



Босна и Херцеговина
Брчко дистрикт

ИЗМЈЕНЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА СТАМБЕНОГ НАСЕЛЈА СРПСКА ВАРОШ - БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ

НАЦРТ ПЛАНА

ИПСА ИНСТИТУТ, САРАЈЕВО

Сарајево/Брчко, април, 2022. године

**ИЗМЈЕНЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА
СТАМБЕНОГ НАСЕЛЈА СРПСКА ВАРОШ У БРЧКО ДИСТРИКТУ БИХ
НАЦРТ ПЛАНА**

Носилац припреме	Носилац израде
ОДЈЕЛЈЕЊЕ/ОДЈЕЛ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ ВЛАДА БРЧКО ДИСТРИКТА БиХ	ИПСА ИНСТИТУТ
Булевар Мира бр. 1 76 100 Брчко Тел.: +38749 240-817	Пут живота 66 71000 Сарајево Тел.: +387 33 27 63 40 ипсагеЖипса-институт.цом

Стручни планерски тим

Просторни планери:

Ади Муминовић, дипл.инг.арх.
Харис Мујкић, дипл.инг.арх.
Адна Бечар, МА дипл.инг.арх.
Нина Будим, МА дипл.прост.план.
Неджла Куртовић, МА дипл.инг.арх.

Сарадници:

Јасмина Марић, МА, дипл.инг.арх.
Маша Кнежевић, дипл.инг.ел.
Амина Машнић, дипл.инг.ел.

Број уговора:

8476/18

Директор ИПСА Института:

Енко Хубанић, дипл.инг.грађ.

Сарајево, април 2022.године

САДРЖАЈ

ДИО 1 Опћи дио	6
ДИО 2 Текстуални дио	13
УВОД	14
Полазна документација	14
Смјернице за израду Регулационог плана, издавање урбанистичке сагласности	14
1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНО ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА	16
2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	20
2.1. Граница обухвата и положај населја у ширем окружењу	20
2.2. Природни услови	21
2.2.1. Релјеф	21
2.2.2. Геолошки састав и Инженјерске карактеристике	21
2.2.3. Сеизмолошке карактеристике	22
2.2.4. Геотехнички услови	22
2.2.5. Клима и климатски услови	23
2.3. Становништво	23
2.4. Физичке структуре просторне цјелине, зоне и намјена површина	25
2.4.1. намјена површина	30
2.5. Зелене површине, рекреативне и слободне површине, уређење парцела	31
2.6. Просторни показатељи и урбанистички параметри	34
2.7. Саобраћај	35
2.8. комунална инфраструктура	36
2.9. Електроенергетска инфраструктура	37
2.9.1. телеэлектроенергетска инфраструктура	37
2.9.2. телекомуникациона инфраструктура	37
2.10. Заштићено културно-хисторијско наслеђе	37
2.11. Анализа и оцјена станја	38
3. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ	40
3.1. Општи приступ	40
3.2. Основне карактеристике урбаног концепта	41
3.3. Намјена простора, дистрибуција садржаја и оквирни увјети регулације по зонама	42
3.4. Саобраћајно рјешенје	48
Димензије уздужног паркинг мјеста	48

3.5. Комунална инфраструктура	50
3.6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	51
3.6.1. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	55
4. Одлука о провођењу Регулационог плана	58
1 - ОПШТЕ ОДРЕДБЕ	58
2- ГРАНИЦЕ ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ	59
3- УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАЂЕВИНА	59
4 - УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА	67
5 - УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	68
6 - УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	70
7 - ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	75
ДИОЗ Графички дио	76

ИЗМЈЕНЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА СТАМБЕНОГ НАСЕЛЈА СРПСКА ВАРОШ У БРЧКО ДИСТРИКТУ БИХ

НАЦРТ ПЛАНА

ДИО 1	Опћи дио
ДИО 2	Текстуални дио
ДИО 3	Графички дио

ДИО 1 ОПЋИ ДИО

- Овлаштенје за израду докумената просторног планирања;
- Одлука о приступанју изради Измјена Регулационог плана стамбеног насеља Српска Варош у Брчко дистрикту, БиХ (Број:01-02-193/17, дана 19.07.2017.године);

• Овлаштенје за израду докумената просторног планирања

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА БРЧКО ДИСТРИКТ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ ВЛАДА БРЧКО ДИСТРИКТА ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ БУЛЕВАР МИРА 1. 76100 БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ ТЕЛЕФОН: 049 240 817. ФАКС: 049 240 691.		BOSNA I HERCEGOVINA BRČKO DISTRIKT BOSNE I HERCEGOVINE VLADA BRČKO DISTRIKTA ODJEL ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE BULEVAR MIRA 1. 76100 BRČKO DISTRIKT BiH TELEFON: 049 240 817. FAKS: 049 240 691.
Broj predmeta: UP-I-22-000459/18 Broj akta: 06-1155SC-006/18 Datum, 23.3.2018. godine Mjesto, Brčko		

Na osnovu člana 187. Zakona o upravnom postupku – prečišćeni tekst („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 48/11), člana 34. Zakona o prostornom planiranju i građenju („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 29/08 i 18/17), i člana 4. stav (3) Pravilnika o davanju ovlaštenja za izradu dokumenata prostornog planiranja, broj: 01.1-02-028211/09 od 02.9.2009. g. Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH, rješavajući po zahtjevu IPSA Institut d.o.o. Sarajevo, za izdavanje rješenja o ovlaštenju za izradu dokumenata prostornog planiranja, donosi

R J E Š E N J E
O OVLAŠĆENJU ZA IZRADU DOKUMENATA PROSTORNOG PLANIRANJA

1. Izdaje se ovlaštenje IPSA Institutu d.o.o. Sarajevo, za izradu strategije, prostornog plana, urbanističkog plana, zoning plana, regulacionih planova, urbanističkih projekata i planova parcelacije.

2. Ovlaštenje se izdaje na period od četiri godine od dana donošenja rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH, zaprimilo je zahtjev podnesen od strane IPSA Institut d.o.o. Sarajevo, za izdavanje rješenja o ovlaštenju za izradu prostorno-planske dokumentacije.

Uz zahtjev je priloženo:

- Aktuelni izvod iz sudskog registra broj: 065-0-RegZ-18-000601 od 23.01.2018. godine
- Lista osiguranih lica za obveznika Poreske uprave Sarajevo, broj: 13-9/3-15-4-582/18 od 29.01.2018.
- Dokaz o uplati administrativne takse,
- Licenca odgovornog projektanta za izradu dokumenata prostornog planiranja, Lejla Hajro, dipl. ing. arh. broj: 480, šifra LBD-A1,
- Licenca odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenje slobodnih prostora Muninović Adi, dipl.ing.arh., broj: 2641, šifra LBD-B1,
- Licenca odgovornog urbaniste za izradu dokumenata prostornog planiranja iz oblasti niskogradnje, Enes Čovrk, dipl.ing.saob.broj:571, šifra LBD-A2,
- Licenca odgovornog urbaniste za izradu planova komunalne infrastrukture, Enko Hubanić dipl.ing.grad. broj:477, šifra LBD-A3,
- Diploma Lihić Hamid, dipl. ing.elektrotehnike
- Diploma Emini Halid, dipl.mašinski inženjer
- Diploma Šikalo Amira, dipl.ekonomista,
- Diploma Hasanbašić Mediha, magistar prava.

Komisija za sprovođenje postupka za izdavanje ovlaštenja je sprovela postupak i utvrdila da su ispunjeni uslovi za izdavanje ovlaštenja, tj. da podnosilac zahtjeva posjeduje svu potrebnu

1

dokumentaciju za izdavanje ovlašćenja za izradu prostorno-planske dokumentacije te predložila donošenje rješenja.

Uvidom u priloženu dokumentaciju ovaj organ je utvrdio da je podnosilac zahtjeva ispunio uslove iz člana 33. Zakona o prostornom planiranju i građenju („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 29/08) i člana 3. Pravilnika o davanju ovlašćenja za izradu dokumenata prostornog planiranja, broj: 01.1-02-028211/09 od 02.9.2009 godine, te je odlučeno kao u dispozitivu.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku.

Uputstvo o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja stranka može pokrenuti upravni spor tužbom kod Osnovnog suda Brčko distrikta BiH u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Taksa po članu 19. tarifni broj 1. i 3. Zakona o administrativnim taksama ("Sl. glasnik Brčko distrikta BiH", broj 21/05, 19/07, 2/08, 17/09 i 8/13), u iznosu od 10,00 KM naplaćena i priložena.



DOSTAVITI:

1. IPSA Institut d.o.o. Sarajevo
2. Urbanističko-građevinskoj inspekciji
3. Evidenciji
4. Arhivi

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
БРЧКО ДИСТРИКТ
 БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ВЛАДА БРЧКО ДИСТРИКТА
 ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
 И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ



BOSNA I HERCEGOVINA
BRČKO DISTRIKT
 BOSNE I HERCEGOVINE
VLADA BRČKO DISTRIKTA
 ODJEL ZA PROSTORNO PLANIRANJE
 I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE

БУЛЕВАР МИРА 1. 76100 БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ
 ТЕЛЕФОН: 049 240 817. ФАКС: 049 240 691.

www.bdccentral.net

БУЛЕВАР МИРА 1. 76100 БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ
 ТЕЛЕФОН: 049 240 817. ФАКС: 049 240 691.

Broj predmeta: **UP-I-22-000459/18**
 Broj akta: 06-1155SC-007/18
 Datum, 17.4.2018. godine
 Mjesto, Brčko

Одјелjenje за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе Брчко дистрикта Босне и Херцеговине, поступајући по захтеву IPSA Institut d.o.o. Сарајево, на основу члана 204. Закона о управном поступку Брчко дистрикта Босне и Херцеговине – преčiшчен текст ("Службени гласник Брчко дистрикта БиХ", број 48/11), доноси:

ЗАКЉУЧАК

1. У образложеном рjeшeњу Одјелjenja за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе Брчко дистрикта Босне и Херцеговине, број предмета: UP-I-22-000459/18, број акта: 06-1155SC-006/18 од 23.03.2018. године, исправља се грешка у презименима лица и то:
 - алинеја 5, умјесто „Муниновић Адл" треба да стоји „Муминовић Адл".
 - алинеја 11, умјесто „Хасанбашић Медића" треба да стоји Хасанспahiћ Медића."
2. Предметни закључак се прилаже оригиналу рjeшeња број предмета: UP-I-22-000459/18, број акта: 06-1155SC-006/18 од 23.03.2018.године и чини његов саставни дио.
3. Ова исправка производи правни утицај од дана од ког производи правни утицај рjeшeње које се исправља.

Образложење

Одјелjenje за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ је дана 23.03.2018. године донijело рjeшeње, број предмета: UP-I-22-000459/18, број акта: 06-1155SC-006/18, којим се IPSA Institutu d.o.o. Сарајево, издаје овлашћење за израду стратегије, просторног плана, урбанистичког плана, zoning плана, регулационих планова, урбанистичких пројеката и планова парцелације.

Како је приликом издавања предметног рjeшeња начињана штампарска грешка у писању презимена два лица, подносилац захтјева је захтјевом од 11.04.2018. године затражио исправку, те је у складу са чланом 204. Закона о управном поступку Брчко дистрикта БиХ – пречишчени текст („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ", број: 48/11), извршена исправка као у диспозитиву закључка.

Пouка о правном лијеку:

Против овог закључка може се изјавити посебна жалба Апелационој комисији у року од 15 дана од дана достављања закључка.

Жалба се подноси путем овог Одјелjenja писмено или усмено на записник а тасира се са 5,00 КМ административне таксе.

ДОСТАВИТИ:

1. IPSA Institut d.o.o. Сарајево
2. Урбанистичко-грађевинској инспекцији
3. Евиденцији
4. Архиви



- Одлука о приступању изради Измјена Регулационог плана стамбеног насеља Српска Варош у Брчко дистрикту, БиХ (Број:01-02-193/17, дана 19.07.2017.године)

BOSNA I HERCEGOVINA

Brčko distrikt BiH

SKUPŠTINA

BRČKO DISTRIKTA BiH



БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА

Брчко дистрикт БиХ

СКУПШТИНА

БРЧКО ДИСТРИКТА БИХ

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

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

Na osnovu člana 22 Statuta Brčko distrikta BiH - prečišćeni tekst (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj 2/10), člana 29 Zakona o prostornom planiranju i građenju (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, brojevi 29/08 i 18/17), člana 64 Poslovnika o radu Skupštine Brčko distrikta BiH (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, brojevi 17/08, 20/10, 4/13 i 31/13) i Prijedloga odluke Vlade Brčko distrikta BiH, broj predmeta: 22-001621/17, broj akta: 01. 11-1161DS-002/17 od 17. 7. 2017. godine, Skupština Brčko distrikta BiH, na 4. vanrednoj sjednici održanoj 19. jula 2017. godine, donosi

ODLUKU**O PRISTUPANJU IZRADI IZMJENA REGULACIONOG PLANA STAMBENOG NASELJA „SRPSKA VAROŠ“ U BRČKO DISTRIKTU BiH****Član 1**

Pristupa se izradi izmjena Regulacionog plana stambenog naselja „Srpska Varoš“ u Brčko distriktu BiH (u daljnjem tekstu: Regulacioni plan), u skladu s namjenom površina predviđenom Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007.–2017. godina.

Član 2

Granice obuhvata Regulacionog plana definisane su u grafičkom prilogu koji čini sastavni dio ove odluke. Površina obuhvata Regulacionog plana iznosi 32,65 hektara.

Član 3

Regulacioni plan donosi se za vremenski period od 10 (deset) godina.

Član 4

Smjernice za izradu regulacionog plana:

1. Izradu Izmjena regulacionog plana vršiti u skladu s namjenom zemljišta iz Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007.–2017. godina, namjena površina;
2. Sagledati postojeću izgrađenost u obuhvatu regulacionog plana i predložiti optimalno rješenje, gdje će se jasno utvrditi vizuelni identitet naselja;
3. Detaljno utvrditi namjenu površina, namjenu i spratnost objekata, gustinu naseljenosti i koeficijent izgrađenosti; regulacione i građevinske linije i nivelacione podatke;
4. Izvršiti valorizaciju postojećih objekata i dati prijedlog mjera intervencije;
5. Detaljno utvrditi uređenje slobodnih površina, kao i uslove uređenja građevinskog zemljišta;
6. Plan parcelacije, oblik i veličinu parcela prilagoditi postojećoj katastarskoj i vlasničkoj strukturi;
7. Utvrditi urbanističko-tehničke uslove za projektovanje i izvođenje;
8. Dati uslove izgradnje objekata i mreže komunalne, energetske i saobraćajne infrastrukture;
9. Plan saobraćaja prilagoditi stanju na terenu, posebno obratiti pažnju na stacionarni saobraćaj i kontaktne planove;
10. Mjere zaštite kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa, mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nepogoda, mjere zaštite prava invalida, smjernice za zaštitu životne sredine, ekonomsku valorizaciju plana.



172

Član 5

Rok za izradu Regulacionog plana je 1 godina od dana donošenja Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana.

Član 6

Obavezni elementi Regulacionog plana su:

1. Tekstualni dio,
2. Grafički dio,
3. Odluka o provođenju Regulacionog plana.

Član 7

Javni uvid i javna rasprava organizovat će se u skladu s odredbama člana 37 Zakona o prostornom planiranju i građenju (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, brojevi: 29/08 i 18/17).

Član 8

Sredstva za izradu Regulacionog plana osigurana su u budžetu Brčko distrikta BiH za 2017. godinu.

Član 9

Nosilac pripreme za izradu Regulacionog plana je Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH.

Član 10

Postupak izrade i donošenje Regulacionog plana provest će se u skladu s odredbama članova 29-42 Zakona o prostornom planiranju i građenju (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, brojevi: 29/08 i 18/17).

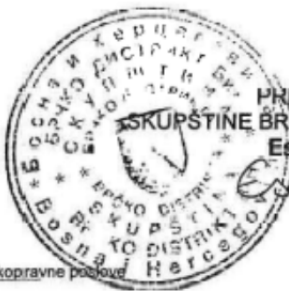
Član 11

Na osnovu člana 29 Zakona o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH, stava 4, utvrđuje se zabrana građenja za saobraćajnu infrastrukturu (novoprojektovano), izuzev rekonstrukcije postojećih saobraćajnica u istom profilu. Osim toga, zabrana se odnosi i na preparcelacije u prostoru.

Član 12

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u Službenom glasniku Brčko distrikta BiH.

Broj: 01-02-193/17
Brčko, 19. 7. 2017. godine



PREDSEDNIK
SKUPŠTINE BRČKO DISTRIKTA BiH
Esad Kadić

Dostavljeno:

- 1) Predsjedniku
- 2) Dopredsjedniku
- 3) Gradonačelniku
- 4) Odjeljenju za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove
- 5) Direkciji za finansije
- 6) Uredu za upravljanje javnom imovinom
- 7) Sektoru za koordinaciju politika i opće poslove
- 8) Arhivi

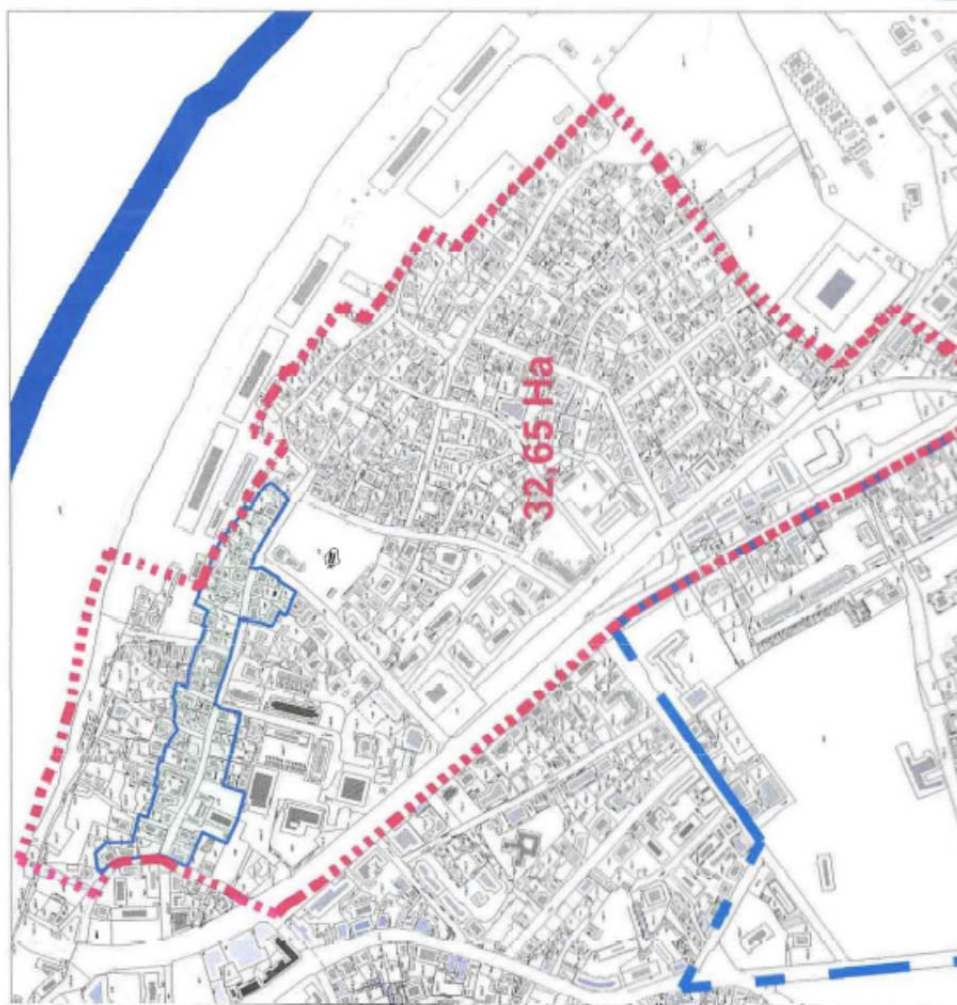
IZMIJENA REGULACIONOG PLANA STAMBENOG NASELJA "SRPSKA VAROŠ" U BRČKO DISTRIKTU BIH

Одјелъне за просторно планирање
и имовинско-правне послове



Одјелъне/Одјелъ за прои
имовинско-прав

Валева Мла 1, 76100 Брчко дистрикт Врне - Јерсговина, Телфон 049240 500, 240 817, Факс 049240 6
Бугеар Мира 1, 76100 Брчко дистрикт Босне и Херцеговине, Телфон 049240 500, 240 817, Факс:



GRANICA OB



površina koja
obugvata izuz



ŠEF ODJELJEI

M.P.

