николића	Сјевер - југ	цца 160 м	5,5 – 8 м	-Мехмедагића -Аугуста Шеное
Аугуста Шеное	два крака улице: -сјевер-југ -сјевер-запад-југ	цца 150 м	3,5 – 4 м	-Александра Николића -Мака Диздара
Мака Диздара	Сјевер-запад-југ	цца 130 м	цца 4,5 м	-Аугуста Шеное -Мурата Синанагића
Мурата еф. Синанагића	Сјевероисток - југозапад		цца 4,5 м	-Едхема Мулабића -Прњавор -Мака Диздара
Ђермановића	Запад-исток-југ	цца 150 м	4,5 – 7 м	-Александра Николића -Мурата еф. Синанагића



### 3.2.7 Водовод и канализација просторног обухвата

#### *Водовод*

Простор третиран овим регулационим планом спојен је на градску водоводну инфраструктуру са задовољавајућим капацитетом за посматрано подручје. На планском обухвату налази се водопумпни погон „Бурића брдо" и градски торањ. На овом простору налази се и извориште „Прњавор" које има издашност 15 л/сек. Разводна мрежа изведена је дијелом од пластичних а дијелом од цемент-азбестних цијеви разних профила /од Ø80 до Ø200/ и налази се у лошем стању са губитком око 20%.

#### *Канализација*

Одводња фекалних и оборинских отпадних вода на посматраном подручју ријешена је дјелимично, јер се отпадне воде одводе у ријеку Саву и Брку без пречишћавања. Мањи дио индивидуалних објеката користи септичке јаме. Од инсталираних цијеви егзистирају цијеви за одводњу фекалних вода, затим само оборинских, те колекторима за одводњу и фекалних и оборинских вода, мјешовита канализација. Поред ријеке Брке пролази канализациони колектор профила Ø600 који отпадне фекалне воде одводи у ријеку Саву .

Према утврђеном стању може се констатирати да је добар дио посматраног подручја покривен фекалном канализацијом док углавном само примарне градске улице имају одводњу оборинских вода. Профили инсталираних одводних цијеви су различити од Ø200 мм до Ø800 мм. Реципијент свих отпадних вода су ријеке Сава и Брка.

### 3.2.8 Енергетска инфраструктура

#### *3.2.8.1 Високонапонски развод*

У дијелу просторног обухвата разматраног Регулационог плана не постоји високонапонски развод.

#### *3.2.8.2 Средњенапонски развод*

У комплетном дијелу просторног обухвата разматраног Регулационог плана постоји развијена 10 кV подземна мрежа. На комплетном просторном обухвату постоји више подземних 10 кV далековада који напајају трансформаторске станице 10/0,4 кV.

#### *3.2.8.3 Трансформаторске станице*

На локацијама које обухвата Регулациони план постоји пет трансформаторских станица, и то:

- ТС 10/0,4 кV (630 кVA+400кVA) ЦЕНТАР 2,
- ТС 10/0,4 кV (630 кVA) ЦЕНТАР 3,
- ТС 10/0,4 кV (630 кVA) ЦЕНТАР 4,
- ТС 10/0,4 кV (630 кVA) ПРАХУЉА,
- ТС 10/0,4 кV (630 кVA) БУРИЋА БРДО.

Ове трафостанице се напајају и увезане су прстенасто подземним каблом 10кV са чворне трафостанице 35/10кV Брчко III



### 3.2.8.4 Нисконапонска мрежа и јавна расвјета

Из трансформаторских станица 10/0,4 кV се, путем нисконапонских надземних и/или подземних водова 0,4 кV, напајају чврсти стамбени или пословни објекти који се налазе на локацијама које обухвата Регулациони план. Нисконапонска мрежа 0,4 кV је изведена у облику самоносивих надземних водова постављених на дрвеним или бетонским стубовима који се врло често користе и као стубови јавне расвете или стубови за вешање телефонских надземних самоносивих каблова и подземно. Јавна расвјета, тамо гдје постоји, је изведена у већој мјери са свјетиљкама које се вјешају на стубове надземних нисконапонских водова.

### 3.2.9 Телекомуникацијска инфраструктура

У зони постојећих чврстих објеката на важнијим комуникационим правцима, а мјестимично и на споредним, углавном постоји развијена ТТ мрежа и она је изведена у облику самоносећих ваздушних водова телефонским кабловима одређеног капацитета.

Објекти који се налазе на простору који је обухваћен овим регулационим планом спојени су на телекомуникацијску инфраструктуру која подразумијева и кабловске оператере чији су оптички кабови присутни на овом простору.

Према подацима из Урбанистичког плана града Брчко у области комуникација један од најважнијих је поштанско-телефонско-телеграфски саобраћај.

У оквиру Урбанистичког плана Брчког поштанско-телефонско-телеграфски саобраћај се одвија преко три оператера:

1. Поште РС, а.д. Бањалука,
2. БХ поште – Сарајево и
3. ХПТ поште – Мостар.

### 3.2.10 Топлификација

На подручју обухвата регулационог плана Центар II, проблем гријања рјешаван је индивидуално и са различитим медијем; чврсто гориво, течно гориво или електрична енергија. Не постоји централизиран начин производње топлотне енергије.

### 3.2.11 Анализа и приказ катастарских и власничких података о земљишту у обухвату плана

Табела бр. 3 – анализа катастарских и власничких података

Број К.Ч.	Површина (м2)	Власник	Намјена земљишта
4310/1	2155	ДОБРО У ОПШТОЈ УПОТРЕБИ - ПУТЕВИ	Улица
4310/2	0056	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Улица
4310/3	0008	ДОБРО У ОПШТОЈ УПОТРЕБИ - ПУТЕВИ	ДОБРО У ОПШТОЈ УПОТРЕБИ - ПУТЕВИ
895	0328	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2
897	1731	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Земљиште уз ванпривредну зграду Пословна зграда у ванпривреди на два спрата 1 Гаража 2 Гаража 3 Гаража 4 Гаража 5 Гаража 6 Приземна пословна зграда у ванпривреди 7 Приземна пословна зграда у



			ванпривреди 8 Приземна пословна зграда у ванпривреди 9 Приземна пословна зграда у ванпривреди 10
889	0373	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда са поткровљем 1 Приземна помоћна зграда 2
855	0135	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште стамбено пословне зграде Стамбено пословна зграда са сутереном и спратом
880	0266	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
873	0648	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Нјива 4. класе Стамбена зграда на спрат 1
853	0243	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште стамбена зграда са подрумом приземљем и једним спратом 1
851	0299	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште стамбено пословне зграде Приземна стамбено пословна зграда са сутереном и поткровљем 1 Приземна помоћна зграда 2
848	0468	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Пословна зграда у ванпривреди 1 Приземна стамбена зграда 2 Приземна стамбена зграда са поткровљем 3
876	0391	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда на спрат са поткровљем 1
860	0318	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2 Гаража 3
859	0155	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда са поткровљем 1
875/1	0480	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2
871	0018	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Гаража
870/8*	0291	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда са приземљем и два спрата 1
870/7	0306	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1
869	0243	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2 Помоћна зграда 3
868	0307	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2
875/2	0370	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Нјива 4. класе Гаража 1 Помоћна зграда 2 Помоћна зграда 3
864	0189	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2
862*	0497	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда на спрат 1
847	0214	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда на спрат 1
846	0198	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Стамбено пословна зграда са поткровљем 1 Двориште стамбено пословне зграде
833	0320	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
835	0600	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2
834	0499	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
817	0374	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда на спрат 1
818	0341	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Пашњак 2. класе
820	0352	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда на спрат 1
825	0643	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Нјива 5. класе Приземна стамбена зграда 1 Приземна стамбена зграда 2





			Приземна помоћна зграда 3 Приземна помоћна зграда 4
824	0455	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
829/1*	0375	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда са приземљем и три спрата
1996/3	0011	ДОБРО У ОПШТОЈ УПОТРЕБИ - ПУТЕВИ	Улица
1981	0235	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Гаража 2 Помоћна зграда 3
1983/3*	0058	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Нјива 2. класе
1985	0478	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двор.стамб.посл.згр. Стамб.посл. зграда 1 Помоћна зграда 2
1987	0107	ДОБРО У ОПШТОЈ УПОТРЕБИ - ПУТЕВИ	Улица
1988	0412	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2
1999	0548	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2
2001	0542	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2 Гаража Помоћна зграда 3
2002	0537	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Градилиште Градилиште
2005	0174	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
1990	0800	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Воћњак 3. класе Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2
1997/4	0425	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Градилиште
1997/2	0912	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Спортски центар
2007/1*	0378	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2
2007/2*	0380	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Воћњак 3. класе Градилиште
2007/5	0009	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Остало неплодно земљиште
2007/4	0189	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Градилиште
2009	0095	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Воћњак 3. класе
2007/3*	0051	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Локални пут
2006*	0175	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1 Градилиште
2019/7*	0042	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Остало неплодно земљиште
2017/1*	0510	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1
2018	0018	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Гаража
1944	0874	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Земљиште уз ванпривредну зграду Пословна зграда у ванпривреди 1 Пословна зграда у ванпривреди 2 Пословна зграда у ванпривреди 3
1940/6	0210	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Приступни пут
1940/2*	0959	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Земљиште уз ванпривредну зграду Посл.згр.у привреди 1 Посл.згр.у привреди 2 Посл.згр.у привреди 3 Помоћна зграда 4
1940/1	0983	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Земљиште уз ванпривредну зграду Пословна зграда у ванпривреди Пословна зграда у ванпривреди Пословна зграда у ванпривреди Помоћна зграда
1940/5	0668	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Водопривредни објекат 3 Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2
1933	0124	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Градилиште 1 Градилиште 2 Градилиште 3
1927/1*	0141	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1
1927/2*	0026	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Нјива 4. класе
1943/2	0022	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Остало неплодно земљиште



2031	0168	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2
2035	0244	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда 1 Приземна помоћна зграда 2
2038	0544	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Гаража 2
2036	0323	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2
2027	0390	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда са поткровљем 1
2029	0176	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2
2024	0371	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда 1 Приземна стамбена зграда 2 Приземна стамбена зграда 3 Приземна стамбена зграда 4 Приземна помоћна зграда 5
2025	0210	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2
2021	0251	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2 Помоћна зграда 3
2041	0381	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда са поткровљем 1 Приземна помоћна зграда 2
2045	0412	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2
2050/2*	0545	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1 Градилиште
2051/1*	0505	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1
2051/2*	0009	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Остало неплодно земљиште
2054*	0268	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2
2056/1*	0198	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1
2056/2*	0006	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Градилиште
2057	0203	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
2061	0114	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
2063	0205	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Градилиште
2058	0059	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Нјива 4. класе
2065	0278	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2
2053	0352	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
2077	0159	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
2078/1*	0342	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2
2078/2*	0160	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1
2076	0112	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда са поткровљем 1
2067	0323	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2 Стамбена зграда 3
2075	0082	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда на спрат 1
1917	0377	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2 Помоћна зграда 3 Помоћна зграда 4 Помоћна зграда 5
1916	0174	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамб.посл. зграда Стамбена зграда
1915	0107	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда 1
1914	0041	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда 1
1910	0150	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2



1911	0075	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда са поткровљем 1
1906	0270	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда 1 Приземна стамбена зграда 2 Приземна помоћна зграда 3
1905	0133	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда са поткровљем 1 Приземна стамбена зграда 2
1901	0294	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамб.посл. зграда 1 Стамбена зграда 2 Приземна помоћна зграда 3
1898	0225	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбено пословна зграда 1 Пословна зграда у ванпривреди 2 Гаража 3
2129	0304	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
2130	0312	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2 Помоћна зграда 3
2124	0385	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда 1 Приземна стамбена зграда 2
2132	0367	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2
2134/1*	0375	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда на спрат 1 Приземна помоћна зграда 2
2134/2*	0241	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2
2137	0191	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Нјива 5. класе
2146/1*	0134	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2 Помоћна зграда 3 Двориште
2144	0097	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2
2140	0202	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
2142	0353	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда 1 Приземна помоћна зграда 2
2146/3*	0161	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2 Гаража 3
2146/2*	0136	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2 Двориште
2148	0178	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 4 Помоћна зграда 5
2147	0069	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
2150	0332	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Нјива 5. класе Помоћна зграда 1
2121	0397	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
2120	0523	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
2118	0457	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Гаража
2116/1*	0418	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1
2116/2*	0041	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Остало неплодно земљиште
2115/1*	0031	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Остало неплодно земљиште
2115/2*	0045	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Остало неплодно земљиште Електроенергетски објекат 1
2151	0300	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2
2152	0193	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Стамбена зграда 1 Двориште
2089	0450	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1
2082	0609	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Воћњак 3. класе Стамбена зграда на спрат 1
2085	0514	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда на спрат са подрумом 1 Помоћна зграда 2



2097	0534	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда на спрат 1 Гаража 2
2100	0768	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда са поткровљем 1
2109	0579	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда Помоћна зграда
2105	0537	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Гаража
2106	0805	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Нјива 4. класе Стамбена зграда 1
2164/1*	0302	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2
2161	0450	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда на спрат 1 Приземна помоћна зграда 2
2159	0514	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда 1 Приземна стамбена зграда 2 Приземна помоћна зграда 3
2158			
2157	0580	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда 1 Приземна помоћна зграда 2 Приземна помоћна зграда 3 Приземна помоћна зграда 4
2166	0450	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда на спрат 1
2180	0357	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Остало неплодно земљиште
2174	0398	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Приземна стамбена зграда 1 Приземна стамбена зграда 2 Приземна помоћна зграда 3
2177	0263	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда
2171	0621	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда на спрат 1
2170	0526	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	Двориште Стамбена зграда 1 Помоћна зграда 2
2169/1*	0506	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Двориште Стамбена зграда 1 Гаража 2

Бројеви к.ч. поред којих се налази звјездица су к.ч. које су у е-грунтовици означене са "Има терета"  
Остале парцеле које нису у табели, нису изложене и Завод није имао податке о тим парцелама

Табела бр. 3 – анализа катастарских и власничких података

Увидом у расположиве податке који се односе на власничку структуру у обухвату Плана видљиво је да је релативно мали удио земљишта у власништву Дистрикта, а самим тим и будућих јавних инвестирања. Будући развој овог подручја ће зависити од интереса приватних инвеститора.

