



РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН „ЗОНА РАДА И ИНДУСТРИЈЕ – БАЗА MCGOVERN" У БРЧКО ДИСТРИКТУ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ

(нацрт)



ПРЕДМЕТ

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН „ЗОНА РАДА И ИНДУСТРИЈЕ – БАЗА MCGOVERN" У БРЧКО ДИСТРИКТУ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ

(нацрт)

ИНВЕСТИТОР

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА

БРЧКО ДИСТРИКТ
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ

ВЛАДА



www.bdccentral.net

BOSNA I HERCEGOVINA

BRČKO DISTRIKT
BOSNE I HERCEGOVINE

V L A D A

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

БУЛЕВАР МИРА 1, 76100 - BRČKO DISTRIKT BiH
TELEFON: 049 240 820, FAKS: 049 217 142.

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ

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



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

Lučka 2, 76120 Brčko distrikt BiH, Bosna i Hercegovina
Tel: +387(0) 49 580 950

www.zavod.ba
info@zavod.ba

Луčka 2, 76120 Брчко дистрикт БиХ, Босна и Херцеговина
Тел: +387(0) 49 580 950

НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ

ВЛАДА БРЧКО ДИСТРИКТА БИХ

Одјељење за просторно планирање и имовинско-правне послове



ВЕРИФИКАЦИЈА:

.....
.....
.....

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ

МЕНСУРА КАДРИЋ, дипл.инг.арх. – руководилац пројекта

.....

мр.арх. САМИР ФАЗЛОВИЋ, дипл.инг.арх. – главни планер

.....

АЛБЕРТ КОБАШ, дипл.инг.грађ. – планер саобраћајне инфраструктуре

.....

Др РАМИЗ МУМИНОВИЋ, дипл.инг.грађ. – планер комуналне инфраструктуре

.....

ВЕЛЕМИР ГАВРИЛОВИЋ, дипл.инж.ел. – планер електроенергетске инфраструктуре

.....

СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл.инг.арх. – МА – сарадник

.....

СЛОБОДАН БУЛАТОВИЋ, дипл. прост.планер. – сарадник

.....

ЉУБОМИР ЈАЊИЋ, дипл.инг.ел. – сарадник

.....

НЕНАД ТОМИЋ, дипл.инг.маш. - МА – сарадник

.....

ЗАМЈЕНИК ДИРЕКТОРА

САША ТАНИЋ, дипл.ек

.....

**Регулациони план „Зоне рада и индустрије – База McGovern”
у Врчко дистрикту Босне и Херцеговине**

Текстуални дио

-НАЦРТ-

САДРЖАЈ

1. УВОДНИ ДИО	4
1.1. Правни и плански основ за израду плана.....	4
1.1.1. Важећа просторно-планска документација.....	4
1.1.2. Одлука о изради плана.....	4
1.1.3. Носилац израде плана.....	4
1.1.4. Обухват плана.....	4
1.1.5. Преглед информационо-документационог основа Плана.....	4
1.2. Принципи просторног планирања.....	5
2. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	5
2.1. Извод из просторно-планске документације вишег реда.....	6
2.1.1 Просторни план	6
2.1.2 Урбанистички план.....	7
3. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	7
3.1 Опис просторног контекста	7
3.1.1 Регионални контекст.....	7
3.2 Природни и изграђени услови просторног обухвата.....	9
3.2.1 Опћи подаци о просторном обухвату.....	9
3.2.2 Намјена и карактеристике тла	9
3.2.3 Морфологија тла	10
3.2.4 Хидрогеологија.....	11
3.2.5 Анализа и приказ катастарских и власничких података о земљишту у обухвату плана	11
3.2.6 Прилаз зони – саобраћајна повезаност.....	17
3.2.7 Водовод и канализација просторног обухвата.....	17
3.2.8 Енергетска инфраструктура и ПТТ инфраструктура.....	18
4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ.....	19
4.1. Циљеви и могућности просторног развоја	19
4.2. Основни концепт уређења простора.....	20
4.2.1. Намјена	23
4.3. Планирана интервенција у обухвату и услови градње.....	25
4.3.1. Објекти	25
4.3.2. Парцелација.....	27
4.3.3. Саобраћајнице и паркиралишта	28
4.3.4. Зелене површине	32
4.3.5. Простор за потребе ЈП Комунално са центром за заштиту животиња	33