ДИО 2 ТЕКСТУАЛНИ ДИО

УВОД

ПОЛАЗНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Полазну документацију која садржи одреднице или смјернице за израду Плана чини:

1. Просторни план Брчко дистрикта БиХ плански период 2007-2017.година,
2. Измјена и допуна Урбанистичког плана града Брчко (ИИ) плански период 2007-2017.година,
3. Регулациони план стамбеног насеља Српска Варош Брчко дистрикт, БиХ усвојен на Скупштини Брчко дистрикта БиХ Одлуком о усвајању број:01-02-189/10 престао да важи дана 10.фебруара 2020.године.
4. Смјернице за израду Регулационог плана дате од стране Носиоца припреме Плана.

Другу врсту полазне документације, која је била предмет анализе у поступку израде Плана, чине запримљени предмети од стране Носиоца припреме Плана. То су захтјеви појединаца или институција, којима се тражи извод из постојеће планске документације, локацијских услова за изградњу објеката или других интервенција у простору или приједлози могућих рјешенја за интервенције у простору.

СМЈЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА, ИЗДАВАЊЕ УРБАНИСТИЧКЕ САГЛАСНОСТИ

ОПШЕ СМЈЕРНИЦЕ

1. Израду Регулационог плана вршити у складу са намјеном земљишта из Просторног плана Брчко дистрикта БиХ- плански период 2007-2017.година, намјена површина;
2. Израду Измјена регулационог плана вршити у складу са намјеном земљишта из Измјена и допуна Урбанистичког плана града Брчко (ИИ)- плански период 2007-2017.година, намјена површина;
3. Сагледати постојећу изграђеност у обухвату Регулационог плана и предложити оптимално рјешенје, гдје ће се јасно утврдити визуелни идентитет насеља;
4. Деталјно утврдити намјену површина, намјену и спратност објеката, густину насељености и коефицијент изграђености; регулационе и грађевинске линије и нивелационе податке;
5. Извршити валоризацију постојећих објеката и дати приједлог мјера интервенције;
6. Деталјно утврдити уређенје слободних површина, као и услове уређенја грађевинског земљишта;
7. План парцелације, облик и величину парцела прилагодити постојећој катастарској и власничкој структури;
8. Утврдити урбанистичко-техничке услове за пројектовање и извођенје;
9. Дати услове изградње објеката мреже комуналне, енергетске и саобраћајне инфраструктуре;
10. План саобраћаја прилагодити станју на терену, посебно обратити пажњу на стационарни саобраћај и контактне планове;

11. Мјере заштите културно-историјског и природног наслеђења, мјере заштите становника и материјалних добара од природних и других непогода, мјере заштите права инвалида, смјернице за заштиту животне средине, економску валоризацију плана.

ПОСЕБНЕ СМЈЕРНИЦЕ

1. Захтјеви инвеститора за грађење у простору обухвата Плана који су пристигли у поступку израде плана, носилац израде је дужан анализирати и евентуално уградити у план, а уколико из било којих разлога не буду могли бити прихваћени, дужан је дати аргументовано образложење;
2. Сва издата рјешенја инфраструктуре и за појединачне објекте Носилац израде је дужан уградити у План;
3. Планираним измијештањем колосијека, овај простор постаје урбани елемент градског насеља, те је потребно повести рачуна о уређењу, укључивању зеленила и повезивањем анселја са градским центром;
4. Посебно обратити пажњу на неизграђено земљиште, прилагодити садржаје потребама насеља, дати пјешачке и евентуално бициклистичке стазе;
5. Обзиром да постоји потреба за проширењем капацитета предшколских објеката, планирати обданиште за цца 100 дјеце;
6. Обавезно условити партерно уређење са утврђеним процентом зелене површине и врстом дендрофонда код изградње објеката колективног становања и јавне намјене;
7. Са посебном пажњом размотрити саобраћај у мировању, димензионисати у складу са потребама, као и начин рјешавања (паркирање, гаражирање, подземне гараже и сл.);
8. Обзиром на густину насељености, приједлогом рјешенја дати већу спратност, у складу са препорукама Урбанистичког плана, а укључити више зелених површина.

1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНО ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА

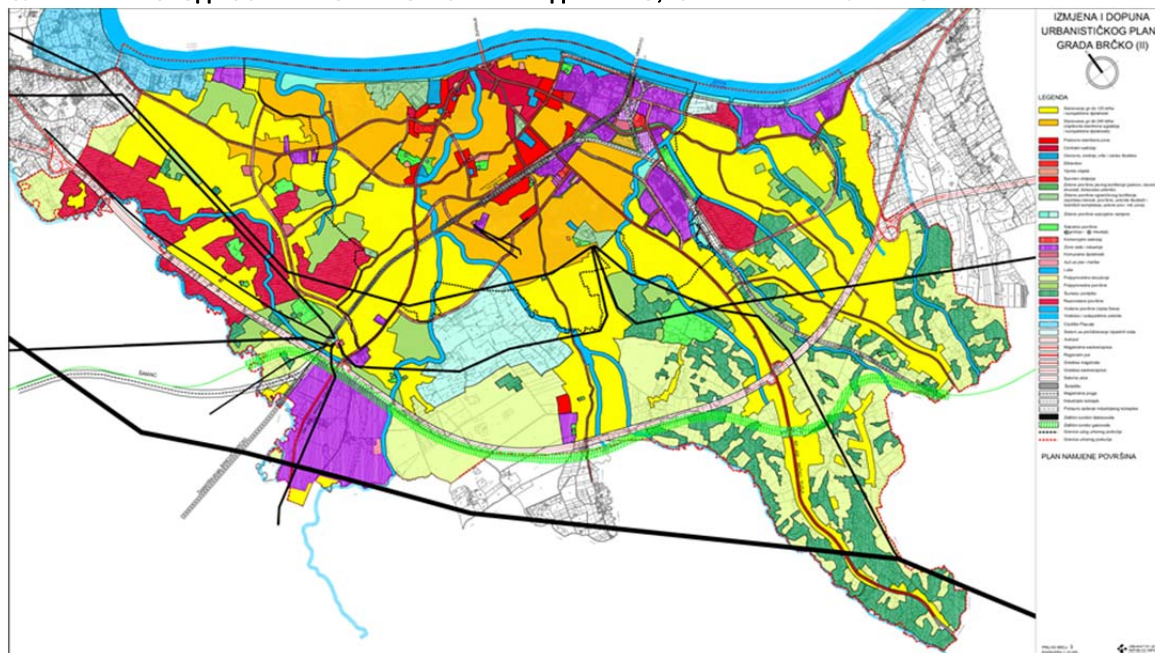
За урбано подручје града Брчко, у склопу којег се налази предметни обухват, урађен је Урбанистички план, односно Измјене и допуне Урбанистичког плана града Брчко 2007-2017., који је усвојен 2007. године. Увидом у план вишег реда, подручје обухвата предметног Регулационог плана налази се у сјеверном дијелу града Брчко. Третирано подручје улази у границу ужег урбаног подручја Града Брчко.

Намјена земљишта која је дефинисана планом вишег реда подразумијева грађевинско земљиште, гдје доминира мјешовита стамбена изградња и компатибилне дјелатности, а заступљене су још и зона централних садржаја, пословно стамбена зона, зона вјерских објеката.

Деталјна намјена површина унутар дата је како слиједи:

- Зона централних садржаја, површине 10,66 ха,
- Зона пословно стамбеног садржаја, површине 4,35 ха,
- Зона становања ГН до 240 ст/ха, површине 14,62 ха,
- Зона вјерског објекта, површине 0,77 ха,
- Обухват Урбанистичког пројекта Амбијентална цјелина Српска Варош , површине 2,25 ха.

СЛИКА БР. 1: ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГРАДА БРЧКО; ПЛАНИРАНА НАМЈЕНА ПОВРШИНА



Измјена и допуна Урбанистичког плана Града Брчко (ИИ) у далјњем тексту Урбанистичког плана, усмјерила је основни развој простора ужег и ширег урбаног подручја, у погледу дозвољених, максималних, минималних урбанистичких показатеља и параметара, али и очекиваног повећања густине становања, од чега зависи и одабир

интервенција на постојећој и планираној физичкој структури претежне намјене становања.

С тим у вези, а одређујући се према намјенама које се затичу унутар обухвата РП Српска Варош, Урбанистички план упућује на слједеће:

Становање густине насељености од 120-240 становника на хектар.

Становање густине од 120 до 240 становника/ха обухвата објекте индивидуалног становања и објекте вишепородичног (колективног) становања са компатибилним дјелатностима у дијеловима објеката-најчешће приземљима, тј. стамбено-пословна зона.

За процјену величине стана у вишепородичној (колективној) градњи треба примијенити стандард становања 20-25 м² по становнику. Претпостављена величина домаћинства је 3,6 становника у домаћинству.

У односу на бонитет постојећих објеката, треба утврдити најмање три категорије: добар, средњи и лош.

Валоризацију бонитета објеката треба вршити у фази израде регулационих планова, а на основу егзактних критеријума: година градње, врста материјала, инфраструктурна опремљеност, могућност доградње и надзиђивања и сл.

Предвиђено је да се лош стамбени фонд поруши.

Урбанистичким планом су одређене и препоруке за урбанистичко-техничке услове за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката.

У погледу објеката за индивидуално становање, основне препоруке су:

- Минимална грађевинска парцела унутар ужег урбаног подручја за слободностојеће објекте је 300 м², максимални проценат заузетости парцеле је 45%,
- Максимална грађевинска парцела унутар ужег урбаног подручја за слободностојеће објекте је 500 м², максимални проценат заузетости парцеле је 45%,
- За објекте дуплекса и у низу парцела може бити мања, уколико се обезбиједи нормално кориштенје и изградња у складу са минимално-санитарним и амбијенталним стандардима 200 м²,
- За изградњу пословних објеката, максимални проценат заузетости парцеле је 70%,
- Коефицијент изграђености за породичну стамбену изградњу: мин 0,25, маџ 0,8,
- Коефицијент изграђености за мјешовиту стамбену изградњу: мин 0,50, маџ 1,6,
- Коефицијент изграђености за вишепородичну (колективну) стамбену изградњу: мин 1,0, маџ 3,0,
- Коефицијент изграђености у изграђеним дијеловима насеља може бити различито примијенјен на појединачној грађевинској парцели, али не може прећи двоструку вриједност за зону,
- Коефицијент искориштености парцела за грађенје објеката од општег интереса и сусједних парцела које имају другу намјену може бити различит,
- Минимална ширина нове грађевинске парцеле за слободностојеће објекте је 20 м,
- Минимална ширина нове грађевинске парцеле за двојне објекте је 13 м,

- Минимална ширина нове грађевинске парцеле за ланчане низове кућа са атријумима зависно од типа 13,5 – 15 м,
- Минимална ширина нове грађевинске парцеле за објекте у низу, зависно од типа, 5,5 – 7,5 м,
- Грађевинске парцеле морају испуњавати услове инфраструктурне опремљености,
- Паркирање ријешити по принципу 1 стан/1 ПМ,
- Препоручује се растојање објекта од сусједне парцеле 3,0 м, уколико регулациони план није другачије рекао,
- Минимално растојање новог објекта од сусједне парцеле дозвољава се 1,5 м, уколико се може испоштовати дистанца између објеката и ако регулациони план није другачије рекао,
- Максимална спратност објеката П+2+Птк, (10,5 м), ако регулациони план не каже другачије,
- Сутеренске етаже не улазе у лимитирану висину објекта,
- Минимално растојање новог објекта од другог новог или постојећег објекта је 6 м, уколико регулациони план не каже другачије,
- Грађевинску линију објекта поставити на уличну регулацију (сполјна линија тротоара-крај тротоара према грађевинског парцели), уколико је таква постојећа грађевинска линија блока или на 6 м од уличне регулације, како би се добила могућност паркирања возила унутар парцеле,
- Уколико на неком простору већина парцела има изграђене објекте постављене на одређену регулацију, а који се задржавају спроведбеним планским документом, на том потезу, односно, простору, регулацију нових објеката прилагодити постојећим,
- У приземљу стамбених објеката могуће је планирати локале са дјелатностима, које по свом садржају не угрожавају становање компатибилне дјелатности,
- Новопланирану изградњу прилагодити облику постојеће парцеле, конкретним условима на терену, поднебљу и традицији краја,
- Све доградње морају да се ускладе по врсти материјала и начину сполјне обраде са објектом који се дограђује, како би представљали квалитетну архитектонску целину, односно, фасаде се могу ремодулирати у складу са важећим регулационим планом,
- Препорука је да ограде на планираним парцелама не требају прелазити висину од 1 м, а у изузетним случајевима, у складу са локацијом, може се одобрити висина транспарентне ограде 1,5 м,
- За новопланиране стамбене објекте у ужем урбаном подручју, гаражу за путничко возило треба предвидјети у самом објекту,
- На грађевинској парцели у ужој урбаној зони није дозвољена изградња помоћних објеката, већ их треба планирати у склопу објекта,
- Постојећи приземни објекти који се задржавају могу се надзидати до максимално дозвољене спратности,
- Могућа је примјена различитих модела породичне изградње: индивидуално слободностојеће куће, двојне, куће у низу, посебан вид становања вила на парцелама примјерене површине у складу са регулационим планом.

У погледу објеката за изградњу вишепородичних (колективних) стамбених објеката, препоруке су:

- Постојеће стамбене објекте треба обновити кроз реконструкцију, адаптацију, уређење фасада и тамо гдје је могуће, уређењем мансардних, односно, косих кровова,
- Приземлја је, по правилу, потребно намијенити компатибилним дјелатностима, на локацијама које су примјерене,
- Нове зграде планирати са спратношћу од П+3 П+5 у зонама вишепородичног и мјешовитог становања,
- У зонама амбијенталних цјелина и под заштитом радити у складу са условима добивеним од надлежне институције за заштиту,
- Минимална растојања у новим насељима, новог објекта од сусједног су 1,5 2,0 висине објекта, уколико регулациони план не каже другачије,
- У изграђеним дијеловима дозвољено је лијеппленје објеката, тј., насланјање на постојеће, интерполација нових објеката између постојећих, тј., на начин како то утврди регулациони план,
- Могућности постављања грађевинске линије новог објекта:
 - Постављање на уличну регулацију уколико је таква постојећа грађевинска линија блока,
 - Унутар регулационе линије, на дистанци коју утврде смјернице регулационог плана, а препорука је 8-10 м од уличне регулације,
- Уколико на неком простору већина изграђених објеката је постављена на одређену регулацију, а задржавају се регулационим планом, регулацију нових објеката прилагодити постојећим,
- Новопланирану изградњу прилагодити облику постојеће парцеле, кокретним условима на терену, поднебљу, традицији краја и савременом архитектонском изразу,
- Препорука су коси кровови, чији нагиб може бити прилагођен и скривена тиком,
- Битно је нове објекте вишепородичне изградње преко хоризонталне регулације уклопити у постојеће цјелине (са могућношћу везних елемената у приземљу) и вертикалне регулације, тамо гдје не прелази у постојећем станју, максимално планирану висину,
- Све доградње морају да се ускладе по врсти материјала и начину спољне обраде са објектом који се дограђује, како би представљали квалитетну архитектонску цјелину,
- За новопланиране објекте може се предвидјети гаража за путничка возила у самом објекту, на дворишној страни објекта или у подземној, односно, сутеренској етажи,
- Постојећи објекти се могу надзидати до максимално дозвољене спратности у складу са важећим планским документима,
- Нову изградњу уклопити з започете концепте и цјелине,
- Парцела за изградњу нове стамбене зграде слободностојеће, треба да буде минималне ширине 20 м, чиме се обезбјеђују предуслови за формирање градске куће-зграде са посебним идентитетом,
- У случају интерполације објекта дозвољава се ужа парцела,
- Сви специфични случајеви градње, који се не могу сврстати у препоруке, дефинисат ће планови нижег реда.

Урбанистички план је дао смјернице за поступање са основном матрицом парцелом, дао оквири за могућности градње у различитим случајевима, а кроз зонирање простора генерално усмјерио концепт који се кроз деталјну provedбену документацију треба далје развијати. Од посебне важности је опште опредјелјенје да се постојећи грађевински фонд, који нема адекватну вриједност нити могућност испуњенја потреба које се у планском периоду очекују, уклони и да се на тај начин изврше интервенције које ће подићи стандард становања, пословања, те задовољенја различитог спектра услуга на виши ниво.

2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА И ПОЛОЖАЈ НАСЕЛЈА У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ

Населје Српска Варош, као и обухват Регулационог плана стамбеног насеља Српска Варош, улазе у уже урбано подручје Града Брчко. Контактна насеља су насеље Ш и Центар. Границе Регулационог плана су омеђене:

- Магистралном улицом **Булевар мира** са југозападне стране,
- Улицом **Јеленке Воћкић** са сјеверозападне стране,
- **Ријеком Савом** и комплексом **Лука Брчко** са сјеверне стране, те
- **Индустријском зоном и гробљем** са источне стране.

Населје Српска Варош се локацијски налази у ужем градском подручју. Читавом југозападном страном тангира стару градску језгру града Брчко, на сјеверозападу долази у непосредну близину граничног прелаза према Републици Хрватској, са сјеверне стране додирује ријеку Саву која је раздваја од насеља Гунја у Републици Хрватској, као и комплекс Лука Брчко, док на истоку додирује индустријску зону и православно гробље. Унутар граница обухвата Регулационог плана налази се и амбијентална цјелина коју чини низ објеката од амбијенталног и архитектонског значаја, за коју су одређене границе **Урбанистичког пројекта Амбијентална цјелина Српска Варош**.

По свом положају, обухват Регулационог плана заузима одличну позицију у граду, обзиром на непосредну близину ријеке Саве као и насланјање на стамбено насеље Ш и градски центар, што ће показати свој позитиван утицај приликом израде новопроектваног станја.

СЛИКА БР. 2: ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА



Укупна површина комплекса износи **32,65 ха**.

2.2. ПРИРОДНИ УСЛОВИ

2.2.1. РЕЛЈЕФ

Простор Регулационог плана стамбеног насеља Српска Варош се налази на крајњем сјеверу, на потезу центра града, југоисточно од ушћа ријеке Брке у ријеку Саву.

Дио је просторне заравни Брчанске депресије, која је прва терасна равна ријеке Саве. Апсолутна висина посматраног дијела терена се креће око 83 – 94,5 метра.

2.2.2. ГЕОЛОШКИ САСТАВ И ИНЖЕНЈЕРСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Према подацима из Урбанистичког плана Брчко 1996 - 2006., односно, документа Измјене и допуне Урбанистичког плана града Брчко 2007-2017., који је усвојен 2007., и то графичког прилога Основна геолошка карта, третирано подручје изграђују терасни седименти (прва тераса Саве Т1).

По литолошком саставу, тераса је изграђена углавном комбинацијом плавних и коритних седимената: глине, пјеска и шљунка.

Први слој чине сиве пластичне глине дебљине 1-3 метра. То су средње пластичне глине. Други слој изграђују шарене, жуто-сиве, тврде глине, често са прослојцима пјеска. 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.

Инженјерско-геолошке карактеристике тла у директној су зависности од геолошког састава и грађе терена, хидролошких карактеристика, динамичких активности релјефа и сл. Алувијалне терасне наслаге, најчешће глиновитог и пјесковитог састава, карактерише извјесна промјенљивост физичких особина. Консолидованост ових наслага је средња до добра. Порозност и водопропустљивост је промјенљива. Вриједност угла унутрашњег тренја и кохезије су такођер промјенљиви.

Ниво подземне воде је на дубини 1,5 до 5,5 метара, а потиче из пјесковитих дијелова наслага. Мјестимично је под хидростатичким притиском.

Влажност тла је од 21-32,4 %. Дозволјено оптерећење темелјног тла за дубини 1,5 м износи 150 кН/м .

2.2.3. СЕИЗМОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Шире подручје Брчког, по сеизмолошким карактеристикама, припада зони интензитета потреса $I=VIII$ МЦС за повратни период.

2.2.4. ГЕОТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

За потребе пројектовања грађевинских објеката потребно је извршити додатна испитивања за конкретне локације, у смислу утврђивања инжењерско-геолошког састава и геомеханичких карактеристика терена.

Темелјење објеката треба изводити на одговарајућем тлу, познатих карактеристика. Темелјење конструкције објекта треба пројектовати тако да се за дејство основног оптерећења избјегну диференцијална слијеганја.