### 3.2.12 Културно-историјске вриједности појединих објеката

На простору који је третиран овим регулационим планом, према подацима из важећег Урбанистичког плана, графичких прилога који су саставни дио урбанистичког плана, нема објеката који припадају културно-историјском наслеђу, односно објеката који имају културно-историјску вриједност.

Према графичком прилогу *Валоризација историјског развоја* који је саставни дио важећег урбанистичког плана, сјеверо-источни угао планског обухвата припада трећој зони заштите. На простору третираном као „Центар II“ сви објекти су изграђени након 1945. године.



### 3.2.13 Капацитети објеката друштвене инфраструктуре

Табела бр. 4 – Постојећи капацитети објеката друштвене инфраструктуре

	Основна школа	Амбуланта	Приватне ординације (старачки дом)	Фискултурне сале уз објекте школа	Уређени спортско-рекреативни терени	Умјетничке галерије/објекти културе	Трговина на велико	Трговина на мало	Занатске радње и услужне дјелатности	Објекти ПТТ	Барови и ресторани	Градски објекат/јавна установа
<b>Центар II</b>	-	-	+	-	+	+	-	+	+	-	+	+

На простору који је третиран овим регулационим планом налазе се, осим стамбених објеката, стамбено-пословни и пословни објекти, а уз велики број наведених објеката налазе се и помоћни објекти. Такођер, унутар просторног обухвата евидентиран је и један вјерски објекат, као и објекти, односно простори који се користе за спорт и рекреацију. У стамбено-пословним и пословним објектима простори су намијењени трговини на мало, занатским радњама или другим услужним дјелатностима. Такођер у овом обухвату налази се одређени број угоститељских објеката као и објекат у којем је до 2021. године била смјештена Полиција Брчко дистрикта БиХ, а која је у тренутку израде овог плана била предвиђена за друге градске службе.

На простору подручја „Центар II“ налазе се два отворена спортска терена за мале спортове, ограђени спортски терени за тенис, и наткривени спортски центар „Блатуша“ намијењен малим спортовима. Сам терен са трибинама се недавно реконструирани, али пратећи садржаји нису адекватни и примјерени основној намјени. Постојећи објекат Мјесне заједнице је самостојећи приземни објекат, не тако доброг бонитета, као и обликовне вриједности.

### 3.3 Вредновање и анализа података о постојећем стању у обухвату плана

Подручје третирано Регулационим планом, како је раније наведено, налази се у централном дијелу града Брчко. Овај простор представља средишњи дио града, а карактеризира га умјерена атрактивност, углавном дуж сјеверног и источног дијела простора. На недовољну атрактивност простора утичу неуређене парцеле, неатрактивни садржаји, мали број отворених јавних мултифункционалних површина и сама структура постојећих објеката.

Простор карактеризира хетерогена структура, са одређеним бројем објеката који не задовољавају савремену културу становања и пословања.

Чињеница да је Одлука о изради регулационог плана донесена још 2003. године говори о просторној вриједности овог дијела насеља у развоју градског центра, али на жалост наведени план никада није довршен. Као последица тога просторни развој је стагнирао,



непланска и нелегална градња унутар власничких парцела је била присутна, као и девастација цјелокупног простора.

Из раније наведених података изнесених у ранијим поглављима дошло се до одређених закључака и показатеља који представљају смјерницу за утврђивање самог концепта Плана. Такођер, анализом података прикупљених на терену дошло се до сљедећих урбанистичких показатеља:

Табела бр. 5 - Укупна изграђена површина према намјени објеката

Намјена објеката	Број објеката	Површина под објектом (м <sup>2</sup> )	Бруто развијена Грађевинска површина (м <sup>2</sup> )
Пословни	8	2 394,1	5.225,8
Стамбено-пословни	16	3 792,7	20.257,6
Стамбени	265	26 407,5	61.563,5
Помоћни	125	4 333,8	4.504,4
Вјерски	1	108,2	324,6
Спортско-рекреативни	2	2 353,1	2.410, 2
Укупно:	417	39 389,4	94.286,1

Коефицијент заузетости простора је:

$$K_z = \frac{39\,389,4}{145\,000} \times 100 = 27,17\%$$

Коефицијент изграђености простора је:

$$K_i = \frac{94\,286,1}{145\,000} = 0,63$$

Укупна површина предметног обухвата

14,5 Ха

- Број објеката
- Стамбени објекти 265
- Стамбено пословни објекти 16
- Пословни објекти 8
- Помоћни објекти 125
- Вјерски објекти 1
- Спортско-рекреативни 2
- Укупна БГП објеката 94 286,1м<sup>2</sup>
- Укупна тлоцртна површина објеката 39 389,4м<sup>2</sup>
- Посјечна спратност објеката П+2
- Коефицијент изграђености 0,63
- Процент изграђености 27,17%
  
- \*• Број становника 1 897 цца
- \*• Густина насељености 131ст/ха



*•	Број школске дјеце	208 цца
*•	Број адолесцената (од 15 до 17 година)	95 цца
*•	Број предшколске дјеце	75 цца
*•	Број пензионисаних лица	342 цца
*•	Радно способно становништво	1 177 цца

Према подацима из документа Измјене и допуне Урбанистичког плана града Брчко (II) за период 2007 – 2017. године у градском насељу, којем припада и просторни обухват "Центар II" просјечна величина домаћинства је 3,11 становника. Када је ријеч о стамбеним објектима вишепородичног становања просјечна површина стамбеног простора по становнику износи 25м<sup>2</sup> према европском стандарду.

*\*Изручавање броја становника и густине насељености урађено је на основу података о просјечном броју становника и просјечној површини стамбеног простора по становнику добијених из документа Измјене и допуне Урбанистичког плана града Брчко (II) за период 2007 – 2017. године*

*- број становника = број индивидуалних стамбених објеката x 3,1 + бруто површина објеката вишепородичног становања / 25 x 3,1 + (бруто површина стамбено-пословних објеката – површина 1 етаже) / 25 x 3,1*

*- густина насељеност = број становника / површина просторног обухвата*

*Број школске и предшколске дјеце, број адолесцената, пензионера и радно способног становништва добијен је на основу модела који се примјењује за прорачун становништва стамбене изградње, а према којем је:*

*- број школске дјеце = број становника x 11%*

*- број предшколске дјеце = број становника x 4%*

*- број адолесцената = број становника x 5%*

*- број пензионисаних лица = број становника x 18%*

*- радно способно становништво = број становника x 62%*

Увидом стања на терену простор улица Прњавор, проф. М. Синанагића, Мехмедагића, А. Буквице су улице са врло лошим бонитетом великог броја објеката, од којих је значајан број и рушевине. Један од разлога је и природан потреба за формирањем нових структура, али као што је и раније наведено за овај простор никада није израђен нити један плански докуменат, нити подзаконски акт који би омогућио замјену грађевинског фонда на начин примјерен овом дијелу града.

Простор и грађевинско земљиште у овом дијелу представља изузетно вриједно земљиште, стога је важно пажљиво планирање и стварање предувјета за креирање новог животног простора.

Постојеће мале парцеле и габарити објеката који се често наслањају један на другог не пружају могућности ширења и доградње како би се поправио стандард живљења које укупним развојем друштва се и само намеће.

Анализом стања на терену утврђено је да простор у југо-западном дијелу представља веома квалитетан простор и сам концепт градње је препознат као квалитетан, што се односи и на објекте индивидуалног, али и објекте колективног становања.



У вријеме када је насеље формирано саобраћајни капацитети и потребе су биле другачије, те је важно нагласити да је потребна значајнија реконструкција и у овом дијелу у обухвату, а за коју је надлежан Дистрикт и његови одјели и предузећа.

### 3.4 Животна средина

Реализацијом планираних садржаја подразумијева се побољшање животне средине у односу на постојеће стање, односно очување, заштита, обнова и побољшање еколошког квалитета и капацитета средине као и квалитет живота.

Наведене захтјеве могуће је реализирати уз услов да се сагледа и анализира постојеће стање:

- воде, тла и зрака
- стандарда становника са аспекта изграђености инфраструктурних објеката
- заштите од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава

На простору који обухвата регулациони план Центар II, кроз протекли период, није било намјенских истраживања и мјерења у функцији дефинисања стања и заштите животне средине. Праћење квалитета воде организирано је само за питку воду из дубоких бунара. Подаци о квалитету, нису били доступни у вријеме израде плана. Због наведенога, постојеће стање воде, тла и ваздуха могуће је дати само описно.

#### *Загађења и заштита вода*

Загађивачи типа индустријских постројења, прехранбених производних погона, и сличних објеката који би представљали загађиваче у обухвату нема. Постоји једна ауто-перионица која има сепаратор за масти и уља добијена приликом прања аутомобила.

У обухвату постоји изграђен сепаратни систем фекалних и атмосферских вода. Међутим има примјера да су на неким мјестима измијешани.

Комплетан простор покривен је водоводном мрежом градског водовода. Доста се користи вода из артерских бунара за пиће, а који су дијеловима града који се граниче са овим обухватом и има их више. Може се рећи да плитких копаних бунара који су егзистирали прије пар деценија, нема.

Директна загађења подземне воде на простору овог обухвата су веома ограничена, или нису могућа, из разлога што је у подлози терена слој глине дебео око 9 м. који је водонепропустан и као такав природна је заштита воде од загађења, а постоји изграђен систем атмосферске и фекалне инфраструктуре. Неправилно коришћење одводње фекалне и оборинске канализације може довести до загађења подземних вода и водотока ширег подручја.

Привођењем комуналне инфраструктурне мреже зацртане овим планом, извршити ће се заштита подземних вода ширег подручја.

#### *Загађења и заштита тла*

Теренском проспекцијом утврђено је да се тло користи искључиво као грађевински медиј. Постојеће стање тла као грађевинске средине указује на:





- неадекватно и недовољно његово коришћење у погледу организације, намјене и искоришћености
- неуређене и запуштене зелене површине.

Највреднији ресурс града, изузев људског, је градско грађевинско земљиште. Коришћење овог земљишта на простору “Центра II” као градске зоне није оптимално из разлога што је заузето са индивидуалним објектима, а има и неплански изграђених кућа. Велик дио тако изграђених објеката не може имати трајну намјену, а осигурање трајне намјене је основни услов заштите тла као грађевинског медија.

Његова заштита није само санација постојећег стања него и побољшање у односу на постојеће стање. Реализацијом плана, односно изградњом планом зацртаних објеката, уз испуњење услова и мјера из плана реализирати ће се заштита тла као природне средине за грађење.

#### *Загађење и заштита зрака*

Највећи дио простора регулационог плана “Центра II” није под утицајем загађености зрака било од индустријских постројења или од издувних гасова саобраћаја. Објекти су непосредно уз тротоар, нема заштитног зеленила те је за претпоставити да је повећана концентрација штетних издувних гасова, нарочито тешких метала (олово и кадмијум) у зони стамбених објеката, тако да су реални услови за оптерећеност простора прашином, буком и вибрацијама. Велики број домаћинстава се у зимском периоду као огрев користе угаљ и тиме допринесе лошијем квалитету зрака.

Да би се спријечило загађење неопходно је успоставити стална мјерења, утврдити степен загађења и прописати мјере заштите.

#### *Стандард становника са аспекта изграђености инфраструктурних и друштвених објеката*

Стандард становника са аспекта изграђености инфраструктурних објеката, углавном је добар. Улице су асфалтиране, постоји канализациони и водоводни систем а одвоз комуналног отпада је редовит. Покривеност насеља са услужним и садржајима за снабдијевање је у директној вези са стандардом становника, тако да би се побољшањем изграђености инфраструктурних објеката и друштвених објеката повећао и квалитет живљења и ових услуга.

Недостају и простори за рекреацију и игру дјече.

Наведено стање урбаног стандарда даје јасну слику недовољно развијене социолошке свијести становника. У фази планирања све наведене садржаје треба планирати на овом простору или остварити могућности задовољења животних потреба у контактним подручјима.

#### *Заштита од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава*

У случају техничких непогода као што су пожари, постоји градска служба и ватрогасни дом у контактном подручју, а постоји и релативно добра инфраструктура за гашење пожара.



Не постоји нити један подземни објекат за заштиту становништва од ратних дејстава. У случају ратних дејстава становништво би се морало евакуирати.

#### *Збрињавање комуналног отпада*

Збрињавање комуналног отпада организирано је на нивоу града. Отпад се редовито одвози и депонира на централну градску депонију која нема елементе санитарне депоније. Због тога су изражени ризици загађења воде и тла на ширем простору која се могу проширити и до насеља „Центар II“.

Самим тим је неопходно да се одлагање комуналног отпада ријеша на нивоу града или у сагласности са Стратегијом управљања комуналног отпада на нивоу БиХ.

## 4 КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ

---

### 4.1 Циљеви и могућности просторног развоја

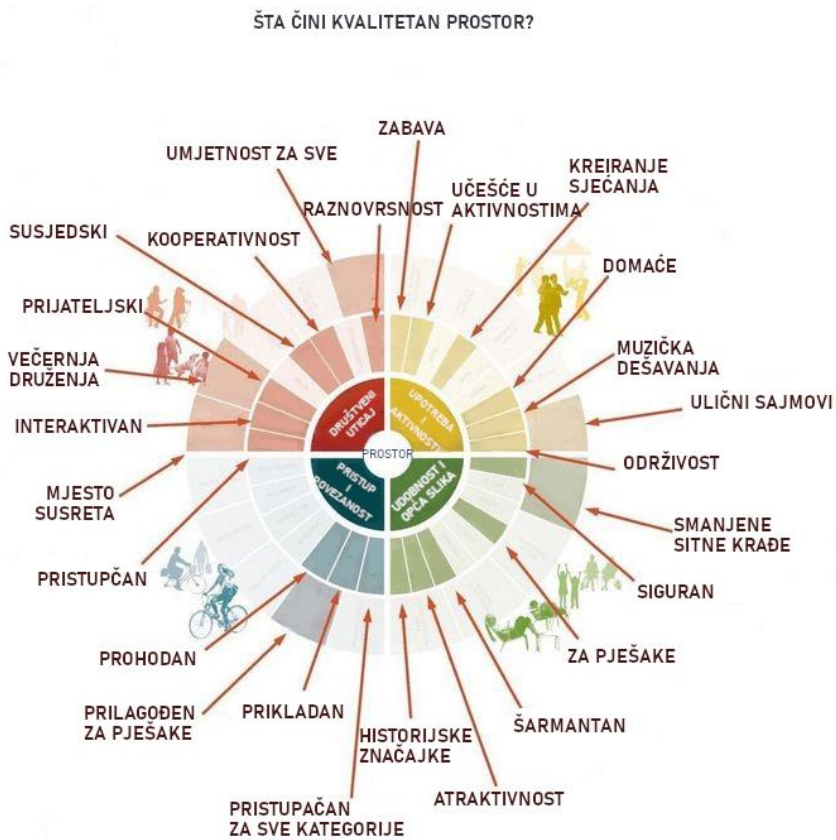
Основни циљ израде Регулационих планова је детаљно регулирање кориштења земљишта, изградње, уређења простора предметних локалитета гдје је уређење од битног значаја за шире окружење засновано на максималној заштити природних и културно-историјских вриједности.