4.3.6. Канализациона мрежа и систем одводње оборинских вода.....	34
4.3.7. Водоводна мрежа	39
4.3.8. Електро мрежа.....	39
4.3.9. Телекомуникациона инфраструктура.....	41
4.3.10. Приједлог енергетског концепта	41
4.3.11. Заштита и унапређење животне средине	42
5. ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „ЗОНА РАДА И ИНДУСТРИЈЕ "McGovern"	43
5.1. Увод и опће одредбе	43
5.1.1. Правна природа, предмет плана, подручје примјене и трајање.....	43
5.2. Урбанистичко-технички увјети изградње	44
5.2.1. Увјети за уређење грађевинског земљишта	44
5.2.2. Димензије и спратност планираних привредних објеката	45
5.2.3. Димензије и спратност планираних стамбених објеката у стамбено-радној подзони	46
5.2.4. Однос према постојећим објектима.....	47
5.2.5. Регулациона линија, грађевинска линија	48
5.2.6. Увјети за уређење фасада привредних објеката, привремено заузимање земљишта, постављање рекламних објеката.....	50
5.2.7. Увјети за грађење помоћних објеката на грађевинским парцелама	51
5.2.8. Увјети за оградивање парцеле.....	51
5.2.9. Увјети уређења саобраћајних површина и паркиралишта на грађевинским парцелама привредне намјене	52
5.2.10. Увјети за уређење зелених и слободних површина	53
5.2.11. Увјети за уређење склоништа за животиње	54
5.2.12. Увјети за уређење интермодалног терминала.....	56
5.2.13. Мјере заштите и права лица са смањеним тјелесним способностима.....	58
5.3. Обавезе Одјела у провођењу плана.....	59
5.4. Завршне одредбе	59

1. УВОДНИ ДИО

1.1. Правни и плански основ за израду плана

1.1.1. Важећа просторно-планска документација

Одлуком о приступању изради Регулационог плана „Зона рада и индустрије – База McGovern" у Брчко дистрикту БиХ, плански основ за израду плана је Измјена и допуна Урбанистичког плана града Брчко (ИИ) - плански период 2007 – 2017. година, као план вишег реда, а који је мора бити усаглашен са Просторним планом Брчко дистрикта Босне и Херцеговине 2007 – 2017. година, који представља главни и основни плански документ и даје смјернице даљег планирања и основа је за наведени урбанистички план.

1.1.2. Одлука о изради плана

У складу са захтјевом Одјела за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ, Скупштина Брчко дистрикта БиХ донијела је Одлуку број 01-02-1246/21 од 10.03.2021. године о приступању изради Регулационог плана „Зона рада и индустрије – База McGovern" у Брчко дистрикту БиХ.

1.1.3. Носилац израде плана

Чланом 10, став (2), Одлуке број 01-02-1246/21 од 10.03.2021. године, одређено је да је носилац израде Регулационог плана Завод за планирање, пројектовање и развој Брчко дистрикта БиХ.

1.1.4. Обухват плана

Обухват плана је иницијално утврђен графичким прилогом који је саставни дио Одлуке којом су утврђени и оквирни циљеви и смјернице за израду Регулацијског плана „Зона рада и индустрије – База McGovern" у Брчко дистрикту БиХ и Пројектним задатком број 22-000706/21 од 7.04.2021. године прописани су сви услови за израду овог плана. Простор намијењен за зону рада и индустрије у КО Брод, представља обухват од 176 Ха и простире се на подручју између градске обилазнице, односно заштитног појаса планираног гасовода, јужно до корита ријеке Брке, на истоку до насеља Брка и сјеверу до КО Уловић, односно граница је поток Лукавац и постојећа жељезничка пруга.

1.1.5. Преглед информационо-документационог основа Плана

Израда регулационог плана „Зона рада и индустрије – База McGovern" у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине ће се радити на основу:

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

- Катастарског плана, ажурне геодетске подлоге, дигиталног ортофото снимка (из 2018. године);
- Других посебних закона и прописа који уређују област просторног планирања и грађења у Брчко дистрикту БиХ којима се може приступити на мрежној страници www.бдцентрал.нет и [хтпс://скупстинабд.ба/ба](https://скупстинабд.ба/ба);
- Норматива и стандарда из области просторног планирања и грађења;
- Норматива и стандарда из области хортикулурног уређења, примјене сувремених материјала и обликовања у архитектури, урбане опреме простора (урбани мобилијар и др.).

1.2. Принципи просторног планирања

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

Принцип просторног планирања ове зоне захтјева специфичан приступ, јер није јасно дефинисан крајњи корисник, из тог разлога неопходан је приступ који ће обезбједити флексибилност при кориштењу простора, а истовремено очувати његов интегритет.

2. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Зона рада и индустрије – База McGovern представља обухват који ће представљати синтезу различитих функционалних и организационих намјена. У том смислу у зони ће постојати тзв. Слободна економска зона, пословна зона, робни претоварни центар-интермедијални терминал, производна зона, зона за потрене ЈП Комунално са центром за заштиту животиња.

Пословна зона представља простор за одвијање различитих пословних дјелатности, а којом може да управља специјализовани тим професионалаца или неке организације и која је настала као резултат организованог и осмишљеног развојног концепта неке регије или државе у цјелини. Привредним субјектима пословне зоне нуде одређене бенефите који могу бити исказани кроз повољније ренте или најамнине, одложено плаћање, бенефите у пореској политици, лакши приступ вентуре-капиталу, организовани маркетиншки наступ, помоћ у извозу и др. Пословну зону може организовати и њом управљати локална самоуправа или друга организација, а такође може имати и приватни статус или неки други облик организовања.