Темелји дијелова конструкције не изводе се на тлу које се по карактеристикама разликује значајно од тла на коме је извршено темелјење осталог дијела конструкције. Ако то није могуће, објекат треба раздвојити на конструктивне јединице, према условима тла.

Примјену два или више начина темелјења треба избјегавати, осим ако се сваки начин темелјења примјенује појединачно по конструктивним јединицама.

Код темелјења објекта треба дати предност конструкцијама темелја по слједећем редослиједу: темелјна плоча, роштилј, тракасти темелји повезани везним гредама у ортогоналном правцу или темелјне стопе, повезане везним гредама у два ортогонална правца.

За објекте са сложеним и специјалним конструктивним системима, сеизмички коефицијент треба одредити на основу детаљних истраживања динамичких карактеристика локације и објекта.

Засјецање, усјецање и сви ископи морају се изводити према геомеханичким подацима, тј., пројекту.

Насипање терена вршити по геомеханичким подацима, тј., одговарајућем пројекту. На неконтролисано насутом тлу није дозвољено темелјење грађевинских објеката, нити постављање објеката инфраструктуре.

Оптерећење које се преноси преко темелјне конструкције на тло мора да буде хомогено распоређено по цијелој контактної површини.

Подземне просторије пројектовати према условима хидрогеолошких података, односно, хидрогеолошких истраживања како је прописима одређено.

Дренажу површинских вода изводити по одговарајућем пројекту, у циљу обезбјеђења неконтролисаног проквашавања тла, што би имало штетно дејство.

Пројектовањем и експлоатацијом овог простора морају бити примијенјене мјере којима ће се обезбиједити уређење и очување тла као грађевинског земљишта и животне средине.

Посебно се одређује обавезност заштите свих добара приликом ископа темелјних јама и других ископа. Затрпавањем ископа обезбиједити потребну стабилност. Мјере сигурности за вријеме извођења ископа и након тога одредити пројектом.

Стручним надзором према одредби Закона о уређењу простора утврдити сагласност станја при извођењу радова према подацима пројекта, односно, геолошких детаљних истраживања.

2.2.5. КЛИМА И КЛИМАТСКИ УСЛОВИ

Клима је умјерено- континентална. Средња годишња температура износи 11,2 Ц, гдје је најтоплији мјесец јуни (22,1 Ц), а најхладнији јануар (-2,7 Ц).

Ово подручје спада у аридније крајеве са просјечном висином падавина око 750 мм. Цијело подручје дистрикта Брчко карактеришу један максимум и један минимум падавина у току године, а у осталим мјесецима, висина се равномјерно повећава према максимуму, и равномјерно смањује према минимуму (максимум је у периоду мај- јуни, а минимум у октобру).

2.3. СТАНОВНИШТВО

Према Попису становништва 2013.године, у градском подручју Брчко живи 39.893 становника.

Процјена броја становника унутар обухвата насеља Српска Варош, односно, дијела који је обухваћен Регулационим планом, извршит ће се на основу просјечног броја чланова домаћинства и броја објеката који су евидентирани на терену, те просјечних величина стамбених јединица индивидуалног и колективног становања, које су познате у планерској пракси.

Број објеката становања је 396, гдје је:

- 309 објеката индивидуалног становања,
- 33 објекта колективног становања,
- 12 стамбено пословних објеката индивидуалног становања,
- 42 стамбено пословна објекта колективног становања.

Просјечна спратност индивидуалних објеката у насељу Српска Варош износи 1,0 етажа, а објеката колективног становања 5 етажа. Просјечан број чланова домаћинства према Попису 2013. године износи 3,1 члана/домаћинству.

Просјечан индивидуални стамбени објекат има 85 м² бруто грађевинске површине, те се према анализама станја на терену, може утврдити да се у једном стамбеном индивидуалном објекту смјешта 1,5 стан.

Просјечан стан у објекту колективног становања износи 64 м², што је стандард.

У односу на познате улазне податке о броју станова, броју и врсти објеката, броју чланова домаћинства, долази се до процјене да је тренутно у насељу Српска Варош присутно:

6141 становника у 1981 станова.

2.4. ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ, ЗОНЕ И НАМЈЕНА ПОВРШИНА

Анализа изграђених просторних структура, модалитета намјене површина и њиховог просторног распореда унутар обухвата, извршена је у неколико основних корака:

- Обилазак локалитета, детекција постојећих објеката, њихова валоризација у затеченом станју,
- Упоредивање затеченог станја на терену са планским одредбама планова вишег реда, као и детаљном provedбеном документацијом чије се измјене раде,
- Утврђивање ажурности катастарских планова, те орто фото снимака са станјем на терену,

Резултат проведених анализа, чији се сумарни приказ може видјети на графичком прилогу *02 Снимак постојећег станја*, поставио је темелје и дао смијернице за планирање и побољшање односа физичких структура датог обухвата. Анализом се показало да насеље Српска Варош има одличан положај у односу на градска насеља (населје Ш и Центар), што се првенствено односи на близину и доступност централних садржаја града како из других насеља, тако и на присуство истих у обухвату, што за послједицу има велики проток људи и саобраћаја унутар зоне. Обухват је омеђен ријеком Савом на сјеверу, што даје предност зонама насеља које су у непосредном дотицају са ријеком, у виду увођења јавних садржаја и објеката који ће бити оријентисани према атрактивној шетници уз попутне визуре обале и ријеке Саве. Реконструкција трасе Булевара мира која чини дио магистралне цесте М 14.1 и повезује Брчко са широм регијом, јасно указује на потребу за очувањем формираног стамбено пословног блока и уређењем отворене јавне површине на начин који ће одговорити потребама насеља и саобраћајној мрежи на коју се насланја.

Број објеката унутар обухвата Регулационог плана износи 1055 и разврстани су у 10 категорија.

ТАБЕЛА 1- ПОСТОЈЕЋА НАМЈЕНА ОБЈЕКТА

Намјена објеката	Број објеката
Индивидуални стамбени објекти	309
Индивидуални стамбено пословни објекти	12
Колективни стамбени објекти	33
Колективни стамбено пословни објекти	42
Јавни објекти	23
Вјерски објекти	5
Споменички објекти	2
Темелји (Т) / Рушевни објекти	2
Инфраструктурни објекти	4
Помоћни објекти	629
УКУПНО	1061

Римско име града Брчко је **Салдае**. Ријеч потиче од латинске ријечи за со (лат. Сал, -ис, м.- кухињска со), према чему се може закључити да назив града Салдае означава мјесто гдје се продаје- **тргује**- солју. У том периоду, на ушћу ријеке Брке у Саву формира се

утврда. Од 1688. године, након заузимања града Брчки од стране аустријске војске, град доживљава урбану трансформацију, улице постају попличане, долази до просторног и демографског раста, што за последицу има настанак населја. У том периоду, око старе утврде, развија се населје **Брчка Варош**. Ријеч *варош* је хунгаризам (мађ.: *в рос*), и вијековима је попримала различита значења. Изворно, варош је *трговиште*, мање мјесто изван градских зидина. До 15. вијека, варош је тумачена као *населје које се развило испод феудалног града*. Већ од 16. вијека, као еквивалент се користи латинска ријеч *субурбиум*, или нјемачка ријеч *Ворстатт*, што преводимо као *предграђе*. Српска Варош је населје на којем најбоље можемо посматрати урбане промјене које је претрпilo током времена, од момента свог формирања до данас. Изворно, формирано је на маргини градске језгре, у непосредном окружењу некадашње римске утврде, у моменту када је трговина била у експанзији, угостителјство доживјело процват и када се развија индустријска производња. У таквим увјетима, на овом локалитету су се почели формирати низови градске куће, чије примјере данас можемо видјети на потезу обухвата Урбанистичког пројекта Амбијенталне цјелине Српска Варош, унутар кога се налазе објекти ове типологије, који су од архитектонског и амбијенталног значаја. Стандардни тип куће овог обухвата јесте једноспратница која је формирана уз улицу, са пословним простором у приземљу и двориштем у позадини, које је оградом или зидом одвојено од околних објеката унутар збијене урбане структуре. Трговине у приземљу су традиционални садржај вароши. Временом, са потребом за већим стамбеним простором и повећавањем животног стандарда, око језгре амбијенталне цјелине су настајале постепене интеграције у виду слободностојећих кућа са довриштем испред и/или иза објекта. Почетком седамдесетих година прошлог вијека, број овакве типологије се повећава, а све више изражајна је и потреба за модернизацијом станова, која се настаје као последица пораста становништва, гдје се у урбаној структури манифестује као појава објеката колективног становања односно, стамбених зграда, које ће у данашњици дати један другачији приказ Вароши.

Из карте *03_Постојећа намјена површина* најјасније се може видјети да је у населју Српска Варош већ започео процес смјенјивања постојећих физичких структура у виду индивидуалних стамбених објеката насталих лијеplјенјем на амбијенталну цјелину Српска Варош. Слободне површине се попуњавају објектима колективног становања, или се приступа интервенцији рушења објеката индивидуалног становања, са циљем подизања стамбено пословних објеката колективног становања. Ипак, у обухвату Регулационог плана преовладава однос 4:1, гдје је објеката индивидуалног становања 4 пута више у односу на објекте колективног становања. Обзиром на поставку плана вишег реда који за стамбени дио предметног обухвата предвиђа густину населјености >240 ст/ха, задржавање тренутне поставке неће допринијети постизању очекиване густине населјености. Овај податак ће бити једна од снажних смијерница приликом формирања концепта Регулационог плана, гдје ће бити неопходно узети у обзир све аспекте затечене на терену, а који би могли утицати на концепт (већ започети и недовршени низови или блокови објеката колективног становања, уклањање рушевних објеката и објеката лошег бонитета, замјена грађевинског фонда). Започети процес смјенјивања физичких структура у непосредној близини ријеке Саве је указао и на још један инпут који ће бити од изнимне важности при планирању концепта, а то је непосредни контакт објеката који се налазе на граници са обухватом Урбанистичког пројекта Амбијентална цјелина Српска Варош. Планом ће бити неопходно дати увјете

регулације како би се направито благи прелаз између заштићених објеката индивидуалног становања унутар обухвата Урбанистичког пројекта, и објеката унутар обухвата Регулационог плана, на начин да се одреди тампон зона објеката индивидуалног становања, преко које ће се, постепеним растом вертикалне форме, доћи до типологије објеката колективног становања, без нарушавања визура посматрача који се налази у обухвату амбијенталне цјелине.



СЛИКА БР. 4: ОДНОС ОБЈЕКТА ИНДИВИДУАЛНОГ И КОЛЕКТИВНОГ СТАНОВАЊА

Анализом постојећег стања грађевинског фонда, дошло се до закључка да је на терену присутан знатан број објеката колективног становања, изграђених на парцели тако да су прозори просторија за боравак позиционирани према сусједним парцелама, чиме се онемогућава наставак низа и давање права власнику сусједне парцеле за изградњу

објекта исте типологије. Планом ће бити потребно дати конкретну регулацију по питању ове проблематике.

Обзиром на велики број објеката индивидуалног становања који својим бонитетом у потпуности задовољавају (због чега су Планом и задржани), биће потребно назначити зоне унутар насеља са тачно одређеном максималном спратношћу у тим дијеловима насеља. Овај начин регулације ће омогућити накнадне интервенције, које ће бити синхронизоване са генералним концептом насеља.

Јавни објекти су углавном присутни у југоисточном дијелу обухвата, и то су објекти централних садржаја (Дом културе, Тржни центар, Банка, Градска библиотека, Фискултурна сала, привредно- пословни објекти). Новим планским рјешенјем треба дати могућност унапређења и повећавања садржаја пословања и услужних дјелатности, посебно у сјеверном дијелу обухвата, уз обалу ријеке Саве, као и у зони која се насланја на постојеће стамбене блокове.

Анализом је уврђено да се на терену налази 629 помоћних објеката (који не спадају у категорију планских објеката), и одређени број објеката лошег бонитета по естетском критерију или функционалној вриједности. Предвиђено је уклањање таквих објеката, чиме се ослобађа простор и олакшава могућност наставка започете типологије објеката колективног становања. На карти *02_Снимак постојећег станја*, дат је приказ објеката постојећег станја, гдје су црвеном бојом назначени објекти предвиђени за рушење.



СЛИКА БР. 5: ОМЈЕР ЗАДРЖАНОГ И УКЛОНЈЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА

У односу на укупну бруто грађевинску површину грађевинског фонда насеља Српска Варош који износи **БГП= 195 500 м²**, валоризацијом постојећих физичких структура, дошло се до потребе за уклањањем **БГП= 24 426 м²**, што је **13% од укупне бруто грађевинске површине**. У овај биланс не улазе помоћни и привремени објекти.

Уколико анализирамо аспект постојећег станја у односу на важећу планску документацију, на терену је забилежена реализација 21 објекта, што је свега 12% од планираног броја објеката (170). Од укупног броја изведених објекта, 19 је изведено у складу са важећом планском документацијом, док су 2 изведена у супротности са истом- карта *02a_Постојеће станје у односу на важећу планску документацију*. Процентуални податак о изграђености свакако треба искористити као улазну информацију приликом посталјања концепта Регулационог плана, те се фокусирати на недостатке важеће планске документације, а све са циљом побољшања планског рјешенја и квалитета живота у населју изузетно великог потенцијала.

У функционалном смислу, могуће је извршити груписање објеката у 4 категорије :

- **ОБЈЕКТИ СТАНОВАНЈА**

- Индивидуални стамбени објекти,
- Индивидуални стамбено-пословни објекти,
- Колективни стамбени објекти,
- Колективни стамбено-пословни објекти.

- **ЈАВНИ ОБЈЕКТИ**

- Административно- управни
- Едукативно- образовни
- Објекти културе
- Спортско- рекреативни
- Привредно пословни

- **ВЈЕРСКИ ОБЈЕКТИ**

Уколико пратимо карту намјене површина постојећег станја, из које је најчитљивија просторна диспозиција групације објеката, можемо закључити да су јавни објекти који спадају под површину централних садржаја, оријентисани ка траси Булевар Мира. Подкатегија колективних и колективних стамбено- пословних објеката се насланја на јавне објекте, и видљиво је како постепено улази и интегрира у унутрашњи дио населја који је зона доминантно индивидуалног становања.

ОБЈЕКТИ СТАНОВАНЈА

Према бројности, објекти становања преднјаче унутар обухвата Регулационог плана, са укупним бројем од **396 објеката**, од којих је **321 индивидуалног**, а **75 објеката колективног становања** (подјела укључује и стамбено пословне објекте). Објекти становања су различити. На терену је примјетно присуство вишеспратних стамбених зграда старије и новије градње, знатан број слободностојећих кућа са предњим и/ или задњим двориштем у коме су смјештени помоћни објекти, одређен број објеката са присутним стилским карактеристикама, као и трошних кућа и објеката лошег бонитета.

Просјечна спратност објеката индивидуалног становања је П+1 и они су бројчано најзаступљенији у обухвату Регулационог плана. У унутрашњости дворишта ове типологије се везује и густа мрежа помоћних објеката (629), који су у функцији гаража,

спремишта, радионица, лјетних кухиња, од којих велики број њих не задовољава у погледу визуелног и естетског појављивања те се не уклапају у цјелокупну матрицу.

Објекти колективног становања су други по бројности, што даје увид у просторну трансформацију насеља. Појава овакве типологије даје нови карактер насељу, и сврстава га у ранг градског насеља, које укључује све параметре опремљености пратећом инфраструктуром. Постоје двије категорије објеката колективног становања-објекти старије градње и стамбене зграде новије градње. Прва категорија је просторно груписана уз објекте јавног садржаја (Дом Културе, Градска библиотека, Тржни центар итд.). Објекти друге категорије су се просторно диспозиционирали у каснијем периоду, те се завршном материјализацијом и обликовањем јасно примијети разлика у периоду њиховог настанка. У послједњем десетљећу почину залазити и интегрirati у унутрашњост насеља, дјелимично као објекти у низу, дјелимично као слободностојеће стамбене зграде, чије парцеле капацитетом не могу пружити адекватан број паркинг простора за станаре као и кориснике пословних простора у приземљу. С тим у вези, регулација обухвата ће морати дати рјешенје на проблематику ширине улица, паркинга, отворених зелених и јавних површина. Просјечна спратности колективних стамбених и стамбено пословних објеката је П + 4.

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ

Јавни објекти су углавном лоцирани уз саобраћајницу Булевар мира. У ову категорију спадају административно управни објекти (Скупштина Брчко дистрикта, која зграду својих просторија дијели са Домом културе; ПД Посавина и ЗС Босанка), едукативно образовни (Дјечије обданиште и Школа страних језика), објекти културе (Дом културе, Градска библиотека), спортско рекреативни (Спортска саа Партизан), привредно-пословни (Тржни центар Слобопром С, Банка, Хотел Јелена, мањи објекти услужне и трговачке дјелатности). Објекти јавне намјене су углавном слободностојећи, претежне спратности П+2, те уз интервенције одржавања објеката, уређења зелених површина, углавном задовољавају услове градског центра.

2.4.1. НАМЈЕНА ПОВРШИНА

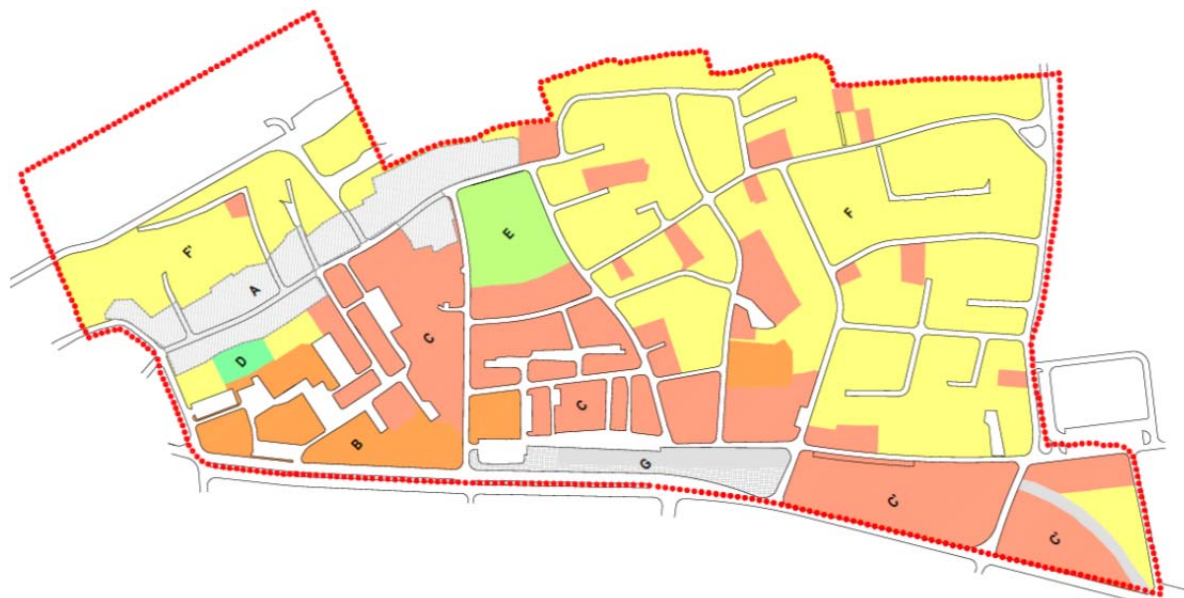
Унутар обухвата Плана, на површини од 32,65 ха, извршена је подјела на 7 различитих намјена површина, а како је дато у прегледној табели:

ТАБЕЛА 2 НАМЈЕНА ПОВРШИНА

Зона	Подзона	Намјена
Зона амбијенталне и архитектонске вриједности	А	За ову зону су утврђене границе по којима се ради Урбанистички пројекат Амбијентална цјелина Српска Варош
Зона индивидуалног становања	Ф	Зона индивидуалних стамбених објеката са присутним интервенцијама у виду колективних стамбених објеката
	Ф'	Зона индивидуалних стамбених објеката са присутним интервенцијама у виду колективних стамбених објеката, у зони која додирује амбијенталну цјелину Српска Варош
Зона централних садржаја	Б	Зона објеката јавне намјене
Зона колективног становања	Ц	Стамбена зона колективног становања са или без пословања у приземљу
	Ц'	Стамбена зона колективног становања уз магистралну саобраћајницу са пословањем у приземљу
Зона спортских објеката и	Д	Зона са објектом православне цркве Успенја

Зона	Подзона	Намјена
Зона амбијенталне и архитектонске вриједности	А	За ову зону су утврђене границе по којима се ради Урбанистички пројекат Амбијентална цјелина Српска Варош
Зона индивидуалног становања	Ф	Зона индивидуалних стамбених објеката са присутним интервенцијама у виду колективних стамбених објеката
	Ф'	Зона индивидуалних стамбених објеката са присутним интервенцијама у виду колективних стамбених објеката, у зони која додирује амбијенталну цјелину Српска Варош
површина		Пресвете Богородице са пратећим објектима
Зона вјерског објекта	Е	Зона са објектом православне цркве Успенја Пресвете Богородице са пратећим објектима
Зона слободног простора	Г	Зона слободног простора уз пругу која се измијешта

СЛИКА БР. 6: ЗОНЕ НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА



2.5. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ, РЕКРЕАТИВНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ, УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛА

Населје Српска Варош, обзиром на зоне различитих садржаја, које се крећу од зоне објеката индивидуалног и колективног становања, па до зоне централних садржаја

намијенјених цијелом граду Брчко, има различит третман зелених, рекреативних и слободних површина.