Напомињемо да су општи циљеви просторног уређења у овом обухвату у цијелости су компатибилни са артикулацијама Европских опредјељења садржаних у смјерницама (а) Европских перспектива просторног развоја (ESDP) и водећих принципа (б) за одрживи развој европског континента као и стратешка опредјељења ширег окружења, државних и ентитетских развојних докумената, Европске просторне развојне перспективе (European Spatial Development Perspective ESDP, European Commission, Potsdam 1999). То су области које се односе на: развој уравнотеженог и полицентричног система града; осигурање једнакоправног приступа од инфраструктуре до образовања; осмишљено управљање и очување природне баштине.

Регулациони план Центар II у Брчком представља обухват од цца 14,5Ха који се налази у ужој урбаној зони. Земљиште је простор изграђен структурама, односно представља простор са формираном инфраструктуром и изграђен објектима, те се основни концепт заснива на интервенцијама у дијеловима обухвата простора с циљем стварања оптималних предиспозиција даљњег развоја и интеграције с другим градским дијеловима, искориштавања потенцијала и вриједност простора који га твори. Тако се у појединим дијеловима обухвата приступило значајним просторним захватима на инфраструктури, грађевинском фонду и отвореним просторима. Планирани приступ ће осигурати одрживост свих планираних садржаја и интервенција, и у исто вријеме усмјерити планерску активност ка хармонизацији и мултифункционалности предложених цјелина. Планерско опредјељење је да се само на тај начин могу оправдати економски, еколошки и просторни захвати и

очекивања od простора koji se tretira kao i ispušavaње uslova definisanih planovima višeg reda.

Циљ је покушати на ограниченим дијеловима простора понудити нови приступ организирања и коришћења простора, и захтијевати савремене трансформације, које ће осим намјеном и визуално понудити квалитетније структуре, и створити нове просторне визуре.



*Графикон аналитичког приступа у дефинирању значајки планирања простора*

У самој фази припреме документације, Завод је од Носиоца припреме Плана примио одређени број приједлога заинтересираних лица, који су такођер анализирани и третирани у плану у складу са правилима планирања и концептом самог плана.

## 4.2 Основна намјена површина у просторној цјелини

Анализирајући концептуалне поставке плана вишег реда као и постојећих или у фази израде контактних планова нижег реда, уочава се, да се могућност развоја пружа кроз задржавање, трансформацију постојећих и конципирање нових функционалних зона, које садржајно и просторно нуде различите доживљаје. Опредјеленост планера је да се намјена површина усклади у највећој могућој мјери са условима на локалитету, односно, да се затечени начини коришћења и функционалне концентрације задрже као примарни, те да се планирани садржаји уклапају у такав начин коришћења простора уз трансформације које ће бити



усмјерене квалитетном просторном развоју, поштујући положај обухвата унутар ужег градског подручја као и економске аспекте трансформације и развоја обухвата и његових импликација на ужа урбана подручја која му директно гравитирају. Овај плански документ, у складу са хијерархијом планирања, ослањати ће се управо на постојећу и важећу планску документацију, те ће даље развијати план организације, уређења и коришћења простора кроз формирање четири основне функционалне зоне:

- (1) зона индивидуалног становања
- (2) стамбено-пословна зона
- (3) зона колективног становања
- (4) зона спорта и рекреације

С циљем да се становништву понуди богатство доживљаја и садржаја, све функционалне зоне, међусобно су повезане коридорима протока, у складу са капацитетима које простор посједује. У свим тим цјелинама се покушава пронаћи оптималан начин помирења дуалности која је потребна у овом простору: јавног и приватног, отвореног и затвореног, видљивог и невидљивог.

Цијели простор у обухвату плана намијењен је за грађевинско земљиште.

#### ***4.2.1 Зона индивидуалног становања***

Површина намијењена индивидуалном становању заузима значајан дио обухвата. Према плановима вишег реда обухват спада у зону ГН до 240ст/Ха. На дефинисаној зони највећи дио простора је приведен коначној намјени и чине га објекти и уређење отворених простора који су високог квалитета, и то је простор доминантно концентрисан у јужном и југоисточном дијелу обухвата. Објекти у оквиру зоне се доминантним дијелом задржавају и планирани су као слободностојећи. Позитиван визуелни дојам зоне остварује се претходно дефинираним параметрима обликовања и уређења грађевинских парцела. Простор се задржава као зона искључиво намјене становања, уз могућност формирања пратећих садржаја унутар приземног дијела објекта. Садржаји морају бити компатибилни становању и заузимати максимално 50 % корисне површине приземне етаже.

Просторним концептом омогућене су одређене интервенције на постојећем грађевинском фонду, као што су доградња, надградња или потпуна замјена грађевинског фонда унутар грађевинске парцеле с циљем хармонизације волуменских карактеристика затечене структуре, хармонизације односа према јавним комуникационим токовима и максималне економске оправданости коришћења простора у најужем урбаном подручју.

На грађевинским парцелама на којима је предвиђена замјена грађевинског фонда, до тренутка привођења земљишта коначној намјени, на постојећим објектима дозвољавају се искључиво радови текућег одржавања.



У зони индивидуалног становања маркица нових објекта може одступати од оне дефиниране планом, на начин да унутар дефинираних грађевинских линија инвеститор може слободно конципирати свој објекат поштујући утврђене параметре заузетости грађевинске парцеле  $K_3=50\%$ , уз задржавање услова дефинисаних Планом.

Доградња постојећих објеката који се задржавају је дозвољена у оној мјери колико просторне карактеристике грађевинске парцеле то омогућавају поштујући минималне удаљености од објеката на сусједним парцелама од 6,0м уколико то планом није другачије дефинирано. Надградња постојећих објеката који се задржавају у постојећим габаритима се може извршити само у оквиру истих габарита до спратности дефиниране Планом. Уколико је положај постојећег објекта на којем се врши надградња такав да је његова удаљеност од сусједних објеката мања од 6,0м отвори нових дијелова објекта према предметним сусједним објектима се не могу постављати. Изузетак чине отвори споредних просторија.

Висинске карактеристике објеката су дефинисане планом и покушај су усклађивања висинских карактеристика цијеле зоне и хармоничног прелаза из једне у другу зону коју карактеризирају структуре које се висинским односима значајно разликују.

Сваки од новопланираних објеката у овој зони може да има подрумске или сутеренске етажне, тамо гдје то услови и конфигурација терена дозвољавају. Објекти су смјештени на парцелама са осигураним приступом на колску саобраћајницу. Новопланирани објекти и они конципирани с циљем замјене грађевинског фонда постављени су у однос према приступној саобраћајници поштујући великим дијелом постојећи или пожељни континуитет, за зоне индивидуалног становања.

Сама изградња објеката треба својом формом и архитектонским склопом пратити амбијент у који се смјешта ослањајући се на најновије архитектонске принципе конципирања фасада и диспозиције објеката с циљем прилагођавања савременој култури становања и коришћења простора. Кровови објеката могу бити коси или равни. Нагиб крова између 30-35° је препоручен уколико се ради о косим крововима. Нови објекти конципирани са косим крововима морају оријентацију кровних плоха и њихов нагиб прилагодити сусједним објектима. Објекти морају бити изграђени од чврстих материјала или дрвета, са финалном обрадом фасада од природних материјала (дрвета или камена) или комбинације термо фасада, природних материјала или лима.

На фасадама новопланираних објеката које од сусједних објеката су удаљене мање од 6м дозвољава се постављање отвора искључиво споредних просторија.

Паркирање се врши унутар објекта или парцеле на отвореном. На парцелама нису дозвољени засебни помоћни слободностојећи објекти. Инвеститор поред главног објекта у оквиру грађевинске парцеле може формирати привремене објекте као што су: сјенице и вањска огњишта, уз услов да су грађени од природних материјала и усклађени са материјализацијом главног објекта. Објекти морају бити тако изграђени да ни на који начин не нарушавају природни амбијент и естетику подручја, са уједначеном материјализацијом и архитектонском формом. Наведени објекти не смију имати више од 10м<sup>2</sup>, те не могу



служити за stalни боравак и становање. Сви наведени објекти не смију имати више од једне приземне етажe и не могу бити виши од 4,0м од нивоа уређеног терена до сљемена или атике крова уз обавезно позиционирање објекта у оквиру грађевинске парцеле у складу с Планом.

#### **4.2.2 Зона колективног становања и Стамбено-пословна зона**

Ове зоне су простор који је планирано да „доживи“ значајне трансформације грађевинског фонда. Сада су то простори са изграђеним објектима индивидуалног становања различитог бонитета, димензија, спратности и обликовања. Због непостојања планског документа за овај обухват, извјестан број објеката је доживио трансформације, стога је кроз карту План интервенција омогућено да се неки објекти утврђени као објекти бонитетне класе I, легализују у затеченим габаритима. При томе тачне димензије утврђују се геодетским снимком објекта.

У наведеним зонама посебно је значајан сјеверни дио обухвата- **Квадрант А**, цца 0,97Ха који граничи с постојећом пјешачком зоном. Наведени дио обухвата је највећим дијелом приведен коначној намјени и планом су предвиђене минималне интервенције на објектима и уређењу преосталих дијелова грађевинских парцела с циљем оптимизације саобраћајних токова и вертикалне хармонизације просторних структура. Дозвољена надоградња постојећих објеката који се задржавају, се врши у оквиру постојећих габарита уколико то планом није другачије дефинирано. У оквиру овог дијела зоне планирана је јавна гаража с стационарним саобраћајем на нивоу сутеренске етажe и крова, укупног капацитета цца 128 паркинг мјеста. Како би се повећао капацитет јавне гараже дозвољава се градња додатних подземних нивоа, поштујући гео-механичке карактеристике терена, просторне могућности грађевинске парцеле и услове осигуравања стабилности сусједних објеката.

У оквиру овог квадранта на дијелу пјешачке зоне који је у обухвату налази се конструкција фонтане, која након измјештања скулптуре „Рибица“ није више у функцији. Планом се предвиђа реконструкција и проширење основе фонтане и евентуална денивелација терена, формирање платоа, како би цијели објекат добио на монументалности. У оквиру корита фонтане могуће је постављање нове скулптуре.

У оквиру предметног квадранта планиране су и позиције за аутоматски јавни тоалет. Вањски изглед тоалета прилагодити модерном окружењу користећи вањске облоге као што су стакло, фасадни компакт или алуминијски панели. Кабина с равним кровом. На фасади је могуће постављање вањске витрине градске управе и инфо панел. Унутрашња обрада од инокса са системом аутоматског самочишћења. Систем за сигурност и контролу корисника. Јавни тоалет погодан за коришћење особа с умањеним способностима кретања. Димензије јавног тоалета максимално 2,6м x 4,5м.

Што се тиче инфраструктуре, посебно саобраћајне планирано је проширење попречних профила саобраћајница како би се осигурао квалитетна саобраћајна основа, обзиром да се планира повећање капацитета протока возила.



**Квадрант Б** цца 0,58Ха наведене стамбено-пословне зоне представља дио обухвата на сјевероисточној страни и чини га простор на којем се тренутно налази централни Ватрогасни дом, објекат Централне Банке и одређен број стамбено-пословних објеката. Постојећа пјешачка зона се наставља до раскрснице на којој се налази објекат Дирекције Брчко дистрикта БиХ. Као последица наведене чињенице планери су извршили дјелимичну измјену концепта саобраћаја у наведеном дијелу обухвата а самим тим дошло је и до измјене функције појединих постојећих објеката. Непримјереност позиције Ватрогасног дома којем се приступа искључиво преко планиране пјешачке зоне је евидентна што је резултирало промјеном функције постојећег објекта у нешто измијењеном хоризонталном и вертикалном габариту (објекат бр. 2). При томе, обзиром на захтјев и специфичност рада ОКЦ може остати у овом објекту, а простори који су кориштени за ватрогасна возила и ватрогасце се могу трансформирати у функције примјереније центру. У том смислу просторије мјесне заједнице би било пожељно смјестити у овај објекат.

Новопланирани јавни, културни или друштвени објекти (означен као бр.1 и бр. 2) у оквиру квадранта Б заједно с објектом Централне Банке формирају простор отвореног трга као наставка пјешачке зоне.

Површина трга, осим што служи као интермедијатор различитих садржајних и структурних цјелина, служи и као мјесто сусрета, манифестацијска површина и простор у којем је могуће боравити и сагледати окружење. У складу са сезонским потребама, на отвореној површини трга, могуће је постављање привремених објеката (за потребе сезонских маркета), који морају задовољити следеће пропозиције:

1. Привремени објекти, модуларни и типски, < од 6 м<sup>2</sup>,
2. Материјализација – дрво,
3. Нагиб крова 45-60°,
4. Максимална висина 4,5 м,

У ликовном обликовању простора може се предвидјети фонтана, јер вода у аблативним фонтанама, користи се и на практичан и духовни начин: вода симболизује вањско прочишћавање, а такођер доводи корисника у ритуални контакт с самом архитектуром.