Генерално посматрано, јавља се шест различитих типова зелених површина:

- Зелене површине приватних парцела везане уз објекте индивидуалног становања,
- Зелене површине уз објекте колективног становања,
- Зелене површине јавног кориштенја,
- Зелене површине ограниченог кориштенја,
- Заштитно зеленило уз саобраћајне коридоре и
- Површине спорта и рекреације.

Зелене површине приватних парцела су, обзиром на типологију објеката, најзаступљеније. Карактеристично за овај тип зелених површина, а што се може закључити у односу на већину посматраних објеката, је да је парцела организована у три дијела: предње двориште са вртом и улазном капијом, главни објекат у наставку, те у позадинском дијелу парцеле најчешће господарски, помоћни објекат са зеленим површинама.

Иако се ради о објектима индивидуалног становања, зелене површине, као и слободан простор око објеката, такав је да у већем броју објеката одговара урбаној типологији, са елементима уређења градске куће и припадајуће парцеле.

Зелене површине уз објекте колективног становања се развијају као травнате површине око објеката или уз уређене паркинг просторе. Ове површине су углавном неискориштене у пуном потенцијалу и не формирају парковске зелене површине унутар блокова објеката колективног становања, што се сматра великим недостатком, обзиром да за такав третман постоје услови и просторне могућности.

Зелене површине јавног кориштенја су присутне у три момента:

- на сјеверу обухвата, уз појас и шеталиште ријеке Саве. Зеленило се јавља под косином, уређено је и обogaћено садницама дрвећа. Наиме, обзиром да се налази у контакту са ријеком, постоји простор и потенцијал да се ова зона уреди на начин да пружи садржаје и болју повезаност корисника простора у природном амбијенту;
- на сјеверозападу обухвата као саставни дио цјелине споменика. Зелена површина је уређена, присутан је одређен број садница дрвећа и друге хортикултуре.
- на југозападу обухвата гдје је зеленило присутно у виду травнате површине издуженог облика те физички раздваја прометну улицу Булевар мира и стамбено-пословни блок. Површина није уређена нити обogaћена садницама дрвећа и хортикултуре. Пружа велики потенцијал за формирање цјелокупне хортикултурне матрице града Брчко као и населја Српска Варош, те ће се оваој зони у планском рјешенју поклонити посебна пажња.

Зелене површине ограниченог кориштенја су површине које се јављају у зони сакралних објеката- православне цркве Успенја Пресвете Богородице са пратећим објектима.

Заштитно зеленило уз саобраћајне коридоре, осим естетске, има и веома значајну хигијенску и заштитну улогу, посебно уз високофреквентне саобраћајнице.

Присутна је једна рекреативна бетонска површина са попутним трибинама, која се налази непосредно уз објекат рекреације и спорта затвореног типа- фискултурне сале Партизан, која се налази у зони централних садржаја. Присутан је изостанак и недостатак рекреативних површина у склопу стамбених блокова, као и дјечјих игралишта, чему би се требала посветити посебна пажња приликом креирања концепта развоја.

2.6. ПРОСТОРНИ ПОКАЗАТЕЛЈИ И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

• Укупна површина предметног обухвата	32,65 ха
• Број објеката	1061
- Јавни објекти	23
- Стамбени колективни	33
- Стамбени индивидуални	309
- Стамбено - пословни индивидуални	12
- Стамбено - пословни колективни	42
- Инфраструктурни	4
- Темелји рушевних објеката	2
- Вјерски објекти	5
- Споменички објекти	2
- Помоћни објекти ¹	629
• Укупна БГП објеката	195 500м ²
• Укупна тлоцртна површина објеката	59 857 м ²
• Просјечна спратност објеката (колективни)	П+1 (индивидуални); П+4
• Коефицијент изграђености	Ки = 0,59
$K_i = \frac{BGP}{P_u} = \frac{19,5}{32,65} = 0,59$	
• Проценат изграђености	Пи = 18,32 %
$P_i = \frac{P_{tl}}{P_u} \cdot 100 = \frac{5,98}{32,65} = 18,32 \%$	
• Број становника становника	6141
• Густина населјености	188 ст/ха

¹ Не улазе у БГП и Птл, те самим тим ни у коефицијент изграђености и проценат заузетости

2.7. САОБРАЋАЈ

Населје Српска Варош налази се у сјевероисточном дијелу града Брчко. Сјеверну границу му ствара ријека Сава и лука Брчко, на западном дијелу улица Јеленка Воћкић а на јужном Булевар мира. Са источне стране обухват плана граничи улицом Јована Јовановића Змаја.

Предметним документом третира се простор који је са саобраћајног аспекта изузетно значајан за одвијање саобраћаја на подручју Брчко Дистрикта. Главна саобраћајница је улица Булевар Мира која је једна од дионица магистралног пута М 14.1 и једна је од значајнијих саобраћајница у правцу исток – запад. Битно је напоменути да се на предметном простору односно на магистралној цести М14 налази и гранични прелаз Брчко због чега је наведена саобраћајница од велике важности не само за град Брчко, него и за читаву регију.

Постојеће саобраћајнице су у добром стању. Већина саобраћајница задовољава услове одвијања двосмијерног саобраћаја. Као што је већ напоменуто главна саобраћајна комуникација за ово насеље је магистрална цеста М14. Ако гледамо постојећу саобраћајну инфраструктуру онда видимо да је постојећи систем саобраћајне инфраструктуре доста добро изведен са попречним улицама које имају везу са магистралном цестом, а то су гледано са источне стране према западној:

- улица Јована Јовановића Змаја,
- улица Алексе Шантића
- улица Светог Саве
- улица Јована Дучића
- улица Јеленке Воћкић.

Наведене улице представљају директну везу насеља са магистралном цестом М14 док остале попречне и подужне улице имају улогу секундарних сервисних саобраћајница којима је циљ да се оствари веза са крајњим корисницима и становништвом. Остале попречне улице које су веома битан дио цјелокупног инфраструктурног система су: Младена Маглова, Ивана Франје Јукића, Ивана Гундулића, Лучка, Мирослава Антића, Душана Василјева, Посавска. Најбитније лонгитудиналне саобраћајнице су Вука Караџића, Јосипа Панчића, Десанке Максимовић те дио улице Јована Јовановића Змаја.

Све наведен улице чине мрежу саобраћајница које омогућавају одређена побољшања у погледу повећања нивоа услуге моторног и пјешачког саобраћаја али без већих измјена на укупну слику насеља и самог модела насеља, што је веома добро и представља олакшавајућу околност при изради будуће планске документације.

У погледу саобраћаја у мировању, ту су свакако могућа одређена побољшања. Иако се ради о насељу гдје већину објеката чине они индивидуалног типа становања, предложеним рјешенјем треба понудити одређена побољшања у погледу саобраћаја у мировању, нарочито у околини објеката који су јавног карактера, те у зонама гдје ће се предвидјети објекти колективног становања.

2.8. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Извор снабдијеванја водом Брчко Дистрикта су изворште Плазулје, те изворишта Савски мост, Бимекс, Луке Прњавор, Вранићка-Вранкића земљиште и Бруша-Кланац. Систем водоснабдијеванја се заснива снабдијеванју воде и дистрибуцији из фабрике воде капацитета 330 Л/с. Фабрика воде је саграђена по савременим стандардима. У оквиру фабрике формирана је и ретензија капацитета 100.000 м³, из сигурносних разлога и због могућности снабдијеванја града водом 72 х. За снабдијеванје подручја Српске Вароши, постоји дистрибутивни цјевовод ПЕХД 110 улицом Васе Пелагића.

На конкретном обухвату овог урбанистичког пројекта водоводна мрежа је већ изведена. Цијевни материјал су ПЕХД цијеви 110. Дужина дистрибутивних цјевовода у оквиру границе обухвата износи цца 700м.

Цјевоводи су постављени дуж слједећих улица:

- Улица Вука Караџића
- Посавска улица
- Улица Душана Василјева
- Улица Мирослава Антића
- Лучка улица
- Улица Јована Дучића

Постојеће станје обухвата када је у питању покривеност водоводном мрежом је на задовољавајућем нивоу. Станје водоводне мреже у смислу губитака, станја цијевног материјала, водоводних арматура, затварача и хидраната није познато и потребно је детаљно истражити.

На подручју обухвата постоји изграђен главни колектор одводње отпадних вода који је положен дуж улице Вука Караџића. Овај колектор се далје прикључује на постојећи колектор дуж улице Мирослава Антића ДН400, из којег се отпадна вода испушта директно у реципијент, ријеку Саву.

Станје канализационих цијеви у смислу дотрајалости цијевног материјала, те припадајућих објеката потребно је детаљно истражити како би далји развој канализационе мреже био одржив.

Воде и одвођенје отпадних вода

Директна загађенја подземне воде на простору овог тржног комплекса су веома ограничена, или нису могућа, из разлога што је у подлози терена слој глине дебео око 9 м. који је водонепропустан у као такав природна је заштита воде од загађенја.

На локацији регулационог плана постоји изграђена канализациона мрежа и мрежа одводње оборишких вода као сепаратни систем. Тренутно станје је да комплетан обухват није покривен канализационом мрежом нити да је са свих саобраћајних површина рјешена одводња.

2.9. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

2.9.1. ТЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У овом дијелу просторно планске документације обрађено је електроенергетско напајање, ванјска расвјета третираног обухвата. Елаборатом је потребно обрадити слjedeће:

- Омогућити нормално и сигурно снабдијевање електричном енергијом свих потрошача;
- Поштовати прописане квалитете за испоручену електричне енергије, односно дозвољене падове напона;
- Дати прогнозу будућег оптерећења по различитим категоријама потрошача као што су индивидуалне куће, пратећи објекти и нови пословни објекти, јавна расвјета и слично;
- На основу процјене вршног оптерећења, а имајући у виду постојећу енергетску мрежу, извршити доградњу и реконструкцију постојеће електроенергетске мреже обухвата;
- Планирати развојну електродистрибутивну мрежу узимајући у обзир географске, техничке и економске аспекте;
- За цијело насеље изградити јавну расвјету са одговарајућим нивоом освјетљености;

Као подлоге за израду Плана служиле су:

- Урбанистички план;
- Постојеће стање електроенергетске мреже, ванјске расвјете;
- Подаци добијени од планера осталих фаза просторно планске документације;
- Технички увјети и техничке препоруке за израду Идејног рјешенја електроенергетике и јавне расвјете, те усвојени стандардни пресјечи СН 10(20) кВ каблова и ТС 10(20)/0.4 кВ од ЈП Електропривреде БиХ.

2.9.2. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Унутар обухвата Регулациони План (РП) Српска Варош на подручју Града Брчко, постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура и дјелимично неизграђена. За објекте који су већ прикључени на телекомуникациону мрежу задржава се постојеће рјешенје. За објекте којима планирају уклањати односно рушити планирано је или измјештање телекомуникационе трасе или нјено напуштање у овисности да ли се на датој локацији гради нови објекат. Надлежни телекомуникациони оператер је дао одређене податке о постојећој подземној мрежи кабловске канализације која пролази обухватом. Обзиром да као таква успоставља ограничења у смислу планирања и грађања, предлаже се напуштање исте, у одређеним дијеловима обухвата који су јасно дефинисани нацртом, и измјештање уз плочник или уз границе парцела планираних објеката.

2.10. ЗАШТИЋЕНО КУЛТУРНО-ХИСТОРИЈСКО НАСЛИЈЕЂЕ

У склопу обухвата евидентирани су објекти заштићеног културно-историјског и природног наслеђа, објекти који су на Привременој листи Комисије за очување националних споменика те објекти архитектонске вриједности. Ови објекти су посебно назначени на графичком дијелу Плана, на карти број 04. Модел просторне организације

За ове објекте су Планом вишег реда предложене мјере заштите и ревитализације те је исте потребно поштовати и приликом провођења Измјена Регулационог плана стамбеног насеља Српска Варош :

- за објекте споменичких, архитектонских и амбијенталних вриједности извршити рестаурацију према аутентичној техничкој и фото документацији;

- за све интерполиране објекте који деградирају амбијент, приликом будућих интервенција тражити сагласност надлежне установе за простор Брчко дистрикта, за заштиту културно-историјског и природног наслеђа;

- код објеката који су сачували аутентичност све будуће интервенције ускладити са мјерама заштите уз сагласност надлежних институција за заштиту културно-историјског и природног наслеђа;

- уклонити доградње, гараже и шупе стварајући чиста затворена залеђа појединих блокова и објеката;

- извршити рестаурацију свих вриједних ограда, а реконструкцију оних које су нестале, односно изградити нове по угледу на постојеће зависно од амбијента гдје се оне налазе;

- нову градњу прилагодити постојећој структури настојећи постићи хомогеност у изгледу простора.

2.11. АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА

Населје Српска Варош, од свог оснивања у виду насеља приградског карактера, са типологијама које су на терену присутне, данас по свему носи обилјежја градског насеља. Од кућа у низу са трговинама у приземљу као традиционалним садржајем вароши, преко слободностојећих индивидуалних стамбених кућа са двориштима испред/ иза објеката, до објеката колективног становања и објеката јавне намјене централног садржаја, насеље је доживјело, те и даље доживљава урбану трансформацију.

Анализа постојећег грађевинског фонда, диспозиције типологија у предметном обухвату на начин гдје је присутно разбијање уситњене структуре индивидуалних објеката, јасно указују на већ започети процес доминантнијег увођења типологије колективног становања у матрицу насеља, што и одговара циљевима намјене и коришћења простора које је поставио план вишег реда. Присутан је одређен број објеката који представљају недовршене низове/ блокове, које је потребно завршити, на начин да својим затварањем творе једну заокружену цјелину.

Урбанистички план је за зоне које се осланјају на градску језгру предвидио радикално повећање густине насељености на 240 ст/ха, што се у првом реду постиже планирањем објеката колективног становања. Група просторија унутар стамбене зграде које су намијенјене боравку (самим тим и стаклене стијене/ прозори), имају такву диспозицију у односу на сусједне парцеле да онемогућавају или лијепплјенје објекта сусједне парцеле на већ изграђени, или генерално његову градњу, јер се не може обезбиједити довољан размак између два објекта како би се поштовала правила пројектовања која се односе на освјетлјенје, аерацију и приватност. Постојећа власничка мрежа је таква да појединачна парцела величином задовољава у погледу типологије индивидуалног становања, што се односи на препоручену удалјеност између објеката индивидуалног становања. Када су у

питанју објекти колективног становања који су предвиђени као слободностојећи, њихова удалјеност од сусједног објекта мора бити мин 1,5 висина, што је немогуће постићи у оваквим насељима у зонама индивидуалног или мјешовитог становања, услед мале ширине парцела. У случајевима предвиђања слободностојећих објеката колективног становања, планска регулатива је кључан фактор за спречавање поменутих просторних формација, које онемогућавају правичан развој и на сусједним парцелама.

У појединим зонама за које је валоризацијом утврђено да задовољавају у погледу естетских и хигијенских увјета, планирати задржавање таквих физичких структура, уз остављање могућности за каснију градњу уз регулацију вертикалне компоненте.

Обзиром да се унутар обухвата који третира Регулациони план налазе и објекти од архитектонског и амбијенталног значаја а који спадају у зону проглашену Амбијенталном цјелином, приликом израде концепта треба обратити посебну пажњу на регулацију зоне која је у контакту са границама обухвата Урбанистичког пројекта, како у погледу типологије, тако и у погледу спратности и вертикалних волумена.

Обухват на југозападу тангира магистралну саобраћајницу Булевар мира/ улица Узуновић, те се на овом контактном мјесту већ формирала зона централних садржаја као и стамбено пословни блок, као одговор на потребе корисника простора. На крајњем југу је примјетна недовршена формација блока, која са неколико објеката индивидуалног становања оставља празан простор који је потребно затворити.

План вишег реда је предвидио измијештање пруге, која у једном дијелу својим појасом додирује улицу Булевар мира, наставља се иза формираног јаког фронта стамбено пословних објеката уз Узуновић улицу, те се потом савија и улази у насеље Ш, којим се протеже читавим потезом све до спајања са главном желјезничком линијом. Питање измијештања пруге је потребно размотрити, али не у смислу функције, него у смислу физичког постојања. Зона коју ова пруга у оквиру обухвата Регулационог плана Српска Варош заузима је изузетно повољна, и отвара бројне могућности за организацију отворених јавних и зелених површина. Потребно је пронаћи начин да се она задржи, те кроз интервенцију материјализацијом и обликовањем, настави прожимати простором који је заузимала уз давање нове намјене, тако да очува гениус лоци.

Анализа и оцјена станја указују на неколико основних корака који се требају предузети како би се горе описани циљеви остварили, што се сумира кроз:

- Уклањање функционално, естетски, хигијенски и концептуално незадовољавајућег грађевинског фонда,
- Редифиницију типологије становања у зонама у којим се очекује повећање густине насељености,
- Регулацију контактне зоне уз Амбијенталну цјелину Српска Варош,
- Одржавање централних садржаја и појачање стамбено пословних блокова који се насланјају на објекте јавних садржаја,
- Пренамјену зоне пруге на начин да се задржи гениус лоци

3. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ

3.1. ОПШТИ ПРИСТУП

Српска Варош је насеље које је на почетку свог формирања имало карактер приградског насеља. Град Брчко је за вријеме аустроугарске владавине било трговачки центар Посавине, те су се унутар предметног обухвата, у непосредној близини ријеке Саве, почеле стварати формације карактеристичне за тај период- индивидуалне стамбене куће са трговинама у приземљу и двориштима у позадини парцеле. Захвалјујући статусу обухвата унутар којег се налазе објекти од амбијенталног и архитектонског значаја, данашње али и будуће генерације, ће бити у прилици да свједоче слојевитом стилском архитектонском изразу, којег је неопходно нјеговати и чувати. Иако обухват Српске Вароши данас обухвата много већи простор, може се рећи да је главнина хисторијске структуре овог насеља, лонгитудинално сконцентрисана око улице Вук Караџић. За овај дио обухвата у изради је просторноплански документ Урбанистички пројекат Амбијентална цјелина Српска Варош у Брчком. Међутим, животне околности и привредна фаза индустријализације града Брчко, имала је за послједицу како демографски тако и просторни раст, што се одразило на сва приградска насеља, између осталог, и на Српску Варош. Са 19. вијеком до данас, друштвена модернизација, индустријализација периферних дијелова града и економска динамика, довеле су до промјене у друштвеном стандарду, те су се послједице ових процеса одразиле у виду просторне трансформације кроз појаву објеката јавног карактера, те објеката колективног становања као одговор на потребу за смјештајним капацитетом.

Урбанизација градских насеља Града Брчко, па тако и Српске Вароши, подразумијева процес пораста градског становништва и самим тим повећање урбаних функција (од услужних, образовних до културних), као логичан слијед и одговор на процесе дерурализације и деаграризације (узрокованих економским увјетима и понуди посла у градским зонама). Новим концептом, биће потребно одговорити на захтјеве који се јављају као послједица ових процеса, те направити захвате у простору који ће задовољити циљеве које је поставио план вишег реда.

Имајући у виду све горе наведено, понуђено просторно рјешенја ће се добити кроз:

- укланјање дотрајалог и нефункционалног грађевинског фонда који не испуњава основне увјете за живот и коришћење,
- изградњу нових грађевинских структура сходно просторним могућностима и функционалним потребама,
- регулацију контактне зоне са бухвatom Амбијенталне цјелине Српска Варош
- формирање јавних простора, зелених површина, отворених, уређених простора, шетница
- рјешавање појединачних захтјева који су пристигли у поступку израде нацрта Плана, а који могу бити прихваћени на основу просторних могућности и позитивне планерске праксе.