Испод значајног дијела површине трга планирана је јавна гаража у сутеренском нивоу у коју се приступа директно са планиране саобраћајнице на западној страни квадранта Б. Јавна гаража посједује капацитет цца 35 паркинг мјеста. Како би се повећао капацитет јавне гараже дозвољава се градња додатних подземних нивоа, поштујући гео-механичке карактеристике терена, просторне могућности грађевинске парцеле и услове осигурања стабилности сусједних објеката.

Унутар квадранта задржава се постојећи објекат Водоторањ и планира његова реконструкција, адаптација и промјена намјене. Планирани објекат се трансформише у јавни, друштвени или угоститељско-туристички објекат у складу с могућностима, те савременим архитектонским приступом. На објекту се дозвољавају интервенције које ће омогућити кориштење објекта посјетиоцима. Третирање фасаде објекта вршити у складу новом функцијом и условима који произилазе из исте.



На простору планираног трга се налази се приземни објекат који користи ЈП Комунално, који је својим положајем, габаритом у потпуности непримјерен локацији на којој се налази, и на том мјесту је планирана изградња објекта одговарајућих димензија и спратности (објекат бр.2) који ће функционално и обликовно одговарати простору у којем се налази.

У преосталим квадрантима стамбено-пословне зоне, **квадрант Ц** и **квадрант Д** као и у зонама колективног становања квадрант А, Б, Ц, Д долази до значајније трансформације просторног концепта и замјене грађевинског фонда.

Приликом анализе постојећег стања наведених дијелова обухвата, грађевинских површина и објеката који припадају овој зони, а смјештени су највећим дијелом у источном и централном дијелу обухвата утврђено је да преовлађивају површине различитих намјена које су у поприличном нескладу и урбанистичком нередом. Непримјереност просторне организације евидентна је већ у првом контакту са предметним дијеловима обухвата. Великим дијелом уситњене грађевинске парцеле неквалитетног приступа јавним саобраћајним површинама, објекти без уређеног околног терена, неријешених интерних саобраћајница-саобраћајница унутар грађевинске парцеле, те често неправилних, разуђених архитектонских облика, мале спратности и лошег бонитета са великим бројем дотрајалих и импровизираних помоћних објеката представљају ругло обухвата и указују на неопходност потпуног преуређења овог дијела просторне цјелине. Наведено је посебно изражено у стамбено-пословној зони, квадрант Ц и Д као и у зонама колективног становања у квадранту Д.

У оквиру третираних зона или дијелова зона планирана је великим дијелом замјена грађевинског фонда објектима различитих хоризонталних и вертикалних габарита утврђених новом концепцијом изградње и уређења просторне цјелине. Планиране, објекте потребно је третирати као савремене грађевине пројектоване и изведене у складу са важећим прописима и нормативима, а који ће се својим обликовним третманом уклопити у нови амбијент.

Новопланирани вишеспратни објекти конципирани су да формирају нове отворене просторе, комуникационе токове и заједно представљају јединствену функционалну цјелину прожету јавним и заштитним зеленим површинама, отвореним трговима, пјешачким и колским токовима.

Нови концепт просторне организације захтијевао је „укрупњавање“ ионако веома уситњених грађевинских парцела, при томе поштујући власничку структуру у највише могућој мјери.

Дефиниране грађевинске маркице представљају максималне габарите објеката који се не смију прекорачити својим најистуренијим дијелом, уз поштивање дефинисаних параметара изградње. Максимална спратност објеката је дефинисана Планом.

Планом је остављена могућност спајања назначених планираних слободностојећих објеката у јединствену функционалну цјелину. Спајање два слободностојећа објекта планирана на засебним грађевинским парцелама се врши тзв. „спојним објектом“ који има слободан – неизграђен приземни ниво и дефинирану спратност у графичком прилогу План просторне организације. „Спојни објекат“ нема изграђено приземље од нивоа уређеног терена, како би се осигурала минимална комуникациона свијетла висина од 3,5м на нивоу партера.





Изградња спојних објеката којим се остварује веза између два или више слободностојећих објеката постављених на засебним грађевинским парцелама је могуће дозволити само у случају спајања двије или више грађевинских парцела на којима су планирани слободностојећи објекти који се међусобно спајају.

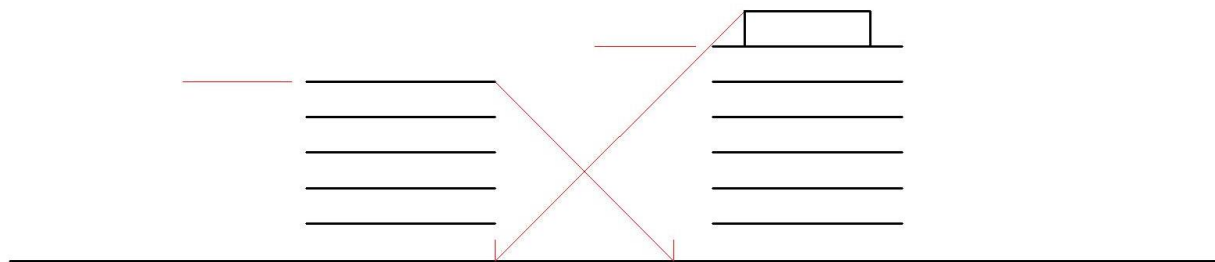
Планом су дефиниране повучене етаже објеката. Свака од наведених етажа је повучена за мин.2,5м у односу на габарит етаже испод ње. Наткривање или затварање насталих кровних површина није дозвољено.

У оквиру квадранта Ц у Улици Прњавор налази се постојећи вјерски објекат протестантске цркве, који се задржава у постојећим хоризонталним габаритима. Такођер, у оквиру квадранта Ц стамбено-пословне зоне у јужном дијелу обухвата планиран је нови вјерски објекат, цамија, чији је положај утврђен маркицом (објекат бр.4). Уз вјерске објекте, унутар дефинисане регулационе линије, дозвољава се градња структура карактеристичних за наведене објекте, звоник, мунара итд. Грађевинске парцеле на којима су планирани вјерски објекти унутар обухвата могу се оградити оградом у складу с планом или у складу с архитектонским концептом уређења грађевинске парцеле и објеката унутар парцеле. Висина ограде у том случају може бити до 2,0м.

Објекти у овој зони су конципирани као стамбено-пословни, пословни или стамбени. Омјер становања и пословања унутар стамбено пословног објекта је произвољан и оставља се на избор инвеститору. Уколико се унутар објекта јављају обје намјене, становање и пословање, дјелатности које се могу обављати унутар ових објеката морају бити компатибилне становању.

За све планиране стамбено-пословне и стамбене објекте унутар дефинираних зона дозвољава се постављање отвора на оним позицијама фасаде који су од сусједних објеката удаљени минимално једну висину вишег објекта. Удаљеност од једне висине дефинише се повлачењем линије под углом од 45 степени од најистуренијег дијела фасаде према сусједном објекту.

На свим дијеловима фасаде који су од сусједног објекта удаљени мање од једне висине вишег објекта дозвољава се постављање отвора само за споредне просторије.



#### 4.2.3 Зона спорта и рекреације

Зона спорта и рекреације заузима централни дио обухвата и представља простор на којем се тренутно налази наткривено игралиште за мале спортове Блатуша са неким од пратећих



објеката. Анализом постојећег стања евидентирана су значајна просторна ограничења која утичу на квалитетно и функционално прихватљиво рјешавање цијелог дијела зоне са својом примарном намјеном и пратећим садржајима у функцији исте те намјене. Конфигурација терена, изграђеност околних грађевинских парцела и ограничења постојећих приступних праваца у великој мјери захтијевају интензивну анализу и свеобухватан приступ с циљем квалитетног рјешавања просторне организације цијеле зоне. Планом је предвиђено формирање проширене грађевинске парцеле на којој би било могуће квалитетно рјешавање садржаја унутар наведене зоне. Као посљедица наведеног Планом се предвиђа детаљан приступ рјешавању наведене спортско-рекреативне зоне унутар обухвата Плана изградом урбанистичког Пројекта Блатуша који ће да обухвата површину од цца 0,52Ха.

#### 4.2.4 Зелене површине јавног кориштења

То су површине за које не постоји мјера ограничења или посебних услова под којима их је могуће користити. Ту спадају:

- Зеленило уз водене токове,
- дјечија игралишта,
- заштитно зеленило уз саобраћајнице.

Зелене површине јавног кориштења се претежно задржавају у свом природном облику, уз аутохтону вегетацију допуњену новим аутохтоним зеленилом. У оквиру трансформације постојећег грађевинског фонда са новим објектима вишепородичног становања, планирано је формирање и зелених појасева дуж саобраћајница, који ће имати вишефункционални значај.

Врста екстензивног зеленила у појединим зонама је дефинисана графичким дијелом плана и одступање од истог није дозвољено. Основни циљ био је повећање естетске вриједности простора, повећања угодности, атрактивности и квалитета доживљавања простора, хуманизације простора и повећање амбијенталне вриједности. Одабиром и концентрацијом биљних врста побољшава се просторна оријентација, придоноси се идентитету и препознатљивости градских средина и боравишна вриједност.

У обухвату су планирани дрвореди или групације специфичног биљног материјала као што су:

- ПРИНУС СЕРРУЛАТУМ – ЈАПАНСКА ТРЕШЊА
- ЦУПРЕСУС СЕМПЕРВИРЕНС – ЧЕМПРЕС
- ТИЛИА ЦОРДАТА – СИТНОСЛИСНА ЛИПА
- РОБИНИА УМБРАЛИФЕРА – КУГЛАСТИ БАГРЕМ
- МАГНОЛИА ГРАНДИФЛОРА - МАГНОЛИЈА



Саднице које се користе морају имати правилно формиран хабитус. Растојање између садница у дрвореду требао би да буде 5-10м у зависности од коришћеног биљног материјала. Планирана стабла морају имати чисто, по цијелој дужини усправно дебло, без гранчица с добро дефинисаном крошњом. Висина чистог дебла мора бити минимално два метра. Обим дебла је пожељно да буде што већи, није пожељно садити младе саднице.

У дијеловима гдје зелени појас није планиран садња се може извршити у отворима у тротоару одговарајуће ширине. У том случају потребно је водити рачуна о положају подземних инсталација.

Простор између високог растиња у оквиру зеленог појаса може се култивисати биљним материјалом нижег раста.

У дијеловима обухвата на којима није стриктно дефинисана врста биљног материјала исти се попуњава екстензивним и интензивним зеленилом аутохтоних врста, отпорних на екстремне услове средине.

#### **4.2.5 Зелене површине приватног коришћења**

Унутар парцела намијењених изградњи стамбених и пословних објеката, јавља се зеленило приватног коришћења. Зеленило се не разликује по својој вегетативној компоненти од остатка зелених површина које се задржавају у природном стању и гдје се потенцира узгој и одржавање бројности аутохтоних врста.

Начин коришћења парцела индивидуалног становања, с друге стране, оставља се слобода за власнике приватних парцела. Унутар ових парцела, могуће је и смјештати мање вртове уз услове заштите земљишта и природних ресурса од загађења, кроз забрану употребе пестицида и других хемијских средстава или механизације која може нарушити хемијску, физичку и биолошку равнотежу.

### **4.3 Регулационе и грађевинске линије**

У оквиру обухвата дефинисане су грађевинске линија као основни параметар код дефинисања простора у којем је могуће формирати тлоцртна рјешења будућих објеката.



Грађевинска линија представља максималну граничну линију објекта, коју исти нити једним својим дијелом не може прелазити уколико то Планом није другачије дефинисано. У оквиру сваке грађевинске парцеле дефинисане су двије грађевинске линије објеката:

1. Грађевинске линије објекта на нивоу приземља
2. Грађевинска линија објекта на нивоу спратова

Приступ је заснован на потреби да се пројектанту омогући одређена слобода на микролокалитету, а по сагледавању свих неопходних параметара сваке појединачне локације, с тим да се урбанистичко-технички услови дати за зоне и парцеле, не могу премашити или занемарити (кофицијенти, удаљености, спратности, висине и нагиби кровова, материјализација, итд.).

#### 4.4 План парцелације

Регулационе линије су успостављене као раздјелнице намјена и власништва, посебно као линије разграничења између јавних и приватних посједа, а утврђене су за саобраћајнице, водотоке, појединачне парцеле и као такве се не могу мијењати уколико планом није другачије дефинисано.

Удаљености грађевинских линија од регулационих линија су дате кроз пратеће графичке прилоге и као такве се не могу мијењати.

Обавеза Одјелења за јавни регистар је да према захтјеву инвеститора, у складу са овим Планом формира урбанистичке парцеле, што подразумева препарцелацију земљишта како би се оформила база података катастра са стварним стањем. Једна урбанистичка парцела може бити сачињена од више катастарских, али не може бити кориштена као грађевинска, док се не изврши њено формирање, како је то планом утврђено.