3.2. ОСНОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ УРБАНОГ КОНЦЕПТА

Концепт развоја населја Српска Варош настао је имплементацијом рјешенја појединачних проблематика, које су дефинисане у виду инпута добијених анализом постојећег станја, а за које се показало да су од круцијелног значаја за просторну цјелину третирану обухватом Регулационог плана.

Једна од промјена које са собом носи нови концепт јесте проширење јавних садржаја на крајњем сјеверу, као и увођење стамбене зоне са изражајним послованјем у приземљу. Уколико сумирамо доживљај проласка кроз простор, идући улицом Узуновић па потом улазећи у Булевар мира а при томе посматрајући обе стране улице- десну страну или фронтални дио населја Српска Варош и лијеву страну као планирани фронтални дио стамбеног населја Ш- посматрач ће имати прилику да у потпуности доживи увертуру уласка у градски центар. Постепеним прелазом типологија становања- од индивидуалног, преко објекта колективног становања мање спратности, потом јаког потеза стамбено пословних објекта колективног становања веће спратности, до објекта јавне намене из зоне централних садржаја- односно, градацијом вертикалних волумена и смјеном типологија и намене физичких структура, постигнут је благ и логичан прелаз према градском центру.

У контексту третирања обухвата Регулационог плана који је у непосредном контакту са обухватом унутар кога се налазе објекти од архитектонског и амбијенталног значаја, уведена је тампон зона, коју чине објекти који припадају типологији индивидуалног становања- слободностојеће и двојне куће. Њихов вертикални волумен градационо прати линију одмицања од заштићених објекта, све док у једном просторном моменту не пређе у објекте колективног становања. Оваквим планирањем, одговорно спречавамо угрожавање визура и доживљаја заштићених објекта хисторијске градитељске цјелине (који је у већој мјери очуван ако изузмемо негативни примјер вишеспратнице која је изузета из обухвата али знатно нарушава доживљај истог, као и објекта колективног становања новијег датума, у близини крижанја улица В.Карадждића и Ј. Дучића). Сличан третман простора је примијенјен око објекта који се налазе на Привременој листи Комисије за заштиту националних споменика, гдје се остављањем околних објекта у истој типологији, настојао створити заштитни појас и благи прелаз према другачијој типологији.

У коначници, одговор на циљ који је поставио план вишег реда а који се односи на повећање густине насељености на 240 ст/ха, настао је темелјном анализом грађевинског фонда постојећег станја. Обзиром да је на терену присутан знатан број објекта који су валоризовани као доброг бонитета, предвиђено је њихово задржавање. Међутим, остављена је и могућност за планирање објекта колективног становања, уколико се јави каснија потреба за истим. Из тог разлога је одређена зона мјешовитог становања, гдје је могуће јављање и једне и друге типологије.

Када посматрамо ширу слику постојећег нефункционалног индустријског колосијека кроз населја којима се он протеже- Српска Варош и населје Ш, долазимо до закључка да је то идеална зона за активацију простора у смислу јавних отворених површина,

тргова, зона за рекреацију, увођења бициклистичких стаза, те зелених површина и површина обogaћених хортикултуром. Са друге стране, тзв. омладинска пруга која је саграђена 1945. године, чини битан дио слагалице која твори идентитета града Брчко. Из тих разлога, нови концепт за овај потез мора дати рјешенје које ће задовољити и одговорити савременим потребама корисника, али исто тако и задржати овако посебну карактеристику и гениус лоци.

3.3. НАМЈЕНА ПРОСТОРА, ДИСТРИБУЦИЈА САДРЖАЈА И ОКВИРНИ УВЈЕТИ РЕГУЛАЦИЈЕ ПО ЗОНАМА

Уклањање објеката је извршено у дијеловима већ започетих низова колективних стамбених и стамбено-пословних објеката, потом, код свих евидентираних објеката лошег бонитета, ниских естетско-хигијенских карактеристика, те у зонама гдје се очекује генерална измјена начина коришћења простора у складу са генералном идејом развоја и поставкама плана вишег реда. Ово је створило предуслове за планиране интервенције на постојећем фонду, као и планираним рјешенијима по појединачним дијеловима насеља.

Објекти који имају архитектонске, амбијенталне и друге културно-хисторијске вриједности су задржани, унаточ неријетко лошем станју, те је за њих понуђена могућност реконструкције, санације и адаптације, у складу са посебним пројектима и одобренијима надлежних институција. Ови објекти су посебно назначени на графичким прилозима.

Концепт се оријентише према генералној потреби редифиниције начина коришћења простор, те појединачним намјенама објеката и простора, како је дато у наставку.

ОБЈЕКТИ СТАНОВАЊА

У погледу објеката становања, највећа промјена се јавља кроз повећање броја колективних објеката становања, те смањење броја индивидуалних објеката становања незадовољавајућег функционалног и естетског карактера.

Новопланирани објекти се у свом највећем обиму јављају као објекти колективног становања, како би се добила очекивана густина насељености насеља. Јављају се у три различита типа: као објекти наставка започетих низова, слободностојећи објекти на парцелама унутар задржане структуре насеља, те као објекти новопланираних блокова на великим површинама које до сада нису биле ангазоване у сврху изградње.

Према Урбанистичком плану, максимална спратност објеката у ужем урбаном подручју износи П+5, што свакако треба пратити и остале параметре: величину парцеле, удалјености од границе сусједне парцеле, могућност формирања пратећих слободних површина, зеленила, површина за стационарни саобраћај итд. Концепт је формиран на начин да задовољи смјернице плана вишег реда, уз уважавање могућности микролокације и окружења.

Према основном концепту развоја, унутар насеља Српска Варош, јавља се 103 новопланираних објеката колективног становања, са просјечном спратношћу од П+3, гдје је максимална дозвољена спратност П+5. Укупна висина објекта не може прелазити

17 м. Сутеренска етажа може бити реализована тамо гдје то услови терена дозволјавају, чак и тамо гдје то није назначено на графичким прилозима.

У приземљима објеката по правилу се јавља пословање, али је могуће смјестити и/или површине намијенјене стационарном саобраћају, које се морају ријешити унутар урбанистичке парцеле за све објекте планиране објекте колективног становања, пословања и др.

Паркирање за колективне стамбене и стамбено-пословне објекте се мора димензионирати по принципу 1ст/1ПМ + 10% за посјетиоце. Паркирање се мора рјешавати у оквиру власничке парцеле, у виду подземне гараже или паркинга на парцели на којој се гради објекат. Подземне етаже се могу реализовати у свим објектима, тамо гдје је то потребно и гдје то услови терена дозволјавају, чак и тамо гдје то није назначено на графичким прилозима.

Обзиром да се за сваки стан мора обезбиједити по једно паркинг мјесто, а за пословни простор се узима у прорачун 60м²/1 ПМ, није могуће ријешити паркирање на парцели за највећи број планираних објеката.

Објекти индивидуалног становања се планирају унутар блокова који исказују висок степен уређености и квалитета овог вида становања. У тим зонама се осим планираних објеката индивидуалног становања омогућава и повећање спратности постојећих индивидуалних објеката, према графичким прилозима.

Објекти индивидуалног становања требају се формирати као градске куће са мањом окућницом, без већих површина за полјопривредну дјелатност. Вртови се могу јавити као градски вртови, са малом површином засађеном за властите потребе у задњем дијелу парцеле. Предњи дио парцеле треба бити уређен у маниру градског врта, како би доприносио свеукупној хортикултурној уређености населја. Максимална спратност објеката индивидуалног становања је П+1+Пк. Максимална дозволјена висина објеката индивидуалног становања је 9 м.

У приземљима индивидуалних стамбених објеката се могу смјештати објекти пословања, али који су компатибилни са становањем, односно, који не ремете основну намјену блока. У том смислу, препоручено је смјештати услужне дјелатности и трговину, мањег обима, чисте дјелатности без икаквих емисија загађујућих материја, дјелатности које не стварају буку и сл.

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ

Објекти јавне намјене су концептом задржани у зони која се ослања на градски центар. На слободној парцели уз Булевар Мира планирана је изградња јавних објеката репрезентативне архитектуре, са садржајима примјереним нивоу градског центра. Планирани објекти су максималне спратности П+2 са подземном јавном гаражом са циљем рјешавања проблема паркирања густо изграђеног окружења. На слободној парцели у улици Узуновића у непосредној близини кружног тока такођер је планирана изградња јавног објекта уз подземну гаражу. Карактеристично за планирани објекат је потреба за уградњом пјешачке пасареле која би се дјелимично налазила унутар Регулационог плана стамбеног населја Ш односно у близини школе која се налази у обухвату овог Плана, пролазила кроз структуру планираног објекта те омогућавала лакше кретање пјешака савладавајући врло фреквенте саобраћајнице.

Описани простор потребно је гледати као једну урбанистичку цјелину, репрезентативне архитектуре и уређења партера. Обзиром да овај простор можемо посматрати као низ јавних садржаја у веома прометну саобраћајницу, предвиђена је израда Урбанистичког пројекта који ће третирати овај простор. Обликовни изглед пасареле је могуће мјенјати у складу са одабраним идејним рјешењем, али она не смије нарушавати изглед и нормално функционисање јавног објекта. У склопу пасареле пожелјно је планирати у уградњу лифтова како би се омогућило коришћење и особама са уманјеним способностима кретања.

СЛОБОДНЕ И ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ

Највећа слободна јавна површина формирана је на сјеверном дијелу обухвата према ријеци Сави. На насипу који је лоциран у самој близини планом уређене обале ријеке Саве, са пратећим садржајима у виду одмаралишта за кајаке, те пјешачких пасарале и шетница. Ова јавна површина замишљена је као велика зелена оаза, окружена дрворедима са свих страна, са једноставном уређеним пјешачким стазама и урбаним мобилијаром. Остале јавне зелене површине су претежно блоковска уређена зеленила и шетнице као паузе у изграђеној структури неопходне за очување квалитете боравка у изграђеном простору.

У наставку су дати примјери урбаног мобилијара:



сли

оби

Зон

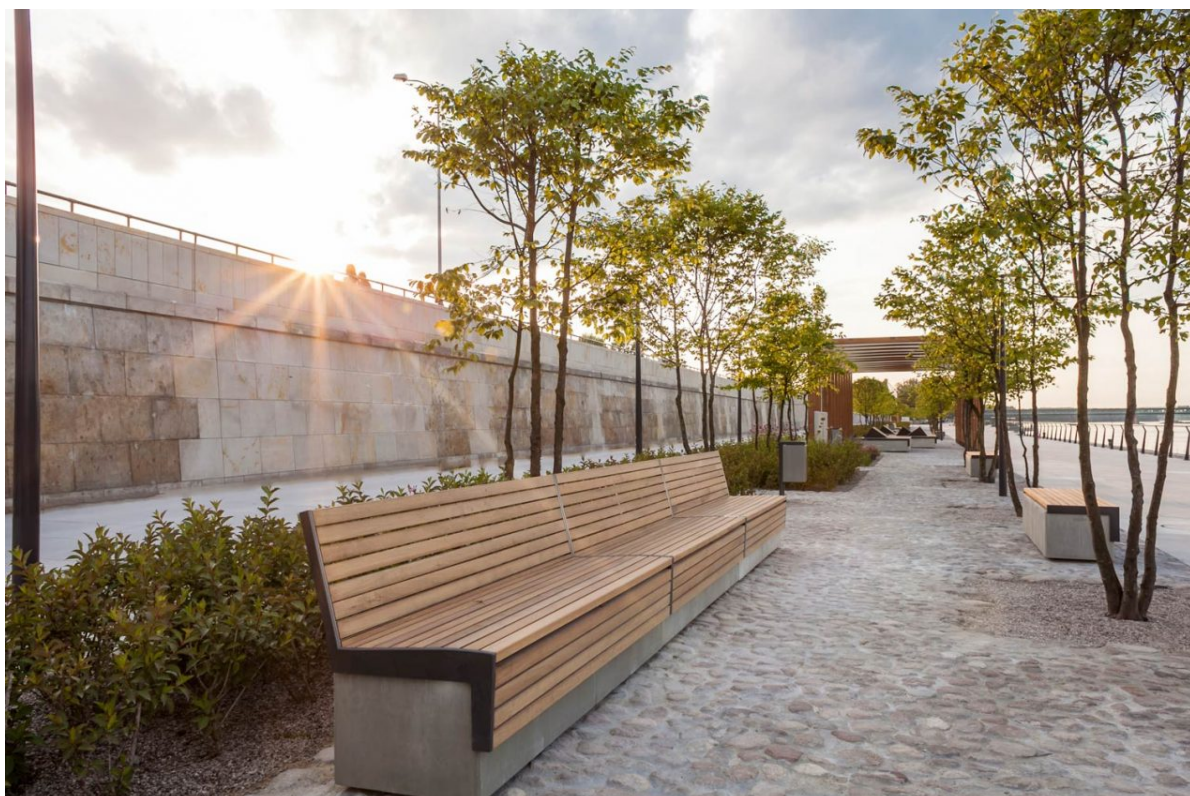
ке

на.

Шетница која је већ присутна би се могла обогатити хортикултуром, физичким креацијама које би представљале стајалишта која праве хлад, мобилијаром и попутним елементима.



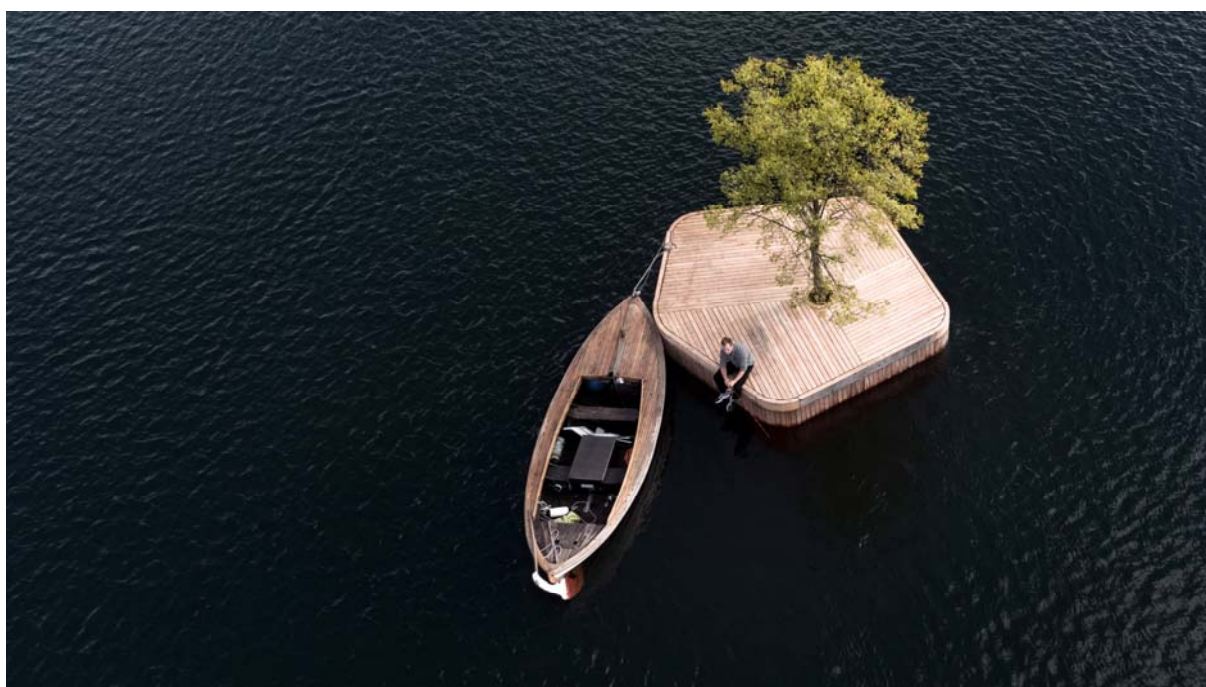
СЛИКА БР. 8: ПОГЛЕД НА ОБАЛУ РИЈЕКЕ И ШЕТНИЦУ УРЕЂЕНУ ХОРТИКУЛТУРОМ



СЛИКА БР.9 и 10: ПОГЛЕД НА ОБАЛУ РИЈЕKE И ШЕТНИЦУ УРЕЂЕНУ ХОРТИКУЛТУРОМ, МОБИЛИЈАРОМ И ОДМАРАЛИШТИМА

Посебан просторни елемент који је обилјежје насеља Српска Варош, јесте ријека Сава. Мале интервенције као што су постављање приступног дока за кајакаше или чланове спорта на води, острва за одмаранје, могу значајно промијенити концепт зоне, гдје се оваквом интеграцијом минималних физичких структура, корисник може довести на ниво површине воде и уживати у призору. У наставку су инспиративне реализације као примјери активације водене површине.

СЛИКА БР. 11 и 12: АКТИВАЦИЈА ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ У ВИДУ ПРИСТУПНИХ ДОКОВА И ОСТРВА ЗА ОДМАРАЊЕ



3.4. САОБРАЋАЈНО РЈЕШЕЊЕ

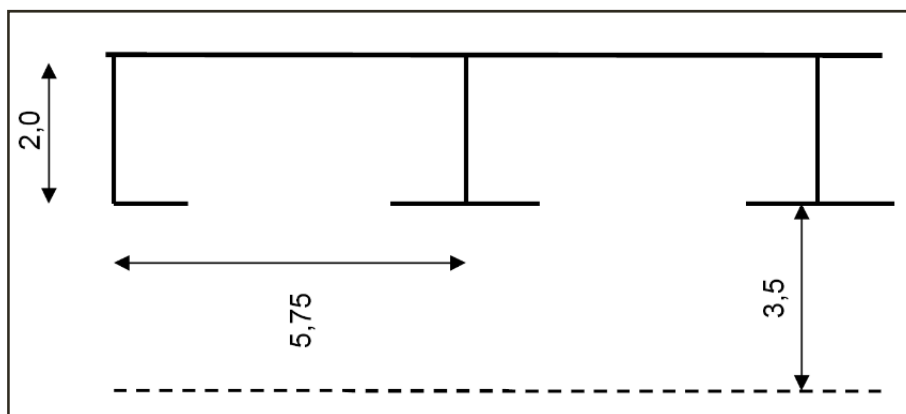
Овим нацртом, у погледу саобраћајног модела, задржава се постојећи облик који би се могао описати како тангенцијални модел, којег са једне стране ограничава и условљава магистална цеста која служи као веза и излаз, а са друге стране ријека Сава која представља препреку и баријеру како самоширенју, тако и саобраћају. Саобраћајницом Булевар мира тј. магисталном цестом, остварује се веза са јужним дијелом града и даље према Тузли. Са западне стране, функционира гранични пријелаз за Републику Хрватску, односно, остварује се веза преко моста на ријеци Сави са насељем Гунја у Републици Хрватској.

Кроз ово планско рјешенје настојао се повећати ниво услуге учесника у саобраћају. Повећавањем ширине саобраћајница, додавањем пјешаких стаза те реконструкцијом раскрсница, предвиђено је да се заштите и осигурају сви учесници у саобраћају.

Примарну саобраћајну мрежу саобраћајница у насељу чине магистрална цеста М14.1, која је уједно и транзитна саобраћајница како за ово насеље тако и за остатак градског подручја, те главне попречне и подужне саобраћајнице (као нпр.ул. Јована Јовановића Змаја, Вука Караџића и др.).

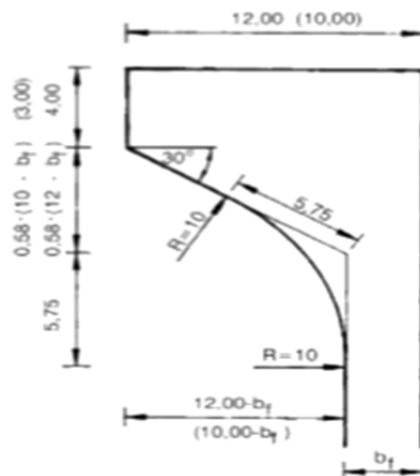
Међу најбитнијим саобраћајницама секундарне мреже саобраћајница у овом насељу јесте улица Вука Караџића, Јосипа Панчића, Десанке Максимовић те дио улице Јована Јовановића Змаја. Осим планирања саобраћајних комуникација за мотрони саобраћај кроз ово планско рјешенје, предвиђа се развој и изградња великог броја пјешачких стаза које ће у значајној мјери повећати квалитет живота у овом насељу.