Карта *План парцелације* дефинише координате ломних тачака парцела према саобраћајници, које су дате у табели:

Р.БР.	X	Y
1	6564383.4100	4970341.0400
2	6564348.1100	4970356.4100
3	6564321.7269	4970374.9474
4	6564333.5638	4970369.8218
5	6564338.7310	4970371.0897
6	6564330.6586	4970518.5043
7	6564323.9606	4970520.8478
8	6564316.4796	4970517.4154
9	6564170.6967	4970518.4174
10	6564157.7085	4970527.5044
11	6564164.5029	4970527.0650
12	6564157.3880	4970538.1825
13	6564162.6700	4970549.7900
14	6564166.3500	4970558.0000



15	6564172.8400	4970569.2600
16	6564179.5300	4970578.9800
17	6564185.0000	4970587.7600
18	6564191.8830	4970598.8493
19	6564191.9377	4970600.1384
20	6564178.2694	4970521.0682
21	6564168.0721	4970535.3054
22	6564167.6673	4970540.3384
23	6564172.5047	4970552.1112
24	6564184.6649	4970572.7422
25	6564199.5489	4970595.6861
26	6564209.1923	4970603.1903
27	6564216.5193	4970606.3123
28	6564234.9600	4970614.7700
29	6564254.6108	4970626.4845
30	6564259.6289	4970622.4425
31	6564242.1344	4970591.4290
32	6564236.1246	4970584.1472
33	6564229.2385	4970590.5783
34	6564213.9200	4970573.0700
35	6564226.1748	4970563.4870
36	6564231.3741	4970569.2658
37	6564260.0141	4970607.2564
38	6564263.9300	4970612.0300
39	6564270.7636	4970632.3149
40	6564276.7900	4970642.8000
41	6564294.7800	4970631.8200
42	6564301.7404	4970628.6407
43	6564311.5592	4970615.7455
44	6564319.9008	4970622.1227
45	6564306.0711	4970640.2854
46	6564284.6200	4970654.9900
47	6564144.2800	4970524.0200
48	6564131.9100	4970510.4800
49	6564122.0600	4970500.1200
50	6564136.7863	4970505.1609
51	6564128.0230	4970495.7149
52	6564112.9000	4970489.9200
53	6564119.2795	4970486.2901
54	6564102.6600	4970479.7200
55	6564108.3398	4970474.4980
56	6564101.4544	4970463.7742
57	6564096.1500	4970469.8400
58	6564203.9900	4970462.8500
59	6564197.1954	4970478.2078



60	6564188.4530	4970493.4182
61	6564181.0614	4970503.8936
62	6564208.9404	4970472.9184
63	6564204.6464	4970480.6508
64	6564196.9600	4970494.2900
65	6564211.2620	4970424.5359
66	6564230.4426	4970407.6582
67	6564215.9552	4970432.8183
68	6564207.1946	4970452.0742
69	6564207.1511	4970448.1083
70	6564201.3833	4970441.6921
71	6564195.5735	4970442.7964
72	6564183.6589	4970434.6447
73	6564175.3600	4970429.6200
74	6564164.3700	4970425.6500
75	6564151.5406	4970422.2230
76	6564145.6470	4970417.9897
77	6564135.6200	4970420.4000
78	6564137.4000	4970414.8800
79	6564092.1600	4970459.6144
80	6564091.6900	4970446.5600
81	6564092.9700	4970433.1200
82	6564104.9136	4970426.7333
83	6564124.8437	4970427.8273
84	6564146.7350	4970429.6660
85	6564159.2043	4970432.6488
86	6564172.8982	4970438.0962
87	6564180.4769	4970442.2421
88	6564192.4500	4970451.0700
89	6564218.5676	4970471.7550
91	6564345.2063	4970379.3256
92	6564355.8180	4970396.8963
93	6564360.6523	4970408.6337
94	6564362.2057	4970419.7637
95	6564361.5169	4970437.6832
96	6564358.0289	4970456.6137
97	6564350.7522	4970476.1952
98	6564344.9707	4970488.8362
99	6564339.9653	4970499.3624
100	6564301.4400	4970510.4200
101	6564239.5467	4970375.4143
102	6564225.1431	4970400.4288
103	6564245.7504	4970381.0734
104	6564283.7202	4970502.2993
105	6564265.7141	4970493.6403



106	6564255.8093	4970487.8428
107	6564240.1610	4970476.5366
108	6564240.2327	4970487.8603
109	6564225.7200	4970325.5100
110	6564208.3800	4970315.7000
111	6564212.1404	4970308.7591
112	6564294.0516	4970294.7843
113	6564277.7284	4970316.7268
114	6564229.9037	4970319.6248
115	6564237.4058	4970332.6780
116	6564262.1221	4970337.8064
117	6564149.1617	4970303.4222
118	6564223.4460	4970289.0763
119	6564242.6067	4970300.7215
120	6564304.4380	4970294.5607
121	6564289.1740	4970315.0794
122	6564318.4500	4970369.0800
123	6564308.9200	4970365.5600
124	6564303.8300	4970353.0400
125	6564293.2450	4970352.9900
126	6564298.8368	4970359.7070
127	6564302.4939	4970367.2727
128	6564290.7900	4970339.9100
129	6564278.4711	4970329.4668
130	6564275.9715	4970340.1597
131	6564269.7772	4970341.1202
132	6564256.0670	4970343.1690
133	6564256.9243	4970345.4648
134	6564198.1600	4970339.9200
135	6564195.9595	4970346.5846
136	6564199.3838	4970348.7038
137	6564211.3088	4970349.9495
138	6564219.2271	4970352.8562
139	6564242.7203	4970364.9261
140	6564246.0295	4970364.1351
141	6564221.7596	4970361.1599
142	6564237.9987	4970369.4734
143	6564255.4415	4970365.6482
144	6564215.4732	4970073.2740
145	6564204.5707	4970055.4834
146	6564196.4600	4970055.1400
147	6564181.0269	4970065.9590
148	6564164.8800	4970077.8200
149	6564150.0100	4970089.2500
150	6564127.9881	4970107.9253



151	6564125.8374	4970113.5924
152	6564128.7500	4970122.6300
153	6564134.1100	4970140.5900
154	6564128.8500	4970147.8400
155	6564142.4700	4970187.1400
156	6564135.1800	4970168.4100
157	6564141.5909	4970166.0116
158	6564148.7600	4970181.5900
159	6564154.9517	4970181.4924
160	6564165.7894	4970161.6111
161	6564173.6075	4970144.6649
162	6564182.9182	4970129.0383
163	6564200.3914	4970115.7648
164	6564226.2205	4970091.6619
165	6564224.7583	4970097.9682
166	6564186.3809	4970135.9261
167	6564225.5067	4970106.3375
168	6564233.9347	4970107.8887
169	6564237.6471	4970115.0779
170	6564262.5264	4970159.9499
171	6564280.9473	4970180.2791
172	6564293.3616	4970193.4487
173	6564299.8427	4970202.6850
174	6564199.8700	4970185.2900
175	6564192.0600	4970185.4200
176	6564199.8500	4970170.5600
177	6564206.9400	4970157.0100
178	6564211.9500	4970160.2200
179	6564177.9034	4970233.3569
180	6564183.5500	4970248.2400
181	6564189.9200	4970252.2700
182	6564204.8250	4970262.0556
183	6564205.8326	4970261.2358
184	6564219.1501	4970236.2561
185	6564228.5700	4970218.3600
186	6564232.4100	4970220.1200
187	6564229.2700	4970226.1400
188	6564220.3600	4970243.1000
189	6564209.8135	4970262.9440
190	6564209.5776	4970266.0642
191	6564238.5720	4970283.3422
192	6564245.2670	4970281.7061
193	6564256.2900	4970263.7100
194	6564271.0126	4970239.8216
195	6564281.1231	4970223.3733





196	6564286.3802	4970217.0646
197	6564297.7196	4970207.1992
198	6564155.0815	4970285.2069
199	6564159.2100	4970277.2300
200	6564171.1900	4970256.9500
201	6564177.4042	4970255.6274
202	6564203.7200	4970271.4200
203	6564201.2965	4970275.7898
204	6564260.8199	4970271.0792
205	6564281.1000	4970238.6300
206	6564268.9200	4970258.1900
207	6564281.6326	4970237.2472
208	6564303.5707	4970212.3541
209	6564307.2441	4970210.9877
210	6564318.2600	4970220.2500
211	6564339.1628	4970244.3618
212	6564338.2620	4970249.8342
213	6564369.3200	4970306.5000
214	6564373.1400	4970316.8000
215	6564367.3000	4970301.9200
216	6564354.1200	4970270.6000
217	6564343.9196	4970256.4868
218	6564319.8048	4970277.9783

#### 4.5 Уређење грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је основна матрица просторне организације, а њено уређење утиче на комплетан дојам и урбанистички контекст локалитета. Свака грађевинска парцела мора имати приступ јавној саобраћајници (колски, пјешачки или колско-пјешачки), онако како је то предвиђено на графичким дијеловима Плана. На грађевинској парцели се рјешава и стационарни саобраћај, према графичким и текстуалним прилозима Плана.

Уређење грађевинске парцеле подразумијева, осим положаја објекта, који је одређен другим урбанистичко-техничким условима и овим Планом, и пејзажно уређење парцеле, односно, садња или оплемењивање вегетативног склопа затеченог на парцели. У највећој могућој мјери се препоручује задржавање квалитетног вегетативног покривача свих етажа, те обогаћивање истог кроз садњу аутохтоних врста.

Грађевинска парцела мора бити опремљена потребном комуналном и другом инфраструктуром, односно мора бити омогућен прикључак на исту. Комунална и друга инфраструктура се смјешта на начин да је доступна за одржавање и не може бити запосједнута подземним или надземним грађевинама, које ће онемогућити прикључење на исту или њено накнадно одржавање и управљање или на било који начин угрозити правилно функционирање исте. Комунална и друга инфраструктура је дата рјешењима у оквиру графичких и текстуалних прилога овог Плана, као и услови њене изградње.



## 4.6 Архитектонско обликовање објеката и вањско уређење

**Архитектонско обликовање објеката** мора се заснивати на савременим принципима и примјеном најновијих сазнања о обликовању пословних и стамбено-пословних грађевина, уз употребу постојаних материјала и боја. Обликовање објеката мора бити у складу с амбијентом, али су могућа и радикалнија рјешења стакленог кристала у којем се огледа природа. Препоручује се обликовно рјешење савремене архитектуре. Обликовање објеката и уређење грађевинских парцела мора бити засновано на високим обликовним и градитељским стандардима. Кровови новопланираних објеката се могу конципирати као коси благог нагиба ( сакривени иза високо постављене атике) или равни кровови без изражених стреха. Нагиб косих кровова 5-10 степени. Све кровне површине се могу користити као уређене терасе.

У складу с могућностима дозвољена је градња и једне или више подземних етажа – подрумске или сутеренске етаже. Подземне етаже могу излазити и изван габарита основног објекта под условом да су сви дијелови подземних етажа које се налазе изван габарита приземне етаже потпуно укопани у терен и налазе се у оквиру дефинираних регулационих линија.

**Вањско уређење** - терен око грађевине, потпорни зидови, паркинг простори, вертикалне комуникације, интерне саобраћајнице, пјешачке стазе, терасе и слично морају се извести тако да не нарушавају микроамбијент, услове становања и пословања на сусједним парцелама и у функцији су Планом дефинираних пјешачких токова, уз рјешавање атмосферских вода на властитој парцели.

Код планираних индивидуалних објеката минимално 30% од укупне грађевинске парцеле треба да је резервиран за зелене површине. Код објеката колективног становања, пословне и стамбено пословне намјене минимална површина уређена као зелена у оквиру парцеле износи 10 % од укупне грађевинске парцеле, Наведени услови су обавезан саставни дио урбанистичко-техничких услова.

Вањско уређење приказано картом *План просторне организације* није обавезујуће, с тим да је обавезно да се идејним пројектом, и главним пројектом детаљно прикажу пјешачке стазе, колски приступ паркирање, мјесто контејнера, те зелене површине у складу са овим Планом и одлуком о провођењу. У складу са картом *План зелених површина*, обавезујуће је формирање зеленог појаса према јавној саобраћајници са насадима стабала, а како би се осигурао квалитет будућег становања у планираним објектима.

Технички пријем објеката не може се извршити без минималног уређења дефинисаних пјешачких, колских и слободних зелених површина и тампонског интензивног и екстензивног зеленила, постављања урбаног мобилијара, а све у складу с одобреним пројектом партерног и хортикултуралног уређења .

Ограђивање грађевинских парцела у овим зонама обухвата није дозвољено уколико Одлуком о провођењу плана није другачије дефинирано.



Рјешавање стационарног саобраћаја вршити у оквиру грађевинске парцеле или објекта у складу с параметрима дефинираним Планом.

#### 4.7 План саобраћаја

Просторни обухват представља простор са формираном матрицом саобраћајница, која у будућем периоду треба да доживи извјесну трансформацију како би достигла задовољавајући ниво и у смислу квалитете одвијања саобраћаја, пјешачког и колског, као и у смислу комплетне сигурности и квалитете коришћења.

Примарне улице су везане на примарну мрежу градских саобраћајница које се налазе ван обухвата. У ову категорију су сврстане улице: Абдулаха Буквице, Мехмедагића, Синанагића и јужна ободна планирана саобраћајница која води ка мосту преко ријеке Брке. Улица Мехмедагића и према урбанистичком плану је улица дијелом окарактерисана као градска саобраћајница која се везује на Улицу Булевар мира. У том смислу како би се квалитетно извршило повезивање ових простора планирано је да се изводи промет на главну градску улицу Булевар мира преко подвожњака испод пјешачке зоне чија градња ће представљати значајнију интервенцију у простору, а који ће у будућности представљати значајан инфраструктурни објекат. Обзиром на лимитиране услове саобраћај ће бити ограничен само за одређене категорије возила, а све у складу са важећим прописима из ове области.

Улица Синанагића добива на већем значају обзиром на планиране намјене објеката који јој гравитирају. Она спаја планирану саобраћајницу са центром града, и у том смислу потребна је њена реконструкција и проширење попречног профила, а планирана је за двосмјерни саобраћај.

Узимајући у обзир захтјев да се пјешачка зона продужава до садашњег објекта ватрогасног дома, важно је било ријешити саобраћајни конфликт који би настао као последица ове измјене. Стога је било неопходно планирати проширење попречног профила Јеврејске улице и повезати је са улицом Прњавор која дијелом добива двосмјерни режим, док у дијелу до споја са Ул. Мехмедагића остаје једносмјерна са подужним паркирањем возила.

Планирањем изградње објеката колективног становања и замјеном грађевинског фонда у Ђермановића улици неопходно је и проширење попречног профила ове саобраћајнице, са планирањем јавног паркинга на једном дијелу.

Ширина улица је од 5,0м, 5,5м до 6,00 м са обостраним или једостраним пјешачким стазама минималне ширине 1,00м. Хоризонтални елементи траса задовољавају минимум техничких прописа. Тамо гдје су стамбени и стамбено-пословни објекти колективног становања уз тротоаре су планирани зелени појасеви са високим растињем, те поплочања, чиме се простор за кретање пјешака знатно повећава у односу на постојање само тротоара уз коловоз.

Проблем саобраћаја у мировању је значајан проблем у граду Брчко јер ширење насеља није адекватно праћено и развојем и градњом система јавних паркинг површина и система рјешавања стационарног саобраћаја унутар парцела унутар самих насеља. Планом је уз саобраћајнице на неколико мјеста планирана градња јавних паркинга чији је капацитет укупно 187 ПМ и двије јавне гараже са минимално 100ПМ.



Уз пословне и стамбено-пословне објекте колективног становања је планирано у оквиру уређења парцеле предвиђан је извјестан број паркинга, као и рјешавање стационарног саобраћаја унутар објекта.

Посебан проблем представља паркинг простор уз спортски терен „Блатуша“ гдје је потребно обезбиједити како адекватан приступ, тако и одређени број паркинг мјеста. Како је већи дио простора у приватном власништву тешко је изнаћи простор за подземне колективне гараже чиме би се обезбједило значајније гаражирање – паркирање моторних возила, стога је неопходно да се донесе одлука која ће посебно третирати овај простор, гдје ће се десити значајније интервенције, а како би овај простор добио оптималан простор за све пратеће функције које треба да има обухват овакве намјене.

## 4.8 Водовод

Као што је раније наведено, простор третиран овим регулационим планом спојен је на градску водоводну инфраструктуру са тренутно задовољавајућим капацитетом за посматрано подручје. На планском обухвату налази се црпилиште „Бурића брдо“ и градски торањ. На овом простору налази се и извориште – јавна чесма „Прњавор“ које има издашност 15 л/сек. Разводна мрежа изведена је дијелом од пластичних а дијелом од цемент-азбестних цијеви разних профила /од Ø80 до Ø200/ и налази се у лошем стању са губитком око 20%.

Обзиром да су планом створени предуслови за повећање густине насељености предметног обухвата, неопходно је извршити анализу постојеће водоводне мреже приликом израде пројектне документације. Овом анализом би требало утврдити да ли ће постојећи капацитет водоводне мреже задовољити потребе могућег повећања броја потрошача. Уколико се утврди да постојећа водоводна мрежа капацитетом не може задовољити потребе повећаног броја потрошача неопходно је планирати реконструкцију исте у складу са створеним потребама.

## 4.9 Канализација

Као што је претходно речено за водоводну мрежу исто се односи и на канализациону. Како су планом створени предуслови за повећање густине насељености предметног обухвата, неопходно је извршити анализу постојеће канализационе мреже приликом израде пројектне документације. Овом анализом би требало утврдити да ли ће постојећи капацитет канализационе мреже задовољити потребе могућег повећања броја потрошача. Уколико се утврди да постојећа канализациона мрежа капацитетом не може задовољити потребе повећаног броја потрошача неопходно је планирати реконструкцију исте. На карти План хидротехничке инфраструктуре дата је мрежа фекалних вода који би потенцијално захтијевали реконструкцију, те планирање атмосферске канализације, као одвојеног система, а све како би се побољшали увјети у овом сегменту и са аспекта заштите животне средине.



## 4.10 Електроенергетика

### 4.10.1 Снабдијевање електричном енергијом

#### 4.10.1.1 Средњенапонски развод

У комплетном дијелу просторног обухвата разматраног Регулационог плана постоји развијена 10 кV подземна мрежа. На комплетном просторном обухвату постоји више подземних 10 кV далековада који напајају трансформаторске станице 10/0,4 кV.

За напајање нових трафостаница предвиђени су нови 10 кV подземни разводи са трасама представљеним у графичком прилогу. Дозвољава се одступање од трасе унутар парцеле. За веће одступања од трасе наведене у графичком прилогу обавезно је да инвестиционо-техничка документација (Идејни и Главни пројекат) садржи детаљно образложење. Дубина рова за полагање каблова мора бити најмање 80 цм. Пресјек кабловског рова представити у инвестиционо-техничкој документацији водећи рачуна о правцима пружања постојећих инсталација (водовод, канализација, телекомуникациони водови, електро-енергетика, итд). За прелазак испод пута предвидјети механичку заштиту каблова.

#### 4.10.1.2 Трансформаторске станице

Као што је наведено у поглављу 3.2.8. на локацијама које обухвата Регулациони план постоји пет трансформаторских станица, и то:

- ТС 10/0,4 кV (630 кVA+400кVA) ЦЕНТАР 2,
- ТС 10/0,4 кV (630 кVA) ЦЕНТАР 3,
- ТС 10/0,4 кV (630 кVA) ЦЕНТАР 4,
- ТС 10/0,4 кV (630 кVA) ПРАХУЉА,
- ТС 10/0,4 кV (630 кVA) БУРИЋА БРДО.

Ове трафостанице се напајају и увезане су прстенасто подземним каблом 10кV са чворне трафостанице 35/10кV Брчко III.

На просторном обухвату разматраног регулационог плана због повећања конзумног подручја предвиђене су три нове трафостанице снаге типа МБТС или КБТС 10/0,4 кV (630 кVA или 1000 кVA) према локацијама у графичком прилогу.

#### 4.10.1.3 Нисконапонска мрежа и јавна расвјета

За напајање нових стамбено-пословних објеката комплетан нови развод урадити подземно НН кабловима искључиво јавним површинама гдје је то могуће, а све у сарадњи са надлежним институцијама Владе Брчко дистрикта БиХ ( ЈП „Комунално Брчко“ д.о.о. Брчко дистрикт БиХ и Одјељење за комуналне послове). Пресјек кабловског рова представити у инвестиционо-техничкој документацији водећи рачуна о правцима пружања постојећих инсталација (водовод, канализација, телекомуникацијски водови, електроенергетика, итд.). За прелазак испод пута предвидјети механичку заштиту каблова.



У случају потребе за новим трасама јавне расвјете развод урадити подземно искључиво јавним површинама са трасама у комуникацији са надлежним институцијама. Обавезно је употреба челичних поцинчаних стубова и свјетиљки најновије генерације (ЛЕД).

#### **4.11 Телекомуникације**

У зони постојећих чврстих објеката на важнијим комуникационим правцима, а мјестимично и на споредним, углавном постоји развијена ТТ мрежа и она је изведена у облику самоносивих ваздушних водова телефонским кабловима одређеног капацитета. Нову трасу телекомуникационе мреже извести подземно јавним површинама гдје год је то могуће уз сагласност надлежних оператера.

#### **4.12 Топлификација**

Из документације „Стратегија развоја Брчко дистрикта БиХ за раздобље 2008-2017. година“ и „Стратегије развоја Брчко дистрикта БиХ за период 2021-2027. година“ од 19.05.2021 године планирано је да се изврши гасификација Брчко дистрикта БиХ. Захваљујући свом географском положају Брчко дистрикт Босне и Херцеговине представља транзитни правац за пролазак плинске мреже према ентитетима. Главни магистрални плиновод Шепак-Бијељина-Бања Лука пролази кроз територију Брчко дистрикта БиХ. Процјена је да би потрошња плина у Брчко дистрикту износила од 25-30 мил. м<sup>3</sup>, у случају изградње плинотова из правца Бијељине.

Према акционом плану енергетски одрживог развоја Брчко дистрикта БиХ из 2015 године предвиђена је изградња когенерацијског постројења и развој топлификационог система. Према тренутним потребама и пројекцијама будућег развоја Брчко дистрикта БиХ двије јединице капацитета 2x20 MWe и 2x40 MWt осигурале би сасвим довољну количину енергије и задовољиле потребе Брчко дистрикта БиХ.

Сходно томе топлификациона мрежа у градском подручју би се рјешавала паралелно са избором погонског горива за централну градску топлану са даљинским системом гријања са заједничким извором топлоте и њеним развођењем до потрошача. Даљински систем гријања би се састојао од топлотног извора или градске топлане, цјевотова за развод топлотне енергије или топлификационе мреже и топлотних предајних станица тј. кућне подстанице.

До развоја и изградње оваквог система примјењиват ће се досадашњи начини гријања, чврсто гориво, котлови на електричну енергију и топлотне пумпе. Важно је ког грађанства, али и власти развијати свијест о еколошки прихватљивим изворима енергије, па је за очекивати и адекватније уређење законске регулативе у овој области, те омогућавање субвенција грађанима код одређивања за неки вид еколошког гријања.

#### **4.13 Мјере заштите животне средине**

Упоредо са реализацијом планских садржаја, неопходно је проводити мјерења и анализе којима ће се утврдити недопуштена оптерећења воде, зрака и тла. Мјерења и анализе



потребно је проводити плански, што значи да је неопходно успоставити мониторинг квалитета елемената и фактора животне средине на што обавезује Закон о заштити животне средине (“Сл. гласник Брчко дистрикта Босне и Херцеговине”, бр. 24/04 од 21.07.2004. године), Закон о заштити вода (“Сл. гласник Брчко дистрикта Босне и Херцеговине”, бр. 25/04 од 28.07.2004. године), Закон о заштити зрака (“Сл. гласник Брчко дистрикта Босне и Херцеговине”, бр. 25/04 од 28.07.2004. године), и остали законски и подзаконски акти који третирају ову проблематику.

Мјерења и анализе потребно је проводити плански, што значи да је неопходно успоставити мониторинг квалитета елемената и фактора животне средине на шта обавезују законски и подзаконски акти који третирају ову проблематику. Мјерења се могу успоставити у оквирима ширег подручја. На овом степену познавања стања загађености тешко је прописати адекватне мјере заштите. Због тога су у овом планском документу, у оквиру заштите животне средине, наведене мјере које могу бити превентивне са роком до успостављања мониторинга квалитета, односно до дефинирања мјера заштите на основу мјерених резултата и анализа.

У оквиру заштите воде, тла и зрака потребно је:

- изградити саобраћајнице задовољавајућих грађевинских и саобраћајних елемената;
- изградити систем (затворени или отворени или комбинирани) за одводњу површинских вода;
- организирано пратити квалитет питке воде којом се становништво снабдијева;
- забранити сваку врсту ископа или градње која није у складу са планираним садржајима;
- за планиране садржаје, ископе и градњу вршити према прописаним условима, у границама који су зацртани планом;
- приликом реконструкције саобраћајнице планирати заштитно зеленило које ће апсорбирати штетне издувне гасове;
- за одабир врсте садница потребно је ангажирати стручно лице уз обавезну консултацију пејзажног архитекте;
- изградити друштвене објекте за задовољење основних животних потреба становништва или остварити могућности повезивања са контактним простором што ће побољшати њихов социо-економски ефекат
- изградити објекте и организирати заштиту од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава.



## 5 ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „ЦЕНТАР II“ У БРЧКО ДИСТРИКТУ БИХ

### 5.1 Увод и опште одредбе

#### 5.1.1 Правна природа, предмет плана, подручје примјене и трајање

##### Члан 1

- 1) Регулациони план „Центар ИИ“ у Брчком (у даљем тексту План) представља обавезујући документ којим се одређује организација, намјена и коришћење земљишта, те урбанистичко-технички услови градње, реконструкције и доградње објеката, инфраструктуре и отворених површина у обухвату Плана и све остале радње дефиниране Законом о Просторном планирању и грађењу Брчко дистрикта БиХ. (Службени гласник Брчко Дистрикта БиХ, бр. 29/08)
- 2) План преузима одређења и одлуке важећег плана вишег реда, Измјена и допуна Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007-2017.година, те Просторног плана Брчко дистрикта БиХ 2007-2017.година, у смислу намјене земљишта и услове за планирање и провођење плана.

##### Члан 2

- 1) Овом одлуком се уређује провођење Плана и она чини његов саставни дио.
- 2) Овом одлуком се утврђују услови коришћења, уређења, изградње објеката и инфраструктуре и заштите простора у обухвату Плана, намјена површина, урбанистичко технички услови за изградњу грађевина и уређење грађевинског земљишта, мјере заштите становника и материјалних добара од природних и људским дјеловањем изазваних непогода и катастрофа и ратних дјеловања, мјере заштите права лица са смањеним тјелесним способностима, услови уређења зелених и слободних површина. На тај начин се дефинише начин провођења и осигурава реализације Плана.
- 3) Овом одлуком се утврђују обавезе надлежног Одјељења за израду локацијских услова, као и обавезни елементи садржаја истих, а како би се осигурало адекватно провођење Плана, а све у складу са важећим Законским прописима.
- 4) У провођењу Плана, обавезно се примјењују важећи прописи Брчко дистрикта Босне и Херцеговине из области просторног уређења, грађења, заштите околиша, заштите зрака, заштите од буке, електроенергетике и свих осталих прописа који на било који начин уређују односе у области уређења простора.
- 5) Области које нису уређене Законом Брчко дистрикта БиХ примјењују се закони Босне и Херцеговине.

##### Члан 3

- 1) Регулациони плана „Центар II“ у Брчком доноси се на период од 10 година.
- 2) У складу с Законом о просторном планирању и грађењу ("Службени гласник Брчко дистрикта БиХ", број 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/20, 29/20 и 40/20), годину дана





прије истека плана, надлежно Одјељење покреће поступак ревизије плана чиме се утврђује његов степен провођења и могућност продужења.

- 3) Сви дијелови Плана обавезујући су и за инвеститоре и надлежна Одјељења и Институције који учествују у грађењу и праћењу примјене закона.
- 4) 4) Обухват се цијелом површином налази у КО Брчко 1. Границе парцела преузете су са дигиталног катастра КО Брчко 1 достављеног од стране носиоца припреме плана. Површина обухвата Плана је графички утврђена кроз графички прилог – карта број 1 и описана у поглављу 3.1.1. *Општи подаци о просторном обухвату.* Површина обухвата износи цца П=14,5 Ха

## 5.2 Урбанистичко-технички услови изградње

### 5.2.1 Услови за уређење грађевинског земљишта

#### Члан 4

- 1) На површинама које су овим Планом предвиђене за одређене намјене, уводи се режим забране грађења за друге намјене.