Сатационарни, односно саобраћај у мированју, такођер је развијен овим планом и подигнут на већи степен. Већину паркинг простора чине паркинзи са окомитим односно попречним паркирањем димензија 2,25ц 5,0 метара, што је уједно и најрационалније рјешенје за паркинг простор. Међутим на неким мјестима због недостатка простора предвиђено је уздужно паркирање возила а у наставку су дате минималне димензије предвиђеног паркинг мјеста уз саобраћајницу.



Димензије уздужног паркинг мјеста

На саобраћајницама гдје су то услови захтијевали и гдје није могуће извршити безбиједно враћенје назад, на крајевима је пројектовано несиметрично правоугаоно окретиште на основу *Смјерница за пројектовање, грађенје, одржавање и надзор путева*.



Несиметрично правоугаоно окретиште

Приликом израде овог Регулационог плана вођено је рачуна да се максимално сачува постојећа изграђеност, те да се мрежа интерних саобраћајница изведе по принципу једноставне и пуне доступности свим планираним садржајима. Планирана мрежа већим дијелом користи постојеће улице, са потребним прилагођавањем елемената саобраћајница прописаним вриједностима. Проблем представљају управо дијелови насеља у којима преовладава индивидуална стамбена градња, јер је често положај изграђеног објекта условио и положај и карактеристике саобраћајница, те се добива несклад у мрежи приступних и интерних саобраћајница насеља.

Новопланиране саобраћајнице углавном представљају приступне путеве до планираних садржаја, те једним дијелом сабирне улице које дијелом растеређују примарне саобраћајне правце- магистралну цесту и главне сабирне улице.

Циљ овог задатка је био да се на основу већ прије рађених регулационих планова и постојећег изведеног станја направи нови регулациони план. Предходно обрађени дио се односи на саобраћајни дио плана и представља основу за даљнје планирање регулације саобраћаја у насељу Српска Варош. Саобраћајни план наведеног насеља пројектован је као тангенцијални са ортогоналном мрежом примарних и секундарних саобраћајница. Овај регулациони план карактерише значајна површина садржаја предвиђених за кориштенје пјешака што је значајно за једно насеље у којем је обично врло тешко наћи хармонију и склад између пјешачког и моторног саобраћаја.

3.5. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Планиране активности на систему водоводне мреже обухвата регулационог плана стамбеног насеља Српска Варош заснивају се на потребним захватима санације који ће бити дефинисани након детаљне анализе стања водоводне мреже.

Обзиром да постојеће профиле дистрибутивних водоводних цијеви, и планираног броја становника, апроксимативним прорачуном може се закључити да постојећа водоводна мрежа задовољава потребе планираног броја становника.

Релеватни елементи за планирање су:

Број становника

Број запослених корисника

специфична потрошња воде на дан по становнику $l_{\text{сп}} \text{ Шл/ст/дан}$

специфична потрошња воде на дан по запосленом $l_{\text{сп}} \text{ Шл/ст/дан}$

коефицијент дневне неравномјерности $K_{\text{дн}}$

коефицијент сатне неравномјерности $K_{\text{х}}$

Приликом планирања даљег развоја водоводне мреже унутар обухвата потребно је планирати са савременим материјалима попут дактилних или полиетиленских цијеви, опремљени са довољним бројем водоводних арматура, затварача и хидраната.

Такођер, потребно је тежити ка унифицирању цијевног материјала због дугорочно гледајући лакшег одржавања мреже, самим тим и дуготрајности.

Прије приступања санацији, односно реконструкцији постојеће мреже предлаже се испитивање и извођење истражних радова са аспекта губитака у водоводној мрежи на подручју обухвата, гдје би се можда открили још неки недостаци у мрежи које би требало санирати. Један од сталних задатака за плански период је и стално ажурирање катастра водоводне мреже, са утврђивањем тачних позиција свих водоводних арматура.

Канализација

Планиране активности на системима одводње отпадних и оборинских вода обухвата регулационог плана стамбеног насеља Српска Варош заснивају се на проширењу и изградњи нових колектора одводње отпадних вода, те санацији постојећих, и изградњи нових колектора за одводњу оборинских вода.

Према важећем регулационом плану предложен је концепт мјешовитих колектора за одводњу оборинских и фекалних вода. Узимајући у обзир позитивне прописе на државном и интернационалном нивоу, у оквиру овог регулационог плана планиран је сепаратни систем одводње отпадних и оборинских вода.

Након детаљне анализе постојеће канализационе мреже, потребно је дефинисати и утврдити потребне активности на санацији исте како би нјено проширење било одрживо.

Узимајући у обзир план из важећег регулационог плана о изградњи главног градског колектора дуж ријеке Саве, предложено је проширење постојеће канализационе мреже одводећи отпадне воде према планираном колектору и прикључујући се на исти. Планирани пречних нових, секундарних колектора је ДН250.

У овом случају отпадне воде ће се одвести планираним колектором на градски уређај за третман отпадних вода.

Постојећи испуст отпадних воде потребно је преусмјерити и прикључити на планирани главни колектор, те на тај начин и те воде одвести до уређаја за третман отпадних вода.

Сви колектори се планирају према нивелацији терена, положени испод планираних саобраћајница, према припадајућем нацрту.

3.6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

С обзиром на велики број новопланираних објеката и да ће се морати изградити двије нове трансформаторске станице, потребно је планирати исходовање сагласности од надлежне електродистрибутивне компаније, на основу оквирног планског димензионирања будуће електроенергетске мреже.

Димензионирање будуће електроенергетске мреже Регулационог плана Српска Варош темелји се на прогнози вршне снаге будућег плана разматраног обухвата. Разматрано подручје је према намјени подјелјено на стамбени простор, угостителјско-пословни простор, простор за вјерске објекте, простор са објектима спорта и рекреације, остали (помоћни) простор, те јавну и друштвену инфраструктуру. Изградњом нових објеката морају се градити и нови електроенергетски капацитети.

1.1. Електроенергетика

Димензионирање будуће електроенергетске мреже Регулационог плана Српска Варош темелји се на прогнози вршне снаге будућег плана разматраног обухвата. Разматрано подручје је према намјени подјелјено на стамбени простор, пословни простор, остали (помоћни) простор, те јавну и друштвену инфраструктуру. Изградњом нових објеката морају се градити и нови електроенергетски капацитети.

Анализирајући практичност расположивих метода за прогнозирање потрошње електричне енергије одређујемо се за анализирање потреба електричне снаге потрошача који ће се појавити у перспективи. Ове снаге су мјеродавне за димензионирање капацитета електричних постројења и водова од примарних извора (110/10(20) кВ) до прикључка на нисконапонској мрежи.

Обзиром на карактер, одређен проценат објеката у обухвату, користиће електричну енергију као енергент за гријање. Постојеће садржаје код израде биланса сводимо на расположиву снагу ТС преко специфичних оптерећења зависно од врсте потрошача. Специфична оптерећења у односу на намјену просторија дата су у следећој табели:

Намјена простора	Специфична потрошња (Њ/м ²)
станованје	40-60
трговине, хотели, угостителјство	100-150

Намјена простора	Специфична потрошња (Њ/м ²)
објекти културе, здравства, социјалне заштите (школе, домови, здравствене установе)	50-80
индустријски, административни и пословни објекти (канцеларије, банке)	50-120
занатске услуге (сервиси, занатство)	80-100
гараже, магацински простори	20-40
више намјенска склоништа	40-80
учешће јавне расвјете	2000Њ/ха

ТАБЕЛА 1 Специфична потрошња према намјени објекта

На основу података о специфичној потрошњи, те података о броју, намјени и бруто грађевинској површини планираних објекта, долазимо до биланса електроенергетских потреба у третираном обухвату, који је дат у слједећој табели.

На крају табеле приказана је укупна инсталисана снага објекта. Једновремена максимална (вршна) снага планираних објекта се добија тако што се инсталисана снага множи са фактором истовремености. У нашем случају, искуствено је одређено да је фактор истовремености 0,5.

Након тога, одређена је максимална привидна снага уз фактор снаге $\cos \varphi = 0,95$ те укупан број потребних нових трафостаница, називне снаге 630кВА, уз претпостављену резерву 30%.

Намјена објекта	БГП (м2)	Специфично оптерећење (Њ/м2)	Укупно оптерећење Пинст (кЊ)
Јавни објекти	3 972	50	198,6
Објекти индивидуалног станованја	6 100	40	244
Стамбени објекти колективног становања	44 881	50	2244,05
Стамбено-пословни објекти колективног становања	25 132	50	1256,6
УКУПНО			3943,25
ЈЕДНОВРЕМЕНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ $P_{мац} = P_{инст} \cdot 0,5$ (кЊ)			1971,625
МАКСИМАЛНА ПРИВИДНА СНАГА $S_{мац} = P_{мац} / 0,95$ (кВА)			2075,39
ПОТРЕБАН БРОЈ НОВИХ ТРАФОСТАНИЦА $S_n = 630$ кВА; $n_{ТС} = 1,3 \cdot S_{мац} / 630$			4
УСВОЈЕНИ БРОЈ ТРАФОСТАНИЦА $S_n = 630$ кВА			2

ТАБЕЛА 2 Табелерно приказани планирани објекти унутар Плана и њихово специфично и укупно оптерећење

Напомена:

Будући да објекти који се планирају изградити нису сконцентрисани на једном мјесту, напајање одређеног броја објеката преузеће постојеће трансформаторске станице, а за напајање осталих објеката планира се изградња двије трансформаторске станице снаге 630 кВА.

Унутар обухвата Регулационог плана Српска Варош, постоји већином изграђена електроенергетска инфраструктура. Према потребама за електричном енергијом исказаним у претходном поглављу, предметном Измјеном и допуном Регулационог плана Српска Варош предложено је:

- За зону постојећег индивидуалног становања задржава се постојећа електроенергетска мрежа,
- За потребе нових потрошача и растеређења постојећих трафостаница, предвиђа се изградња двије нове трафостанице називне снаге 630кВА на локацији приказаној на приложеном плану,
- За потребе прикључења нових трафостаница предвиђа се изградња потребне СН везе која је такођер приказана на приложеном плану,
- Изградња подземне нисконапонске мреже од трафостаница до дистрибутивних разводних ормара и кабловских прикључних ормара нових објеката.

За изградњу планиране електроенергетске инфраструктуре потребно је уважавати просторне планове вишег реда и план надлежног електродистрибутивног предузећа. У наставку је дат опис предложених мјера.

Изградња нове трафостанице

Усваја се изградња двије нове дистрибутивне трафостанице ТС 10(20)/0,4 кВ са трансформаторском јединицом од 630 кВА. Позиција планиране трафостанице је дата у графичком дијелу и треба бити што је могуће ближе центру конзума. Одабрана ТС 10(20)/0,4 кВ извешће се као слободностојеће. Позицију трафостанице у постојећој електроенергетској мрежи ширег обухвата дефинисати са надлежним електродистрибутивним предузећем.

Сврха планирања електродистрибутивних објеката је у принципу интерполације нове трансформаторске станице у постојећу дистрибутивну мрежу ради растеређења постојећих трансформаторских станица, те повећаног броја изграђених индивидуалних стамбених и осталих објеката.

Фактори који утјечу на избор типа трафостанице за дату локацију су: напонски ниво, снага потрошње, степен развоја електроенергетског система и еколошки услови. Трафостаница мора бити складно уклопљена у постојећи урбани и природни амбијент, кроз своју архитектонску форму и примјену конструктивних и обликовних елемената, као и уређење ванјског простора.

Под нове ТС планирати на нивоу терена или са незнатним одступањима. У ТС планирати одвојени простор за трансформатор са двокрилним вратима према спољном терену, а за разводе 10 кВ и 0,4 кВ заједнички или засебни простор свако са једнокрилним вратима према спољном терену. До ТС предвидјети приступни пут ширине 3 м и носивости 5 т, по осовини до најближе јавне саобраћајнице. За планирану ТС предвидјети комплекс површине 6 џ 4м. Најмања допуштена удалјеност трафостанице од границе према сусједним честицама износи 1 м, а према колнику најмање 2м.

Локацији трафостанице је осигуран директан и неометан приступ. Локација трафостанице треба бити ослобођена од свих подземних инсталација (водовод, канализација, плин, топловод, ПТТ и сл.), те од одрона земље, бетонског зида или подзида, подземних вода и других елемената које могу угрозити сигурност и стабилност објекта.

Све кабловске везе, које се остварују ван трансформаторске станице, морају се увести у објекат кроз специјално предвиђене отворе у темелју објекта за излаз каблова високог и ниског напона.

СН развод

За прикључење нових ТС треба положити типизирани подземни кабел ЦХЕ 49 А 3ц1ц 150/25 мм² (Техничке препоруке ЈП Електропривреде БиХ). Потребно је положити цца 250 м 10(20)кВ мреже. Трасе подземних водова 10(20) кВ треба смјестити уз рубове саобраћајница, у зеленом појасу или плочнику. При том треба водити рачуна о минималним удаљеностима каблова од осталих електроенергетских и других комуналних инсталација, што је одређено одговарајућим техничким прописима.

Основни подаци:

Назив пројекта:	Регулациони план Српска Варош
Напонски ниво	10(20) кВ
Врста водова	СН кабловски вод састављен од три једножилна кабла 12/20 кВ, тип: ЦХЕ 49 А 1ц 150/25 мм ²
Дужина трасе	150м
Дужина каблова	ЦХЕ 49 А 1ц 150/25 мм ² 550м

ТАБЕЛА 3 Показатељи СН развод-а

НН развод

Све нове НН разводе електричне енергије у подручју централног дијела разматраног обухвата од трафостаница до крајњих корисника извести подземним кабловима (чиме би мрежа била неупадљива, заштићена од атмосферских утицаја и не би се нарушавао изглед простора са стубовима) употребом слободностојећих ДРО-а које треба лоцирати између ивица тротоара и граница парцела дуж саобраћајница. Гдје то није техно-економски оправдано у зони индивидуалног становања дио мреже извести са СКС-има на АБ стубовима.

За магистралне водове нисконапонске подземне мреже користи се типски дистрибутивни кабл ЦП00-А 4ц150мм. Расплет нисконапонске подземне мреже за објекте са већом ангажованом снагом треба извршити директном кабловском везом са НН развода у ТС 10(20)/0,4 кВ или за објекте са мањом ангажованом снагом везом са НН развода у ТС 10(20)/0,4 кВ преко слободностојећег ормара према појединачном објекту конзума.

Објекти са мањом ангажованом снагом могу се прикључити и са типским дистрибутивним кабловима мањих пресека (4ц70мм² или 4ц35мм²).

Трасе нисконапонске мреже треба да прате трасу саобраћајница или границе планских зона.

Јавна расвјета

Добар квалитет јавне расвјете је један битан елемент друштва, будући да јавна расвјета има за циљ да освјетли јавне површине и саобраћајнице у ноћним сатима и то на што ефикаснији начин како би се допринијело социјалној сигурности, сигурности у саобраћају и јавном животу.

Постојећа јавна расвјета углавном прати надземну електродистрибутивну мрежу (свјетилјке су монтиране на АБ стубове ниског напона), а пошто се ради о градском подручју, предвиђа се постепена изградња нове ЛЕД расвјете на скоро цијелом третираном обухвату (30% постојеће јавне расвјете је у добром стању и може се задржати, док се за осталу мрежу јавне расвјете предвиђа комплетна замјена новом ЛЕД расвјетом).

Расвјету треба извести према фотометријским прорачунима у складу са важећим стандардима и препорукама. Мрежу јавне расвјете извести подземно, са разводних ормара расвјете, које треба лоцирати изван трафостаница. Каблови за јавну расвјету требају бити типизирани (предлаже се употреба кабла за подземно полагање тип ПП00 4ц25мм²+1ц2,5мм², са алуминијумским водичима и додатном жилом која служи за редукцију јавне расвјете у касним ноћним сатима када је густина саобраћаја мала. Мјерење утрошка електричне енергије предвидјети локално у разводним ормарима расвјете. Јавна расвјета се изводи расвјетним арматурама које требају бити квалитетне и естетски дизајниране, а извори свјетла савремени и штедљиви (употребу ЛЕД извора свјетла).

Управљање расвјете извести ручно и аутоматски преко луцомата или годишњег уклопног сата, а режим рада одредити ће надлежно комунално предузеће. Користити свјетилјке које организирају блјештање и свјетлотехничко загађење (расипање свјетлости према хоризонту). За ношење расвјетних тијела предвиђају се челични цијевни вруће цинчани стубови, висине 6-10м у зависности од категоризације појединих саобраћајница. Стубове темелјити на темелјима самцима који се граде у тротоару или у зеленим површинама, тако да омогућавају несметан моторни и пјешачки саобраћај.

Планиране подземне водове 10 кВ и 0,4 кВ мреже као и јавне расвјете полагати у тротоару и слободним површинама у рову дубине 0,8 м. Испод саобраћајница и мјеста где се очекују повећана механичка оптерећења, каблове полагати у кабловску канализацију пречника цијеви 100 мм на дубини 1 м са 100 % резервом у броју цијеви за водове 10 кВ и 50 % резерве за водове 0,4 кВ.

Све трасе подземних водова у тротоарима, испод коловоза и у слободним површинама обилежити прописаним ознакама.

3.6.1. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Према приложеним графичким прилозима, планирана је телекомуникациона инфраструктура и за изградњу исте потребно је уважавати просторне планове вишег реда и план надлежних телекомуникационих предузећа.

Тенденција у плановима развоја телеком оператора је реализација пасивне оптичке мреже ПОН (Пассиве Оптицал Нетворк) која захтјева пасивну инфраструктуру (дистрибуцијско-телекомуникациону канализацију, кабловска окна и оптичку приступну мрежу до сваке индивидуалне или колективне стамбене јединице).

Планском документацијом ће се дати трасе нове дистрибуцијско-телекомуникационе канализације ДТК као и мјеста спајања. Секундарна ДТК и Оптичка приступна мрежа нису предмет планске документације.

Коначна сагласност као и технички услови су у надлежности телеком оператора и реализират ће се кроз наредне фазе пројектне документације.

Телекомуникациона инфраструктура

Опште прихваћени тренд развоја телекомуникацијске мреже је довођење оптичке нити до сваког корисника. У складу са тим у оквиру обухвата плана планира се кабловска канализацију са цијевима и кабловским окнима за рачванје кабловске канализације и израду наставка на кабловима.

Изградња ДТК и нове мреже планира се уз нове саобраћајнице, а посебно до зона пословне намјене и објекта колективног становања. Планирана дистрибуцијска кабловска канализација омогућит ће еластично коришћење изграђене телекомуникацијске мреже, повећање капацитета ТК мреже, изградњу мреже за кабловску телевизију и увођење нове технологије пријеноса оптичким кабловима у претплатничку мрежу без накнадних грађевинских радова.

Увођење оптичких каблова у претплатничку мрежу омогућит ће изградњу широкопојасне ТК мреже са интегрисаним услугама у којима ће један прикључак омогућавати коришћење нових услуга у телекомуникацијама, као и пријенос радио и телевизијског сигнала.

На основу планираних садржаја предметног обухвата, као и стратегије развоја увођења пасивне оптичке мреже планирана ДТК ће бити изграђена од ПЕХД цијеви ϕ 50мм. Конфигурација ДТК на новој траси је просјечно 2цПЕХД ϕ 50мм. ПЕХД цијеви ће служити код технологије упухивања компресованог зрака за полагање оптичких каблова у цијев. Притисак који се постиже приликом упухивања може бити до 10 бара. Дебљина стјенки ПЕХД цијеви, као и густоћа примјенјеног полиетилена, морају бити такви да издрже наведени притисак.

Облик, физикално - хемијска својства и димензије цијеви морају одговарати Техничким условима полиетиленских цијеви за кабловску канализацију према ДИН 8074 норми, отпорне на испитни притисак мин. 12 бара код 35 $^{\circ}$ Ц за 2 сата.

Боја цијеви црна РАЛ9005, на унутрашњој површини подужно ујлјебљене одговарајућим бројем уреза. Цијеви означене са топлотним жигом у контрастној боји, мин. 4 мм високо, са ознаком телеком оператора, уписаним промјером цијеви, уписаним ДИН 8074, датумом производње и уписаним бројем метара цијеви.

Паковање цијеви: добош или котур, крај цијеви затворен са завршним капама. За спајање полиетиленских цијеви користе се посебни спојни елементи за притисак од 10 бара или чврсти (варени) спојеви. За увођење цијеви у кабловске шахтове користе се типске уводнице од тврдог ПВЦ-а.