#### Члан 5

- 1) Уређење грађевинског земљишта подразумијева опремање и припремање грађевинског земљишта.
- 2) Припремање земљишта обухвата геолошка, геомеханичка и хидролошка испитивања која ће се користити при пројектовању.
- 3) Опремање грађевинског земљишта у оквиру Плана обухвата реконструкцију и изградњу комуналних грађевина и инсталација за заједничко коришћење:
  - а. изградња нових саобраћајница и паркиралишта.
  - б. доградња и изградња система примарне водоводне, канализационе, топоводне, електро и ТТ мреже и објеката.
  - ц. уређење јавних површина (поплицања, мобилијар, расвјета, зеленило итд.).
- 4) Уређење грађевинског земљишта се мора извести у обиму и на начин како је то предвиђено Планом.
- 5) Изградња грађевина не може започети без претходног минималног уређења грађевинског земљишта, под чиме се подразумијева осигурање саобраћајног приступа парцели, прикључење на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу, евентуално измјештање водова комуналне инфраструктуре, те потребних радова на стабилизацији терена у складу с геомеханичким испитивањима.
- 6) У зонама индивидуалног становања може се одобрити изградња индивидуалних објеката и уколико не постоји заједничка канализациона и водоводна инфраструктура, с тим да се до момента стварања услова прикључења на водоводну и канализациону мрежу проблем водоснабдијевања ријеша бунаром, а збрињавање отпадних вода водонепропусном септичком јамом.



- 7) Изградња грађевина не може започети прије уклањања објеката предвиђених за рушење. Изузетно се ови објекти могу користити за потребе градилишта, али се исти морају уклонити прије техничког пријема грађевине.
- 8) Неприродно насипање и издизање терена и друге интервенције на неприродној измјени конфигурације терена у односу на нивелету постојећих и планираних саобраћајница те сусједних грађевинских парцела није дозвољено.

### 5.2.2 *Регулациона линија, грађевинска линија*

#### **Члан 6**

- 1) Планом парцелације утврђују се: величина, облик, и положај парцеле, приступ парцелама, регулационе и грађевинске линије и површине за јавне намјене.
- 2) Грађевинске парцеле утврђене су регулационом линијом и дефинисане су у графичком дијелу Плана – карта: „*План парцелације*“;
- 3) Грађевинска парцела обухвата једну или више катастарских парцела или њихових дијелова.
- 4) Грађевинска парцела мора да има површину и облик који обезбјеђују изградњу грађевина у складу са Планом.
- 5) Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ минимално са једне од јавних саобраћајница.
- 6) У зонама колективног становања и стамбено-пословној зони, дозвољава се спајање двије или више дефинираних грађевинских парцела с циљем реализације спајања засебних објеката дефинираних Планом и под условима дефинисаним Планом.
- 7) Планом су дефинисане двије грађевинске линије, грађевинске линије приземља објеката и грађевинске линије спратова објеката, тамо гдје је предвиђено да се разликује у односу на приземље.
- 8) Грађевинске линије не могу прелазити регулациону линију осим ако исто није предвиђена Планом.
- 9) Унутар грађевинских линија инвеститор је слободан да формира тлоцрт грађевине у овисности од потреба и жеља дефинисаних идејним пројектом. Грађевинске линије се не могу прећи нити једним дијелом грађевине уколико то Планом није другачије дефинисано.
- 10) Изузетак ставу 9) представљају кровне стрехе у зонама индивидуалног становања, максималне дужине 0,8м уколико не прелазе границу парцеле и дефинисану регулациону линију.
- 11) Грађевинска линија подрумске или сутеренске етаже може бити већа од грађевинске линије основног габарита објекта. Дијелови који излазе изван габарита приземне етаже цијелом својим површином морају бити укопани у терен. Удаљеност грађевинске линије подрума у односу на сусједну парцелу је минимално 1,0м због могућности реализације заштитне грађевинске јаме. Код реализације наведених подрумских етажа водити рачуна да се не угрози стабилност објеката на сусједној парцели.



- 12) Удаљеност грађевинске линије дефиниране претходним ставом може бити и мања од 1,0м уз услов обавезне израде и пројекта осигурања грађевинске јаме у оквиру главне пројектне документације.

### 5.2.3 Димензије и спратност планираних објеката

#### Члан 7

- 1) У графичком прилогу „План просторне организације“ дати су хоризонтални габарити објеката, који се могу мијењати само под условима који су прописани овом одлуком.
- 2) Дозвољава се инвеститору прилагођавање димензије објекта унутар дефинисане грађевинске линије и дефинисаних урбанистичко-техничких параметара.
- 3) У зонама индивидуалног становања дозвољава се одступање од Планом дефинисане димензије објекта, само према задњој дворишној страни, поштујући утврђене урбанистичке параметре. Минимална удаљеност објекта од сусједног објекта у том случају је 6,0м.
- 4) У зонама колективног становања и стамбено-пословној зони планом су дефинисани положај и максимални габарити планираних објеката и као такви не могу се мијењати уколико планом није другачије дефинисано.
- 5) Колективни стамбени, стамбено-пословни и пословни објекти могу имати истакне на етажама изнад приземља у складу с дефинираним грађевинским линијама датим планом.
- 6) Сви дијелови објеката који на нивоу спратова у оквиру грађевинске линије прелазе габарит приземља морају бити изведени тако да својим дијеловима обезбјеђују комуникацију на нивоу уређеног партера минималне свијетле висине од 3,5м од нивоа уређеног терена на свакој својој позицији.
- 7) На објектима на којима је дозвољена изградња задње повучене етаже (Пе), иста мора бити увучена минимално 2,5м у односу на габарит етаже испод исте. Увлачење „повучене“ етаже се врши са свих страна објекта.
- 8) На урбанистичкој парцели могућа је градња једног грађевинског објекта у оквиру дефиниране грађевинске линије уколико планом није другачије дефинисано.
- 9) У зонама индивидуалног становања објекат се мора наслањати на грађевинску линију према приступној саобраћајници. На грађевинске линије према главној приступној саобраћајници објекат се мора наслањати с минимално 70% своје ширине односно уличне фасадне површине.
- 10) Доградња индивидуалних објеката зависи од просторних могућности припадајуће парцеле и може се одобрити под условима да проценат изграђености припадајуће парцеле не прелази 50% ( са максималним коефицијентом изграђености један), а да удаљеност предвиђене доградње од сусједних објеката не буде мања од 6,0м.
- 11) Укупна заузетост грађевинске парцеле у зонама индивидуалног становања износи највише 50%.



- 12) Заузетост грађевинске парцеле израчунава се као однос тлоцртних површина свих грађевина на грађевинској парцели и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.
- 13) Планирана спратност и одстојање објеката утврђене су Планом, назначене у графичким прилозима и не могу се мијењати осим у случајевима који су прописани овом одлуком.
- 14) Етаже објекта су: Подземне етаже(подрум и сутерен) (-1,-2....), приземље (П), спратови (1,2...), поткровље (Пк), повучена етажа (Пе).
- 15) Спратна висина сваке етаже мора бити у складу с намјеном простора поштујући прописане техничке услове мјера заштите на раду и боравка у затвореним и отвореним просторима.
- 16) На свим новим грађевинама, као и на постојећим грађевинама које се реконструишу, дијелови грађевине инфраструктурне намјене (димњаци, громобрани, антене, одушци вентилације, отвори вентилације и др.), те постројења (нпр. клима коморе, машинске просторије лифтова и др.) могу бити виши од плански предвиђене висине и смјештени на крову грађевине у складу с технолошким потребама и посебним прописима које доноси надлежни Одјељење Владе Брчко дистрикта БиХ, у дужини највише 20% прочеља грађевине.
- 17) Сви елементи наведени ставом 16) морају се смјестити унутар основног габарита објекта, посебно када би својим волуменом, примијењеним материјалом и обликом могли знатно утицати на архитектонски облик фасаде.
- 18) Сваки од планираних објеката може имати једну или више подрумских или сутеренску етажу у складу с конфигурацијом терена, уколико геомеханичка испитивања то дозвољавају и под условом да се обезбиједе одговарајуће техничке мјере у циљу заштите од подземних и површинских вода као и обрушавања терена.
- 19) Подрумска или сутеренска етажа може се користити као помоћни простор, остава, складиште, гаража.
- 20) Становање на нивоу подрумске етаже није дозвољено.
- 21) Дозвољава се трансформација таванске етаже постојећих колективних стамбено-пословних објеката, постојећих и нових индивидуалних објеката у стамбени простор.
- 22) Освјетљавање таванске етаже се врши преко кровних прозора.
- 23) Формирање кровних баца на нивоу таванске етаже није дозвољена.
- 24) Нивелационе коте приземља планираних објеката у односу на саобраћајницу - улицу утврдити ће се на основу нивелационих кота саобраћајница датих у Плану.
- 25) Ниво приземља објеката за индивидуално и колективно становање може бити издигнуто до максимално 120цм у односу на коту уређеног терена. При томе све вертикалне комуникације и приступ објекту мора бити изведен у оквиру дозвољених грађевинских линија објекта.
- 26) Нивелациона кота приземља у дијеловима објеката у којима је предвиђен пословни или пословно изложбени простор може се извести највише 15.0 цм више од коте нивелета уређеног терена.



- 27) Прилази и улази у грађевине и просторе пословне намјене морају бити пројектовани и уређени према Уредби о урбанистичко-техничким условима, просторним стандардима и нормативима за уклањање и спречавање стварања архитектонских баријера за кретање инвалидних лица која користе техничка и ортопедска помагала.

#### 5.2.4 Однос према постојећим објектима

##### Члан 8

- 1) Планом су дефинирани постојећи објекти који се задржавају. Уколико су неки од тих објеката бесправно изграђени, њихова легализација се може одобрити у складу с графичким дијелом Плана –карта „План интервенција“, и ако се тиме не угрожава боравак у сусједним објектима.
- 2) Уколико постоје одређена одступања између планом утврђене маркице и геодетског снимка објекта, поштовати геодетски снимак, под условом да не угрожава објекте на сусједној парцели, као и успостављену регулациону линију.
- 3) Постојећи објекти за које су графичким прилогом већ утврђене интервенције са максималним вертикалним и хоризонталним габаритима, односно могућност њихове реконструкције, доградње и надзиђивања, могу се реализирати уз поштовање урбанистичко-техничких услова дефинисаних Планом.
- 4) Објекти који се надзиђују морају задовољавати конструктивно сеизмичке услове, а надзидани дијелови објекта Планом дефинисане услове.

##### Члан 9

- 1) На постојеће објекте који нису у складу са Планским рјешењем или је на предметним грађевинским парцелама предвиђана замјена грађевинског фонда, примјењује се мјера текућег одржавања.
- 2) За објекте који су изграђени без одговарајуће грађевинске сагласности а овим планом су предвиђени за рушење у сврху реализације саобраћајница, пјешачких и колских, накнадни локацијски услови се не могу одобрити.

##### Члан 10

- 1) На изграђеним грађевинским парцелама на којим је предвиђена замјена грађевинског фонда, постојећи објекти замјењују се новим објектима на начин како је то предвиђено Планом.
- 2) Ако власници постојећих објеката из става 2) овога члана не желе или не могу извршити планирану смјену објеката, њихови постојећи објекти се задржава.
- 3) У случају из става 2) овог члана за постојеће објекте примјењивати ће се мјера текућег одржавања.
- 4) Истовремено власници ових објеката не могу спорити право изградње објеката на сусједним парцелама, на начин како је то предвиђено Планом.



### 5.2.5 *Услови за уређење фасада, привремено заузимање земљишта, постављање рекламних објеката*

#### **Члан 11**

- 1) Архитектонско обликовање објеката и уређење фасада прилагодити амбијенту и савременим архитектонским трендовима. При томе слободније функционално обликовање, са једноставним, мирним архитектонским линијама и формом једноставних кубуса. Савремени начин третирања фасаде треба бити са аспекта форме, колорита и употребе материјала.
- 2) Тон карта фасадних површина нових објеката мора да буде одраз савремених архитектонских трендова. Није дозвољена примјена флуоресцентних и жарких боја која би нарушила визуелни дојам окружења.
- 3) Приликом издавања локацијских увјета обавезно је прописати тон карту фасадних површина дефинирану РАЛ стандардом. Пожељна је палета пастелних или земљаних тонова.
- 4) Уколико се планира фазна изградња ламела двојних објеката, или објеката који ће у коначници чинити јединствену функционалну и обликовну цјелину у пројектној документацији је обавеза приказивања обје ламеле које морају бити идентичног архитектонског обликовања, и примијењених материјала.
- 5) Добрађени и надзидани дијелови постојећих објеката морају својим ликовним изразом, пропорцијом и стилским елементима чинити јединствену цјелину са постојећим објектом.
- 6) Кровови у зонама индивидуалног становања могу бити двоводни, вишеводни или равни.
- 7) Код косих кровова нагиб и оријентацију кровних равни прилагодити нагибу и оријентацији кровних плоха сусједних објеката. Препоручен нагиб кровних равни је 30-35 степени.
- 8) У случају примјене косих кровова у зонама индивидуалног становања и тавански простор се може користити за садржаје који су у функцији примарне намјене објекта, односно за проширење постојећих или успоставу нових стамбених јединица, без реализације кровних баца и освјетљењем простора само са кровним прозорима.
- 9) Отвори на фасадама новопланираних објеката и постојећих објеката на којима је дозвољен одређен степен интервенције у зони индивидуалног становања конципирати у складу с одредбама плана.
- 10) У зонама колективног становања и стамбено пословним зонама препоручује се примјена равних кровова или простих косих кровова, благог нагиба (5-10 степени), сакривених иза високо постављених атика.
- 11) Не дозвољава се примјена мансардног или бачвастиг облика крова.
- 12) Равни кровови могу се уредити као терасе и уређене површине зеленила.
- 13) Обликовање објеката у стамбено пословној зони и зони колективног становања мора бити у складу с амбијентом, али су могућа и радикалнија рјешења остакљења. Препоручује се обликовно рјешење савремене архитектуре. Обликовање објеката и



уређење грађевинских парцела мора бити засновано на високим обликовним и градитељским стандардима.

- 14) Све фасаде објекта (укључујући и кровове, тј. "пету фасаду") морају се квалитетно обликовати у складу с техничким прописима.
- 15) У стамбено-пословној зони и зони колективног становања могућа је примјена елемената за заштиту од сунца (брисолеји, перголе и типске склопиве тенде и сл.) у оквиру дефиниране регулационе линије.
- 16) Уређење фасадних отвора унутар стамбено пословне зоне и зоне колективног становања вршити у складу с одредбама Плана.
- 17) У циљу коришћења допунских извора енергије (сунчеве енергије) могућа је изведба конструктивних захвата ради употребе пасивних система за искориштавање сунчеве енергије, на површини кровова објеката.
- 18) Објекти у стамбено пословној зони и зонама колективног становања се морају конципирати без видљивих стреха и кровних препуста. У оквиру повучених етажа дозвољава се постављање транспарентне надстрешнице максималне ширине 1,0м.
- 19) Разноликост материјала на фасадама свести на минимум. Препорука је употреба максимално два материјала на једном објекту.
- 20) Рекламе, натписи, излози и витрине, који се постављају на објекат, морају бити прилагођени објекту односно простору у погледу обликовања, димензије, материјала и боје. Сви рекламни елементи морају бити постављени на једној од фасада објекта унутар дефинисаних регулационих линија. Постављање рекламних елемената изнад атике објекта није дозвољено.
- 21) Сагласност на изведбе елемената из претходног става може се издати искључиво на основу достављеног и одобреног пројекта цјелокупне фасаде на коју се поставља неки од наведених елемената.
- 22) Сви елементи наведени ставом 20) уколико излазе изван основног габарита објекта морају бити постављени ма минималној свијетлој висини 3,5м од нивоа уређеног терена.
- 23) Постављање слободностојећих рекламних објеката као што су панели или рекламни тотеми унутар грађевинске парцеле није дозвољено.

## Члан 12

- 1) Постављање вањских јединица система климатизације на фасадне зидове према саобраћајницама или трговима нису дозвољени.
- 2) Изнимно ставу 1) овог члана је обликовање заштитних покривних маски машинских елемената као обликовног елемента фасаде.
- 3) Накнадно појединачно затварање балкона или лођа у зонама колективног становања и стамбено пословној зони није дозвољено.
- 4) Изнимно претходном ставу, интервенција на затварању балкона и лођа се врши једнообразно и истовремено за цијели објекат и може се одобрити само на основу



достављеног и одобреног пројекта цјелокупне фасаде. Фазне интервенције наведене овим ставом нису дозвољене.

- 5) Затварање или наткривање тераса и кровних тераса у зонама колективног становања и стамбено-пословној зони није дозвољено.
- 6) Изнимно претходном ставу, на објектима са повученом задњом етажом и формираном кровном терасом дозвољава се постављање једнообразне конзолне надстрешнице на цијелом објекту, максималне ширине 1,0м. Надстрешница изведена од одговарајуће челичне конструкције и транспарентног покрива.

#### **Члан 13**

- 1) Постављање јавне расвјете, клупа, корпи за отпатке и др. урбаног мобилијара, потребно је дефинирати пројектом урбаног мобилијара и визуелних комуникација, уколико се налази у саставу власничке парцеле објекта, мора бити саставни дио пројектне документације изградње објекта кроз партерно уређење.

#### *5.2.6 Увјети за грађење помоћних објеката на грађевинским парцелама*

#### **Члан 14**

- 1) Сви помоћни објекти се морају планирати у склопу главног објекта.
- 2) Градња засебних помоћних објеката у стамбено пословној зони и зонама колективног становања није дозвољена.
- 3) У зонама индивидуалног становања дозвољена је градња привремених објеката за боравак на отвореном као што су сјенице или печењаре, ненааткривене или наткривене и слични објекти максималне БПП 10м<sup>2</sup> и максималне висине 4,0м.
- 4) Помоћни објекат из става 3. се може градити као слободностојећи или уз главни објекат. Положај наведених објеката мора бити такав да је с стране приступне саобраћајнице потпуно визуелно заклоњен постојећим главним објектом, да је смјештен унутар дефинисаних регулационих линија и на минималној удаљености од 3м. од сусједне парцеле.
- 5) Помоћни објекти као што су шупе, дрварнице, љетне кухиње, сушионице, гараже и сл. се ни у зонама индивидуалног становања не могу одобрити изузев ако су саставни дио главног објекта.

#### *5.2.7 Увјети за оградавање парцеле*

#### **Члан 15**

- 1) Грађевинске парцеле у зонама индивидуалног становања могу се оградити оградом по бочним и стражњим дијеловима, према сусједним парцелама максималне висине до 1,8 м, док се према улици - јавној прометној површини може извести ограда висине 1,5 м
- 2) Ограда према јавној и приступној саобраћајној површини изводи се као прозачна минимално 2/3 висине - метална уз препоручену комбинацији са зеленом оградом иза металне од аутохтоног биљног материјала.





- 3) Ограђивање парцела у зонама колективног становања и стамбено пословној зони није дозвољена.
- 4) Изнимно претходном ставу, ограђивање парцела се може одобрити до тренутка привођења земљишта коначној намјени или за грађевинске парцеле на којима се налазе или су планирани објекти специјалне намјене који из сигурносних разлога морају бити ограђени заштитном оградом или имати контролисан приступ као и постојећи и планирани вјерски објекти.

#### 5.2.8 *Услови уређења саобраћајних површина и паркиралишта на грађевинским парцелама*

##### **Члан 16**

- 1) Локацијским увјетима за објекте одређене намјене потребно је утврдити неопходан број паркиралишних или паркиралишно-гаражних мјеста за возила у складу с овим одредбама.
- 2) Паркиралишне и гаражне потребе за поједине садржаје морају се ријешити на предметној грађевинској парцели појединог корисника простора одговарајуће намјене.
- 3) Потребан број паркиралишно-гаражних мјеста (ПГМ) на грађевинској парцели објекта зависи од врсте и намјене простора у објекту, а одређује се у складу са сљедећим нормативима.
- 4) У зонама колективног становања:
- 5) -1 паркинг мјесто/ планирана стамбена јединица
- 6) -1 паркинг мјесто/60м<sup>2</sup> планираног пословног простора
- 7) Паркиралишта ће се, у правилу, предвидјети у предњем или задњем дијелу грађевинске парцеле или унутар објекта.
- 8) Минималне димензије паркиралишта за паркирање особних возила су 2,5 м x 5,0 м, за теретна возила мин. димензије 3,5 x 10,0 м.
- 9) На свим паркиралиштима најмање 5%, односно најмање 1ПМ од укупног броја паркиралишних мјеста мора бити димензионирано и резервирано за возила особа с инвалидитетом и смањеном покретљивошћу.
- 10) Минимална димензија паркиралишног мјеста за инвалидне особе износи 5,0 x 3,7 м.

##### **Члан 17**

- 1) Графичким дијелом плана дефинисан концепт рјешавања стационарног саобраћаја унутар грађевинске парцеле у зонама колективног становања и стамбено пословним зонама није обавезан. Инвеститору се даје могућност уређења грађевинске парцеле и интерног саобраћаја у складу с архитектонским концептом уз поштивање услова дефинисаних Планом и без нарушавања планом дефинисаних комуникационих линија унутар цијелог обухвата.

##### **Члан 18**



- 1) Стационарни саобраћај унутар грађевинске парцеле на којој је планирана градња индивидуалних објеката потребно ријешити унутар парцеле паркирањем на отвореном или унутар објекта.

#### 5.2.9 Увјети за уређење зелених и слободних површина

##### **Члан 19**

- 1) Овим планом утврђује се категорија зеленила:
  - а. Зелене површине уз објекте колективног становања
  - б. Зелене површине уз објекте друштвене инфраструктуре
  - ц. Зелене површине уз објекте индивидуалног становања
  - д. Заштитно зеленило.
- 2) Површине утврђене као неке од ових категорија не могу се користити за друге намјене, нити се могу градити објекти који нису у складу са функцијом коју та категорија зеленила треба да оствари.
- 3) Технички пријем архитектонских и других објеката подразумијева и пријем изведених радова на уређењу зелених површина у складу с претходно прибављеном (одговарајућом) документацијом уређења, на основу Идејног рјешења хортикултуре и графичким дијелом Плана.

##### **Члан 20**

- 1) Уређење зелених површина подразумијева подизање и одржавање високог и ниског растиња на зеленим површинама.

##### **Члан 21**

- 1) За зелене површине уз објекте друштвене инфраструктуре и заштитно зеленило предвидјети комбинацију сезонског цвијећа и интензивног аутохтоног зеленила. Сезонско зеленило и цвијеће је због свог животног циклуса потребно мијењати, ради осигурања увијек новог естетског угођаја .
- 2) Врста интензивног зеленила на заштитним зеленим површинама око саобраћајница и тргова бити ће дефинисана графичким дијелом плана. Одступање од наведених врста интензивног зеленила није дозвољено.
- 3) На дијелу гдје је већ засађено интензивно зеленило и као такво задржано је овим Планом потребно је извршити попуну са украсним грмљем.
- 4) Зелене и слободне површине уз објекте колективног становања потребно је озеленити интензивним и екстензивним зеленилом аутохтоних врста стабала и других биљака у складу с Планом.
- 5) Планом дефинисане зелене површине на свакој од планираних грађевинских парцела према јавним саобраћајницама је обавезно извести у обиму дефинираним Планом.
- 6) Остале зелене површине у оквиру грађевинских парцела у зонама колективног становања и зонама централних садржаја могу својим положајем и обликом одступати од оних утврђених Планом уз обавезано поштовање планираног процента



озелењавања сваке од грађевинских парцела и поштовања дефинисаних пјешачких, хоризонталних и вертикалних комуникација.

#### 5.2.10 Увјети за изградњу саобраћајне и комуналне инфраструктуре

##### **Члан 22**

- 1) Код реконструкције постојећих саобраћајница, потребно је извршити геодетско снимање постојеће саобраћајнице, а онда у односу на осовину постојеће саобраћајнице урадити пројектовање саобраћајнице у новом попречном профилу у складу са Планом.
- 2) Уколико постоје одступања у геодетском снимку и плану, поштовати геодетски снимак постојеће саобраћајнице.
- 3) Изградња нових саобраћајница може да се ради само у складу са условима прописаним у овим Планом.
- 4) Идејни пројекат саобраћајнице мора да садржи и пројектовану фекалну и атмосферску канализацију на начин како је то прописано овим Планом.
- 5) Систем фекалне и атмосферске канализације се пројектује према потребним капацитетима који се утврде у датом тренутку, према правилима струке, у складу са концептом прописаним планом.
- 6) Фекална и атмосферска канализација мора бити пројектована као раздјелни систем у профилу саобраћајнице.
- 7) Саобраћајнице морају бити пројектоване у складу са категоријом пута.
- 8) Одводња воде са парцела мора бити ријешена на начин да се вода са водонепропусних површина на парцели (саобраћајнице, паркинзи, и сл., односно са оних површина гдје је могло доћи до загађења атмосферске воде) прије испуштања у канализациони систем пречисти у сепараторима. Врсту сепаратора одредити у главном пројекту, а у зависности од врсте загађења и количине загађене воде.
- 9) Прикључак објеката на фекалну канализацију мора бити пројектован у складу са условима за сваку посебну специфичну намјену објекта.

##### **Члан 23**

- 1) Водоводна мрежа мора бити пројектована у складу са правилима струке, а према потребама и капацитетима обухвата, уз могућност фазне градње.

##### **Члан 24**

- 1) Електроенергетска мрежа мора се пројектовати на начин да се сви подземни водови полажу ободом парцела, како не би реметили изградњу других подземних инсталација.
- 2) Потребна трафостаница ће се постављати уз сугласност надлежних институција, према потребама крајњих корисника, при чему она не може бити стубна.
- 3) Идејним пројектом морају бити приказане трасе подземних водова, који морају бити у складу са овим планом.



- 4) Уколико се укаже оправдана потреба, положај трафостаница, као и трасе подземних каблова могу се измијенити пројектном документацијом, с тим да је прије издавања локацијских услова потребна сагласност надлежних органа на предложене измјене.

#### 5.2.11 Мјере заштите становника и материјалних добара од природних и људским дјеловањем изазваних непогода и катастрофа

#### Члан 25

- 1) Сви облици заштите и спасавања морају се проводити у складу с начелима међународног хуманитарног права и међународног права о заштити људи, животиња, културних добара и околиша од опасних утицаја природних и других несрећа, те у складу са преузетим међународним обавезама и начелима проистеклим из Закона о заштити и спасавању и другим прописима из ове области.

#### Члан 26

- 1) Свака људска активност која може проузроковати штету за живот и здравље људи и штету на материјалним добрима и као таква мора се предвидјети.

### 5.3 Обавезе Одјељења у провођењу плана

#### Члан 27

- 1) Одјељење надлежан за издавање локацијских услова је дужан да кроз урбанистичко-техничке услови пропише све мјере и у дате кроз овај план за сваки објекат, а који се односе на:
  - а. Грађевинску линију,
  - б. Спратност објекта и његове остале вертикалне карактеристике
  - ц. Апсолутну коту приземља од које се не може одступити више од +/- 10цм,
  - д. Обавезу и обим околног уређења зелених и поплочаних површина у складу са Планом,
  - е. Третман фасаде, елемената који се постављају на фасаду и примјену тон карте на фасади, РАЛ стандард,
  - ф. Употребу мобилијара и опреме,
  - г. Мјесто за одлагање отпада (контејнери),
  - х. Интерни саобраћај и стационарни саобраћај,
  - и. Мјере заштите права лица са смањеним тјелесним способностима.
- 2) Овакве обавезе се прописују како би се осигурао висок степен квалитетног провођења Плана, а кроз даљу израду Главног пројекта и технички пријем.
- 3) Технички пријем и употреба објекта нису могући уколико уз објекат није извршено вањско уређење у складу са Планом.

#### Члан 28

- 1) Одјељење приликом издавања локацијских услова има овласти да:



- а. Утврђује број, позиције и величине дјечијих игралишта у оквиру слободних зелених површина;
- б. Врши избор врсте и размјештај урбаног мобилијара и сличних елемената који допуњују урбани амбијент, укључујући и садржаје на простору Плана;
- ц. Промјену односа учешћа стамбеног и пословног простора у укупној бруто развијеној грађевинској површини;
- д. По потреби, Одјелење за просторно планирање и имовинско-правне послове Брчко дистрикта БиХ може по појединим питањима из датих овласти, или другим, тражити консултације од Завода за планирање, пројектовање и развој Брчко дистрикта БиХ, као носиоца израде Плана.

## **5.4 Завршне одредбе**

### **Члан 29**

- 1) Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Брчко дистрикта БиХ".