Према техничким условима, дубина рова за полагање цијеви кабловске канализације у пјешачкој стази је стандардно 80 цм, при чему је узета у обзир дебљина подлоге од пијеска, те број редова цијеви. Минимална висина слоја изнад посљедњег врха цијеви је 50 цм.

На мјестима гдје нема довољног надслоја, цијеви треба положити у слој мршаваг бетона (Ц 12/15) који треба да је дебљине 30 цм.

За пролаз ПЕХД цијеви испод цесте и асфалтираних паркинга потребно је да врх цијеви буде на 1,2м од асфалта. Ако прописану дубину није могуће испоштовати предвиђа се слjedeће:

- Полагање заштитне ПВЦ цијеви 125 мм чији је врх на 0,8м од асфалта. Цијев се полаже у слој мршаваг бетона од Ц 12/15 који је дебљине 30цм. Цијеви се полажу до краја ивичњака.
- У заштитне цијеви се увлаче ПЕХД цијеви кабловске дистрибутивне канализације.

Шахтови се израђују од пластичне масе (ПП ЦОПОЛИМЕР). Димензије шахтова су дефинисане према мјесту уградње и то:

- На траси нове ДТК уз главне саобраћајнице уграђују се шахтови (80ц80ц80цм),
- На споредним саобраћајницама са индивидуалним стамбеним објектима уграђују се шахтови димензија 40ц40ц60цм за грананје секундарних каблова.

Сви шахтови се уграђују у пјешачкој стази или у зеленој површини тако да морају издржати без деформације оптерећења од 150 кН с нападном тачком на средини поклопца. Потребно је створити могућност за укључење свих потенцијалних претплатника у јавни телефонски саобраћај како за стамбене објекте, тако и за јавне објекте.

Све детаље за реализацију ТК мреже у предметном обухвату дефинисати у главном пројекту. Планиране радове извести уз максимално поштивање техничких услова и препорука надлежних телекомуникационих компанија.

Потребно је предвидети и простор за потребе изградње будућих базних станица мобилне телефоније, као и за изградњу приводних оптичких каблова до истих.

У циљу заштите и очувања простора те спрјечавања непотребног заузимања нових површина тежити обједињавању водова у потребне коридоре. Код израде пројектне документације за грађевинску дозволу, односно други еквивалентни акт за грађење нових или реконструкције постојећих објеката, ове се трасе могу кориговати ради прилагођења техничким рјешенима, имовинско-правним односима и стању на терену. За изграђену телекомуникациону инфраструктуру за пружање јавних телекомуникационих услуга путем телекомуникационих водова, водити рачуна о праву заједничког кориштења од стране свих оператера који посједују прописану дозволу за пружање телекомуникационих услуга.

4. ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

НАЦРТ ОДЛУКЕ О ПРОВОЂЕЊУ ИЗМЈЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА СТАМБЕНОГ НАСЕЛЈА СРПСКА ВАРОШ

1 - ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком се уређују услови коришћења, изградње, уређења и заштите простора, као и начин провођења Измјене Регулационог плана стамбеног насеља Српска Варош у Брчком, (у даљњем тексту: План), а нарочито: Границе просторне цјелине, Намјене површина, Урбанистичко технички услови за изградњу грађевина и уређења грађевинског земљишта, Услови за издавање локацијских услова за изведену изградњу, Услови коришћења земљишта на заштитним инфраструктурним појасевима и заштићеним подручјима, Мјере заштите права лица са смањеним тјелесним способностима, Услови уређења зелених и слободних површина, те Односи према постојећим грађевинама.

Члан 2.

План је израђен у аналогном и дигиталном облику и садржи текстуални и графички дио.

Текстуални дио Регулационог плана садржи:

УВОДНИ ДИО

- 1 ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНО-ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА
- 2 АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
- 3 КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ
- 4 ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ ПЛАНА

Графички дио Регулационог плана садржи 11 (једанаест) карата:

01. Извод из плана вишег реда
02. Снимак постојећег станја
03. Постојећа намјена површина
04. Модел просторне организације
 - 04а. Планирана намјена површина
05. План парцелације
06. План регулационих и грађевинских линија
07. План саобраћаја

08. План хортикултурног уређења
09. План комуналне инфраструктуре
10. План електроенергетске инфраструктуре

План је јавни документ и може се дати на јавни увид, што је регулисано важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ. За тумачење Плана је одговорно Одјелјење за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ.

2 - ГРАНИЦЕ ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ

Члан 3.

Граница обухвата одређена је Одлуком о приступанју изради Измјена Регулационог плана стамбеног насеља Српска Варош у Брчком, чији је саставни дио и графички прилог граница обухвата Регулационог плана. Укупна површина обухвата Регулационог плана износи $P = 32,65$ ха.

Члан 4.

Деталјна планирана намјена површина је усклађена са Измјеном и допуном Урбанистичког плана Града Брчко (ИИ) 2007-2017.година.

У склопу обухвата Плана, дефинисане су зоне намјена, а како сlijеди:

- Индивидуално становање
- Колективно становање
- Стамбено-пословна
- Централни садржаји
- Образовање
- Сакралне површине
- Зелене површине ограниченог коришћења (спорт и рекреација)
- Зелене површине
- Водне површине
- Саобраћајнице

3 - УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАЂЕВИНА

Члан 5.

Изградња грађевина се може вршити у складу са параметрима датим у овој Одлуци, као и у текстуалним и графичким прилозима овог Плана.

Рјешење о локацијским условима за изградњу грађевина, може се издати на бази одговарајуће техничке документације, поштујући рјешења из Плана у складу са дозвољеним урбанистичко-техничким условима. Техничка документација треба обухватати и ванјско уређење, са приказом контакта са сусједним парцелама. Пројектна документација мора бити израђена у складу са важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ.

Члан 6.

Намјена грађевина и њихов карактер (стамбени, стамбено-пословни, пословни, јавни или други) дефинисани су графичким дијелом Плана, на карти број 04. Модел просторне организације. У постојећим и планираним објектима приземна етажа се може, у цјелини или дјелимично, намијенити за пословне дјелатности које су компатибилне са становањем. У оквиру стамбено-пословних објеката пословања дозвољено је у приземљу, првој и другој етажи од чега се максимално 50% укупне бруто површине објекта користи за пословну намјену. Пословне дјелатности које се могу обављати у стамбеним зградама и стамбено-пословним зградама морају бити компатибилне са становањем, тј. такве да буком, вибрацијама, зрачењем, емисијама штетних материја, већом опасношћу од пожара, експлозије или друге врсте техничких инцидената, несразмјерно великим потребама саобраћајница и паркиралишта и сл. Не угрожавају становање и рад у истој или у сусједним зградама. У пословним зградама као објектима, може се једна или више етажа намијенити у стамбену дјелатност са тим да као таква не омета дјелатности пословања, под условом да пословање мора бити у више од 50% укупне бруто површине објекта.

Члан 7.

Планом су дефинисане и разрађене основне смјернице за појединачне зоне, како за постојеће грађевине, тако и за и новопланиране грађевине унутар појединих цјелина, за саобраћајну и другу инфраструктуру, те за слободне и зелене површине, а на основу дефинисаних урбанистичко - техничких услова.

Члан 8.

Урбанистичко - технички услови утврђују: регулациону и грађевинску линију, величину и облик парцеле, коефицијент изграђености, као и проценат заузетости, техничке показатеље грађевине, нивелацијске коте приземља у односу на јавни пут, висину и одстојање грађевине од сусједних, однос према постојећим грађевинама, услове архитектонског обликовања грађевине и услове уређења зелених, саобраћајних и слободних површина.

Члан 9.

Регулациона линија је планска линија дефинисана графички и нумерички графичким прилогом број 06. (План регулационих и грађевинских линија). Регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног градског земљишта, од парцела које имају другу намјену, односно од осталог грађевинског земљишта.

Регулациона линија се утврђује у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (траса пруге и сл.) и обилјежава се за све постојеће и планиране саобраћајнице. Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Растојање између регулационих линија утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре као хоризонтална, надземна и подземна регулација, а најмања дозвољена ширина појаса регулације по врстама улица је:

стамбене улице 8,0м; сабирне улице 10,0м; пјешачке стазе 1,5м; колски пролази 5,0м; приватни пролази 3,0м.

Постојећи објекти (осим објеката који се планирају за уклањање, помоћних и привремених објеката) чији габарити излазе из оквира планираних регулационих линија задржавају се у постојећим габаритима до реализације инфраструктурних система који су планирани овим Планом Уколико ти објекти не ометају реализацију инфраструктурних система, омогућено је њихово задржавање.

Члан 10.

Грађевинска линија је планска линија на, изнад или испод површине земље, дефинисана графички и нумерички графичким прилогом број 06. (План регулационих и грађевинских линија) и означава границу до које се одређена грађевина може градити, или на којој се гради, у складу са дозвољеним коефицијентом изграђености и процентом заузетости парцеле.

Грађевинска линија подземне етаже може прећи грађевинску линију грађевине, ако ова изградња не угрожава основну функцију комуналне инфраструктуре и не захтјева измјештање њихових водова, те не угрожава грађевине на сусједним парцелама.

Линија приземља новопланираних грађевина не може прелазити преко грађевинске линија утврђене према јавној саобраћајници. Преко утврђене грађевинске линије према јавној саобраћајници могу прећи конзолни истаци грађевина (еркери, балкони или лође) у укупној ширини до 1,5м уколико не прелазе преко линије тротоара (јавне површине) и границе власничке парцеле. Линија приземља новопланираних грађевина не може прелазити преко грађевинске линије утврђене према сусједним парцелама. Преко утврђене грађевинске линије према сусједним парцелама могу прећи конзолни истаци грађевина (еркери, балкони или лође) уколико не угрожавају сусједну парцелу а према Измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (ИИ) 2007.-2017.година.

Члан 11.

Грађевинска парцела мора посједовати површину и облик који обезбјеђују изградњу грађевина у складу са одредбама Плана.

Грађевинско земљиште намјенјено за изградњу грађевина, дијели се на грађевинске, односно урбанистичке парцеле. Грађевинска парцела обухвата једну или више катастарских парцела или њихових дијелова. Грађевинске парцеле, осланјајући се на власничку структуру, а зависно од потребе потенцијалних инвеститора, могу се спајати у урбанистичке цјелине, на начин како је то регулисано важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ, при чему се не смије реметити планирани саобраћајни концепт и утврђена дистанца грађевинских у односу на регулационе линије.

Свака парцела мора имати могућност прикључења на јавну комуналну мрежу, те мора испуњавати услове инфраструктурне опремљености.

Планом је дефинисан приступ парцелама, на начин да се рјешава са јавне саобраћајнице, образовањем приступног пута или установљивањем трајног права служности пролаза, у минималној ширини од 3,0м, а према графичким прилозима Плана.

Члан 12.

Коефицијент изграђености и проценат заузетости дефинисани су Планом за сваки тип грађевине, које се налазе у обухвату Плана. Код планирања изградње нових и реконструкције постојећих објеката које се задржавају, треба примијенити слједеће услове:

максимални проценат заузетости:

- максимални проценат заузетости парцеле за изградњу стамбених и мјешовитих стамбених објеката износи 45%.
- максимални проценат заузетости парцеле за изградњу пословних и јавних (друштвених) објеката износи 70%.

максимални коефицијент изграђености:

- коефицијент изграђености парцеле за породичну, индивидуално стамбену изградњу износи: минимум 0,25, максимум 0,80;
- коефицијент изграђености парцеле за мјешовиту, индивидуално стамбену изградњу износи: минимум 0,50, максимум 1,60;
- коефицијент изграђености парцеле за вишепородичну, колективну стамбену изградњу износи: минимум 1,00, максимум 3,00;
- коефицијент изграђености парцеле за изградњу пословних и јавних (друштвених) објеката износи: минимум 1,00, максимум 3,00;

Члан 13.

Нивелационе коте пода приземлја грађевина у односу на саобраћајницу утврдит ће се на основу нивелационих кота саобраћајница дефинисаних Планом, што је могуће минимално кориговати кроз геодетски снимак терена, који представља обавезан дио техничке документације при издавању рјешенја о локацијским условима.

Одређивање коте приземлја грађевина:

- Кота приземлја планираних грађевина може бити максимум 1,2м виша од нулте коте;
- Код планираног пословног простора, висина пода приземлја може бити максимум 0,2м од околног терена, а денивелација до 1,2м савладава се унутар грађевине;
- У случају када је приземље намијенјено становању, висина пода приземлја може бити максимум 1,2м од околног терена, када се денивелација до 1,2м савладава унутар грађевине. Ако се денивелације не може ријешити унутар грађевине онда се дозвољава савладавање денивелације у виду рампе поред објекта, а унутар регулационе линије уз могућност преласка рампом изван грађевинске линије објекта;

- кота приземлја планираних грађевина не може бити нижа од нулте коте;
- код изграђених грађевина задржавају се постојеће коте улаза.

Нивелационе коте саобраћајница и других јавних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације.

Утврђене аналитичке координате (коте нивелете) карактеристичних тачака у плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија као и основ за постављање улаза у објект и уређење осталог простора ван појаса регулације.

Члан 14.

Етаже грађевина су: подрум (По), сутерен (Су), приземље (П), спратови (1 , 2 , ...) , поткровље (Пк) и мансарда (М)

Подрум (По) је потпуно укопани дио грађевине чији се простор налази испод приземлја односно сутерена.

Сутерен (Су) је дио грађевине чији се простор налази испод пода приземлја и укопан је до 50% свога волумена у коначно уређени и заравнани терен уз прочелје грађевине, са најмање једним прочелјем изван терена.

Поткровље (Пк) је дио грађевине чији се простор налази изнад последње етаже и непосредно испод крова уређен за становање или пословну дјелатност и може имати надзиду до 1,50м.

Мансарда (М) је простор предвиђен за становања или пословне намјене без надзиде, са кровним равнима донјег дијела нагиба од 60 до 75 степени и кровним равнима горњег дијела са нагибом равни до 35 степени.

На захтјев подносиоца захтјева за издавање рјешенја о локацијским условима, детаљним урбанистичко - техничких условима може се одредити изградња једне или више подрумских или сутеренских етажа, уколико то дозвољавају услови на локацији, али под условом да се осигурају одговарајуће техничке мјере у циљу заштите од подземних и површинских вода, као и стабилизације терена.

Ако се подземна етажа намјенује за гаражирање возила, морају бити испуњени неопходни услови за прилаз возила гаражама (дужина и нагиб рампе и сл.).

Код изградње нових грађевина, завршна етажа може бити изведена у форми: поткровља, равног или косог крова и повучене етаже.

Члан 15.

Етаже грађевина, које чине коначан збир спратова, представљају све етаже изузев подрумске или сутеренске етаже.

Дозволјена спратност за изградњу нових грађевина и надоградњу постојећих:

Максимална дозвољена спратност за изградњу нових грађевина и надоградњу постојећих је представљена на карти **04а. Планирана намјена површина:**

- Зона индивидуалног становања налази се на источном дијелу обухвата, окружена улицама Јована Јовановића Змаја и Алексе Шантића. У овој зони максимална

дозволјена спратност износи три надземне етаже (П+1+Пк), при чему се висина просјечне етаже одређује према важећим нормама за пројектовање објеката, с тим да просјечна висина етаже не смије прелазити висину од 3,0 м, изузев у случајевима пословних приземља гдје висина етаже може бити до 4,0 м.

- На ову зону се насланја уз улицу Алексе Шантића зона мјешовитог становања. Унутар зоне мјешовитог становања максимална дозвољена спратност за објекте колективног становања износи четири надземне етаже (П+3), а за објекте индивидуалног становања три надземне етаже (П+1+Пк), при чему се висина просјечне етаже одређује према важећим нормама за пројектовање објеката, с тим да просјечна висина етаже не смије прелазити висину од 3,0 м.
- Идући према централном дијелу обухвата зона мјешовитог становања прелази у зону колективног становања максимална дозвољена спратност износи четири надземне етаже (П+3), при чему се висина просјечне етаже одређује према важећим нормама за пројектовање објеката, с тим да просјечна висина етаже не смије прелазити висину од 3,0 м.
- Ова зона према централним садржајима прелази у стамбено-пословну зону максимална дозвољена спратност је пет надземних етажа (П+4), при чему се висина просјечне етаже одређује према важећим нормама за пројектовање објеката, с тим да просјечна висина етаже не смије прелазити висину од 3,0 м, изузев у случајевима пословних приземља гдје висина етаже може бити до 4,0 м.
- Унутар зоне централних садржаја максимална дозвољена спратност износи четири надземне етаже (П+3), при чему се висина просјечне етаже одређује према важећим нормама за пројектовање објеката, с тим да просјечна висина етаже не смије прелазити висину од 4,0 м.

Члан 16.

Одстојање грађевине од сусједних:

- Општа правила регулације слободностојећих грађевина требају бити у складу са важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ, који дефинишу опште условима о парцелацији и изградњи;
- Међусобна удалјеност слободностојећих грађевина колективног становања (стамбене и стамбено-пословне намјене), износи најмање половину висине више грађевине, уколико није друкчије прецизирано регулационим планом.
- Међусобна удалјеност слободностојећих грађевина индивидуалног становања (стамбене и стамбено-пословне намјене) у планираној изградњи, износи најмање половину висине више грађевине у случају да је то могуће извести. У случајевима када због уситњености парцела није могуће удалјити објекте један од другог, онда се дозвољава позиционирање замјенског објекта на мјесту постојећег без могућности увећавања хоризонталних габарита (замјена грађевинског фонда). Увећање габарита је дозвољено искључиво уз поштивање свих параметара ове Одлуке, а које се односе на нову градњу.

Однос према постојећим грађевинама

Члан 17.

Грађевине које су Планом предвиђене за уклањање, задржавају се до привођења грађевинског земљишта крајњој намјени утврђеној Планом. Такођер на наведеним грађевинама не могу се вршити интервенције које повећавају материјалну вриједност грађевине, док је могуће одобрити интервенције у циљу редовног (текућег) одржавања грађевине.

Дозвољене интервенције у циљу редовног (текућег) одржавања грађевина представљају:

- текуће одржавање објеката, уређаја, инсталација, приступа и земљишта који служе грађевини;
- доградњу у циљу обезбјеђења основних хигијенских услова (купатило и ЊЦ);
- преградњу која нема карактер нове градње;
- конзервацију грађевине;
- замјену крова, без подизања висине надзитета;
- изградњу прикључака на комуналне инсталације;
- постављање оgrade на границама земљишта које се користи уз грађевину;
- друге мање интервенције на грађевини, уређајима и инсталацијама, у правилу као привремене, којима се обезбјеђује нормално кориштење грађевине или земљишта које се користи уз исту, а не онемогућује или знатно не отежава реализација планског рјешенја. Као друге интервенције, у смислу претходног става, не сматрају се веће интервенције (реконструкција, надзиђивање једне или више етажа, реконструкција или замјена крова са подизањем надзитета, изградња нових грађевина сталног карактера и сл.);
- На парцелама на којима су планиране замјенске грађевине умјесто постојећих, за постојеће грађевине важе сви горе наведени услови и то до момента изградње новог објекат у планираним, замјенским габаритима.

Постојеће грађевине, изузев помоћних, изграђене у потпуности на власничкој парцели и уцртане у графичком прилогу Плана, а које не посједују грађевинску дозволу, могу се легализовати.

За постојеће, изграђене грађевине индивидуалног становања, које се задржавају овим Планом дозвољавају се интервенције доградње, надзиђивања, реконструкције или промјене намјене објекта у његовом приземљу само у случају да је оваква интервенција у складу са утврђеним урбанистичким параметрима (изграђености и зазетости парцеле). Обзиром да се већина објеката индивидуалног становања налази на врло ситним и уским парцелама, за постојеће објекта индивидуалног становања могуће је дозволити замјену грађевинског фонда на начин да планирани објекат прати хоризонтални габарит постојећег објекта али његов дозвољени вертикални габарит може да буде једнак максималној спратности индивидуалних објеката датом Планом (П+1+Пк или П+1+Пе)

Пословне дјелатности које се могу обављати у стамбеним и стамбено-пословним објектима, морају бити компатибилне са становањем, тј. такве да буком, вибрацијама, зрачењем, емисијама штетних материја, већом опасношћу од пожара, експлозије или друге врсте техничких инцидената, несразмјерно великим оптерећењем саобраћајница, паркиралишта и комуналних уређаја, те да не угрожавају нормално становање и рад у истој или у сусједним објектима.

Власници постојећих објекта и парцела који желе да задрже постојеће стање то могу остварити уз увјет да се за њихове постојеће објекте примјенује мјера текућег одржавања. Исто тако не могу спорити сусједну изградњу објекта предвиђених Регулационим планом, до руба његове парцеле.

Члан 18.

Унутар граница Плана пројектовање и архитектонско обликовање нових грађевина и интервенције на истим, врше се на начин да:

- Архитектонско обликовање и материјализацију код реконструкције, доградње или надоградње, те изградње планираних грађевина, прилагодити постојећем амбијенталном изразу и архитектонско урбанистичком окружењу у којем се грађевина налази;
- Код изградње замјенских или нових грађевина треба слиједити савремени приступ, без директног преузимања или имитирања традиционалних архитектонских израза, већ кроз савремену интерпретацију традиционалних обликовних постулата усклађивати нове грађевине;
- Нове и замјенске грађевине морају својим ликовним изразом и предвиђеним пропорцијама, архитектуром и односом маса, чинити обликовну цјелину са сусједним грађевинама или блоком у цјелини.;
- Све планиране архитектонске грађевине морају бити пројектоване и изведене у складу са одредбама овог Плана и у складу са важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ;
- На подручју Плана не дозвољавају се интервенције на пословним грађевинама, те грађевинама индивидуалног и колективног становања у виду устакљивања балкона, зазиђивања или пробијања отвора, који нису предвиђени изворном пројектном документацијом;
- Кровни покривач је потребно ускладити са претежним начином покривања у зони. Кровови грађевина могу бити двоводни, вишеводни или равни;
- Нагиб косих кровова је потребно прилагодити нагибу на сусједним грађевинама, односно, за грађевине у низу са забатним зидом је неопходно уједначити кровну раван. Цијела кровна раван мора бити једнаког нагиба;
- Препоручује се примјена једноставних кровних форми: равних кровова, кровова са благим нагибом и четвороводних кровова;
- У случају примјене косих кровова, тавански простори се могу користити за садржаје који су у функцији примарне намјене грађевине, односно, за проширење постојећих или успоставу нових стамбених јединица, али без реализације кровних баджа, већ се освјетлјенје простора осигурава кровним прозорима;

- Подруми и сутерени се могу реализовати код изградње свих грађевина гдје за то постоје потребе, под условом да се обезбједе одговарајуће техничке мјере, у циљу заштите од подземних и површинских вода;
- У оквиру Плана ограничити дјелатности и намјене које повећавају опасност од експлозије, пожара, те стварају буку изнад границе дозвољене за живот у центру.

4 - УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА

Члан 19.

У обухвату плана се могу градити стамбени објекти у виду индивидуалних или колективних стамбених објеката.

Индивидуални стамбени објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или објекти у низу, са максимално три стамбене јединице у оквиру објекта, односно на начин регулиран Законом.

Колективни стамбени објекти се граде као слободностојећи или објекти у низу, у складу са графичким прилозима плана, те имају минимално четири стамбене јединице у оквиру јединственог објекта.

Код свих стамбених објеката, приземље може бити пословне намјене, под условом да је иста компатибилна са основном намјеном становања, у ком случају се ради о мјешовитој стамбеној изградњи.

Члан 20.

Минимална грађевинска парцела за слободностојеће објекте је 300 м², максимални проценат заузетости парцеле је 45%.

Максимална грађевинска парцела за слободностојеће објекте је 500 м², максимални проценат заузетости парцеле је 45%.

За објекте дуплекса и објекте у низу, парцела може бити мања, уколико се обезбиједи нормално кориштенје и изградња у складу са минимално-санитарним и амбијенталним стандардима, али не мања од 200 м².

Члан 21.

Коефицијент изграђености за стамбену изградњу:

- индивидуална стамбена изградња - мин 0,25 - мац 0,8,
- мјешовита стамбена изградња - мин 0,50 - мац 1,6,
- колективна стамбена изградња - мин 1,0 - мац 3,0.

Индивидуална стамбена изградња

Члан 22.

Минималне ширине нових грађевинских парцела:

- слободностојећи стамбени објекти - 20 м,
- двојни објекти - 13 м,

- нивои кућа са атријумима - 13,5 15 м,
- објекти у низу - 5,5 7,5 м.

Члан 23.

Минимално растојање између објеката начелно је дефинисано Чланом 17. ове Одлуке.

За индивидуалну стамбену изградњу, препоручено растојање објеката од границе парцеле је 3м. Минимално растојање новог објекта од сусједне парцеле дозвољава се 1,5м, уколико се може испоштовати дистанца између објеката (минимално растојање новог објекта од другог новог или постојећег објекта је 6м)

Максимална спратност индивидуалних стамбених објеката П+2. (три надземне етаже)

Колективна стамбена изградња

Члан 24.

Минимално растојање између објеката је 1,5 2,0 висине објекта, уколико графички прилог регулационог плана није рекао друкчије.

У густо изграђеним дијеловима дозвољено је лијеplјенје објеката, тј., насланјанје на постојеће, интерполација нових објеката између постојећих, на начин како је то утврдио графички прилог регулационог плана.

За новопланиране објекте може се предвидјети гаража за путничка возила у самом објекту, у подземној, односно, сутеренској етажи или приземљу објекта.

Планирани објекти могу се градити са максималном висином која је приказана у графичким дијеловима плана.

Парцела за изградњу нове стамбене зграде слободностојеће, треба да буде минималне ширине 20 м, чиме се обезбјеђују предуслови за формирање градске куће-зграде са посебним идентитетом.

У случају интерполације објеката дозвољава се ужа парцела.

Вјерски објекти

Члан 25.

Сви затечени вјерски објекти се задржавају. Према потребама црквене заједнице, могуће је одобрити изградњу објеката у функцији цркве унутар обухвата црквене порте.

5 - УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Члан 26.

Под јавним урбаним простором (јавним површинама и јавним објектима), подразумјева се опште добро, намијенјено општем кориштенју ради обављања различитих активности

везаних за тај простор, за садржаје у њему и његовој непосредној околини, у смислу обезбјеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.

Јавне површине (зелене површине, улице, паркиралишта, плочници и сл.) су дефинисане одредбама Плана и могу се мијенјати (обзиром да План није рађен на ажурној геодетској подлози) у складу са исказаним потребама (за пројектовање и издавање локацијских услова неопходна је израда геодетског снимка) поштујући одредбе Плана и поштујући важеће одредбе и прописе Брчко дистрикта БиХ.

Одјелјенје за просторно планирање и имовинско правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ одређује број, позицију и величину дјечијих игралишта у оквиру слободних зелених површина.

Такођер, Одјелјенје за просторно планирање и имовинско правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ врши размјештај и избор урбаног мобилијара и сличних елемената који допунјавају урбани амбијент (склуптуре, фонтане и слично).

Постављање интерне ванјске расвјете, огласних плоча, клупа, корпи за отпатке, натписа, реклама и сличног мобилијара, налаже и одобрава надлежни орган кроз издавање рјешенја о локацијским условима, на бази одговарајуће техничке документације, која треба бити у складу са тренутно важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ.

Члан 27.

Услови пројектовања саобраћајница и комуналне инфраструктуре унутар обухвата Плана, дати су у текстуалном и графичком дијелу Плана.

Попречни профили саобраћајница, дефинисани према рангу цесте, приказани су на графичком прилогу Плана, карта број 07. (План саобраћаја).

Хоризонтални габарити саобраћајница и саобраћајних површина су, по правилу, фиксни, док надлежни орган на основу дефинисања детаљних урбанистичко-техничких услова може одредити минимална одступања од тих габарита, ако то захтијевају оправдани технички разлози образложени идејним пројектом, или другим оправданим разлозима (фазна изградња саобраћајнице, фазно рјешавање имовинско-правних односа и сл.).

За потребе паркирања планираних стамбених објеката, неопходно је обезбједити једно паркинг мјесто (1ПМ) по стану. Пожелјно је овај број увећати за додатних 10% за потребе паркирања гостију и повремених посјетиоца.

За објекте нестамбених намјена, неопходно је обезбједити одговарајући број паркинг мјеста према врсти дјелатности, која се обавља у објекту, начелно 1ПМ/60 м².

Површина паркинг мјеста мора бити минимално 5,0 ц 2,5м, те мора бити повезана са системом јавних пјешачких комуникација.

Паркирање организовати на припадајућим парцелама, у склопу нових и постојећих грађевина, те на Планом утврђеним паркинг просторима и површинама, односно, у оквиру колско-манипулативних површина назначених на припадајућем графичком прилогу. За

објекте који не могу ријешити паркирање на припадајућим власничким парцелама, обавезна је изградња подземних или сутеренских паркинг гаража, те се одобрено за грађенје не може добити без рјешавања стационарног саобраћаја према условима датим овим Планом.

У зонама пјешачких кретања не дозвољава се паркирање, али се омогућава кретање интервентних возила.

Унутар саобраћајног угла прегледности, не могу се постављати ограде, вршити садња високог зеленила или градити физичке структуре, које би могле угрозити сигуран и несметан ток саобраћаја.

Члан 28.

Пјешачка кретања рјешавати коридорски уз коловоз саобраћајница и пјешачким стазама, кроз уређење слободних површина. Уређење пјешачких површина подразумијева и јединствен третман урбаног мобилијара (корпе за отпатке, клупе, телефонске говорнице, елементе воде и сл.). Пјешачке и друге јавне површине се не могу издвајати постављањем баријера или препрека, у циљу спречавања нормалног пјешачког тока.

За површинску обраду планираних јавних пјешачких површина треба примјенјивати материјале који су отпорни на хабање, погодни за кретање у зимским условима (клизање), а подносе оптерећења неопходна за кретање интервентних возила.

Успостављање јавних пјешачких комуникација изван основне мреже саобраћајница може се одобрити, с тим да се исте прилагоде условима терена и основним пјешачким токовима.

Члан 29.

За изградњу јавних објеката утврђује се обавеза израде свеобухватног идејног пројекта, са идејним пројектима свих грађевина које су у функцији истог.

Број паркинг/гаражних мјеста за потребе коришћења грађевине обавезно је смјестити на припадајућу грађевинску парцелу. Најмањи број паркинг мјеста утврђује се примјеном норматива одређених посебним условима, како је дефинисано важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ. Препоручује се изградња подземних паркинг гаража.

Приликом уређења отвореног простора, посебну пажњу треба пружити његовом партерном обликовању, одабиру атрактивног билјног материјала који ће бити занимљив током цијеле године (трајнице, сезонско цвијеће, егзотичне врсте и сл.) и одабиру урбане опреме (клубе, фонтане, расвјета, корпе за отпатке, информативни панои и сл.). Терен око грађевине, потпорне зидове, терасе и сл. треба извести на начин да се не нарушава изглед насеља, те да се не промијени природно отицање воде на штету сусједног земљишта, односно сусједних грађевина.

6 - УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 30.

Изградња грађевина се не може започети без претходног минималног уређења грађевинског земљишта, под чиме се подразумева обезбјеђење саобраћајног приступа парцели, прикључење на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу, те евентуално измијештање водова комуналне инфраструктуре.

Изградња грађевина се не може започети прије уклањања грађевина предвиђених за рушење. Изузетно се ови објекти могу користити за потребе градилишта, али се исти морају уклонити прије техничког пријема грађевине.

Грађевина мора имати могућност прикључења на јавну саобраћајну и комуналну мрежу, коју остварује израдом одговарајуће документације, на основу које надлежни органи издају сагласност за прикључак, у складу са важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ.

Грађевине, за које је у оквиру дате локације предвиђена изградња подземних гаража, не могу бити реализовани нити у једној фази изградње без подземне гараже са приближно истим бројем гаражних паркинг мјеста предвиђених у Плану.

За потребе паркирања планираних стамбених објеката, неопходно је обезбједити једно паркинг мјесто (1ПМ) по стану. Пожељно је овај број увећати за додатних 10% за потребе паркирања гостију и повремених посјетиоца.

За објекте нестамбених намјена, неопходно је обезбједити одговарајући број паркинг мјеста према врсти дјелатности, која се обавља у објекту, начелно 1ПМ/60 м².

До реализације планских рјешенја, земљишта обухваћена Планом могу се користити на затечени или други начин којим се не онемогућава или битно не отежава реализација планских рјешенја (грађевинске парцеле постојећих објеката, дворишта, вртови, саобраћајне површине, манипулативне површине, игралишта, зелене површине и сл.).

Члан 31.

Овим Планом утврђене су слједеће категорије зеленила:

- Зелене површине јавног котиштенја;
- Зелене површине приватног кориштенја;
- Зелене површине ограниченог кориштенја, спорта и рекреације.

На парцелама на којима се планирају нове парковске и друге уређене јавне зелене површине, будући да су то простори најчешће оивичени саобраћајницама, неопходно је од билјног фонда користити дрвеће волуминозних и разведених крошњи, са богатом лисном масом (платан, јавор, липа и друго). Граничне дијелове према саобраћајницама треба третирати садњом нижег дрвећа и грмлја, којима се обезбјеђује компактна зелена завјеса, а садњом трајница и цвјетница обезбјеђује естетски доживљај.

Задржавајући постојеће квалитетно дрвеће, на површинама свих категорија зеленила може се одобрити увођење цвјетних апликација, скулптура, фонтана или других елемената за обликовање простора.

У зонама индивидуалне стамбене изградње треба у максималном обиму озеленити окућнице и вртове, уз обезбјеђење предбашти, а на удалјенијим дијеловима парцеле формирати, по могућности, воћњаке.

Линијско зеленило се формира дуж новопланираних и постојећих саобраћајница, а према просторним могућностима. Обзиром да и сама ширина улице диктира садњу двореда, предвиђају се средње високе листопадне врсте.

Технички пријем архитектонских и других грађевина подразумијева и пријем изведених радова на уређењу слободних и зелених површина, претходно дефинисаних пројектним рјешенјем ванјског уређења, у складу са издатим локацијским условима.

Одјелјенје за просторно планирање и имовинско правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ одређује обим хортикултурног уређења слободних површина предвиђених за зеленило, те одређује уличне фронтове, дуж којих, ако за то постоји могућност, ће бити засађени дрвореди.

Члан 32.

Изградња помоћних објеката на грађевинској парцели није дозвољена, већ их треба планирати у склопу објекта.

Члан 33.

Постављање привремених грађевина врши се издавањем рјешенја о локацијским условима, које издаје Одјелјенје за просторно планирање и имовинско правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ, у складу са важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ.

За наведене објекте може се одредити простор потребан за њихово постављање и употребу, који не представља грађевинску парцелу и није предмет парцелације.

Забранјено је позиционирање привремених типских преносних грађевина (киоска) у двориштима постојећих и планираних породичних стамбених и стамбено-пословних зграда. Због свог привременог карактера, грађевине из претходног става могу бити постављене искључиво на начин и од материјала који омогућавају једноставну демонтажу и уклањање истог. Привремени објекти морају задовољавати естетске, санитарне и противпожарне услове.

На јавним површинама се дозвољава постављање лјетних башти, дневних излога, и сл., а на основу одобренја Одјелјенја за просторно планирање и имовинско правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ, у складу са важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ.

Заштита стандарда становања и спрјечавање неповољних утицаја на околиш

Члан 34.

Приликом изградње и коришћења грађевине и површина потребних за нормално функционисање грађевине, потребно је предузети све мјере заштите и унапријеђења животне средине од загађења воде, земљишта и ваздуха, заштите од буке, елементних непогода, пожара, удара грома, земљотреса и других појава.

На подручју обухваћеном границама ове Одлуке, могу се обављати дјелатности које не угрожавају природну средину и околину и не утичу на квалитет живота у сусједним објектима.

Унутар обухвата се не могу лоцирати грађевине које захтијевају депоновање и примјену биолошко хемијских или радиоактивних материја, који су извори буке, загађења и производе вибрације, те који могу имати неповољан утицај на квалитет живота становника.

Нормативи за особе са уманјеном способношћу кретања

Члан 35.

У току спровођења Плана, потребно је примјенјивати принципе урбанистичко техничких услова, просторних стандарда и норматива за спрјечавање стварања архитектонско урбанистичких баријера за кретање особа са уманјеном способношћу кретања, која користе техничка и ортопедска помагала, а све у складу са важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ.

Нивелете пјешачких саобраћајница, као прилази и улази у све објекте морају бити испројектовани и изведени са нагибима, који омогућавају несметано кретање особа са уманјеном способношћу кретања, односно, неопходно је обезбједити одговарајуће рампе, држаче, посебно обилјежена паркинг мјеста и сл..

Јавна паркиралишта и гараже требају имати најмање 5% обезбјеђених паркинг мјеста од укупног броја, која су намијенјена лицима са уманјеном способношћу кретања.

Површина паркинг мјеста мора бити 5,0 ц 3,0м, те мора бити изведена са укошеним рубником, минималне ширине 1,0м, како би се повезала са системом јавних пјешачких комуникација.

Сви тргови, улице, стазе, те остале површине намијенјене кретању пјешака, морају бити међусобно повезане, са минималном ширином стазе од 1,0м, а на мјестима гдје се инвалидска колица мимоилазе, са ширином од 1,8м. На пјешачким прелазима, рубник мора бити искошен, са минималном ширином од 1,0м.

У свим јавним зградама морају се обезбједити лифтови или рампе за подизање и спуштање лица са уманјеним тјелесним способностима. Пролази и улазна врата јавних зграда не смију бити мања од 1,8м. Све јавне зграде морају имати тоалет за инвалиде.

Осим свјетлосне сигнализације, сва прометна сигнализација (семафори), морају емитовати и звучне сигнале.

За објекте колективног стаовања као и јавне објекте, могуће је извршити доградњу лифтова уз постојећа стубишта или друго адекватно мјесто без обзира на власничку структуру, а са могућношћу формирања припадајуће парцеле. Доградња лифтова се може вршити на основу одобреног Одјелјеног за просторно планирање и имовинско правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ, у складу са важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ.

Ограде

Члан 36.

Ограде се могу предвидјети од камена, зеленила или метала, с тим да ограда, ради уклапања у амбијент насеља, не може бити виша од 1,5м уз увјет да половина ограде треба бити транспарентна, према чему сокл може износити највише 0,5м.

У подручју раскрснице, висина ограде се одређује према прописима Брчко дистрикта БиХ, којим је регулисана безбједност саобраћаја на путевима.

Ограде градилишта гдје починје изградња, могу бити високе до 2,0м и од пуног материјала.

У подручју обухвата ове Одлуке забрањено је постављање ограда од бодљикаве жице.

Уређаји и објекти за рекламирање садржаја

Члан 37.

Уређаји и објекти за рекламирање садржаја унутар обухвата Плана, могу се одобрити на основу одобреног које издаје Одјелјеног за просторно планирање и имовинско правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ, у складу са важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ.

Сви рекламни уређаји морају бити прописно лоцирани и освијетљени, на начин који не омета сигурно одвијање пјешачког и колског саобраћаја, те не ремети амбијент насеља.

Позиционирање и начин постављања јавне расвјете

Члан 38.

Позиционирање и начин постављања јавне расвјете, дефинисано је кроз текстуални дио Плана, те и кроз графички дио Плана, карта 10. (План електроенергетске инфраструктуре).

Дозвољава се фазна реализација пројекта јавне расвјете, с тим да надлежни орган стручним мишљењем одређује приоритет при реализацији пројекта јавне расвјете унутар обухвата Плана, у складу са важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ.

7 - ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 39.

Одјелјенје за просторно планирање и имовинско правне послове задужено је за тумачење Плана у складу са својим овлашћењима.

Члан 40.

До привођења површина планираној намјени према Регулационом плану, привремено коришћење истих утврђује надлежно Одјелјенје, али под условом да привремено коришћење неће отежати привођење земљишта коначној намјени (јавне површине, слободне површине, зеленило, асфалтиране површине, игралишта, уређене зелене површине и сл.).

Члан 41.

Услови под којима је могуће иницирати и извршити Измјене Плана, дефинисани су важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ.

Измјене и ревизија плана врше се по поступку који је прописан за израду и доношење планова унутар Брчко дистрикта БиХ.

Члан 42.

Ова Одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Брчко дистрикта БиХ".

ДИО 3 ГРАФИЧКИ ДИО

Графички дио Измјена Регулационог плана стамбеног насеља Српска Варош у Брчко дистрикту БиХ презентује се на слједећим картама:

01. Извод из плана вишег реда
02. Снимак постојећег станја
03. Постојећа намјена површина
04. Модел просторне организације
- 04а. Планирана намјена површина
05. План парцелације
06. План регулационих и грађевинских линија
07. План саобраћаја
08. План хортикултурног уређења
09. План комуналне инфраструктуре
10. План електроенергетске инфраструктуре