Пословне зоне пружају значајне предности за развој локалних заједница у којима се исте и налазе, за привлачење страних и домаћих инвеститора у зону и укупно посматрано за развој једне заједнице. Развој пословне зоне на подручју локалне самоуправе даје значајан допринос јачању малих и средњих предузећа, те утиче на повећање запослености, додатних прихода, промоције и стварање повољне пословне климе за инвестирање.

Пословне зоне могу бити и СПЕЦИЈАЛИЗОВАНЕ ЗОНЕ као нпр. технолошки центри, паркови, инкубатори, центри за трансфер знања и технологија, зоне специјализоване за

одређене дјелатности, чисте ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ (већа подручја са великом концентрацијом индустрије у којима превладавају велика предузећа) и ПРЕДУЗЕТНИЧКО-ЗАНАТСКЕ (подручје са великом концентрацијом понајприје малих предузећа и предузетника).

Под појмом економских слободних зона, која ће и да егзистира у предметном обухвату, подразумевају се специјалне зоне у којима се нормалне трговачке баријере, као што су царине на увоз и извоз, не примјењују. У њима је бирократија минимализирана, а привредни субјект који је смјештен у зони може још додатно бити ослобођен пореза. Те зоне привлаче послодавце, смањују сиромаштво и незапосленост те стимулишу економију на подручју гдје су основане.

Економске зоне не утичу повољно само на поједина подручја већ и на читаве регионе па и државу јер подстичу оснивање нових радних мјеста, привлаче директна страна улагања, повећавају извоз, подстичу трансфер технологија, те регионални развој и индустријализацију.

Да би нека локална или регионална заједница успјешно развијала пословне зоне мора прије свега испунити одређене предуслове за оснивање и развој предузетничких зона:

- Зона мора бити предвиђена просторно-планским документом,
- Улагања у оснивању и развоју зоне требају се засновати на објективним потребама предузетништва (испитивање интереса предузетника са подручја општине, регије и иностранства који могу бити потенцијални улагачи),
- Постојеће стање и могућа изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, прилагођене пројектним рјешењима,
- Уређено питање власништва земљишта,
- Утврђивање модела уступања земљишта инвеститорима (у облику концесије или трајна продаја) и
- Могућност евентуалног проширења предузетничких зона и сл.

2.1. Извод из просторно-планске документације вишег реда

2.1.1 Просторни план

За простор Брчко дистрикта БиХ на снази је Просторни план урађен 2006. године, а усвојен је за период 2007 – 2017. година. Законом о измјенама Закона о просторном планирању и грађењу Брчко дистрикта БиХ важење плана је продужено до доношења новог плана.

Према картографским приказима из Просторног плана простор третиран овим Регулационим планом (Регулациони план Зоне рада и индустрије - база "McGovern" у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине) у потпуности је предвиђен за зону рада и индустрије. У текстуалном дијелу се напомиње да са гледишта уређења индустријских површина Просторни план идентификује користиве локације и дозвољене активности, урбанистичке инструменте за изградњу нових индустријских зона као и компатибилност или некомпатибилност индустријских активности у непримјереним зонама. За изградњу нових индустријских насеља или за проширење постојећих, Просторни план прописује обавезу да се донесе посебан Регулациони план и, у неким случајевима, урбанистички ред, који ће морати да да упутства као: потребне карактеристике у односу на типове и конструктивно грађевинске особине, доступност паркиралишта, типови активности које се смију или не смију изводити, увођење специфичних технолошких постројења

намијењених за рециклажу, поновно кориштење ресурса укључених у продуктивне циклусе, захвати на ублажавању штетних утицаја, заштитне мјере, итд.

Индустријска зона Брод према Просторном плану Брчко дистрикта БиХ 2007-2017.година обухвата подручје од 176 Ха.

2.1.2 Урбанистички план

Важећи урбанистички план за простор Брчко дистрикта БиХ, односно за простор урбаног подручја је план - Измјене и допуне Урбанистичког плана града Брчко (ИИ) – 2007-2017.година, урађен је 2006. године, а усвојен је за период 2007 – 2017.година. Као и за Просторни план, Законом о измјенама Закона о просторном планирању и грађењу Брчко дистрикта БиХ важење плана је продужено до доношења новог плана.

Простор који је обухваћен овим Регулационим планом је такође обухваћен и поменутих Измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (ИИ) – 2007-2017.година. Према подацима из урбанистичког плана, КО Брод представља једно од 15 насеља у Брчко дистрикту БиХ која су третирана овим планом. Према картографским приказима из Урбанистичког плана простор третиран овим Регулационим планом (Регулациони план Зоне рада и индустрије - база "McGovern" у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине) предвиђен је у потпуности за зону рада и индустрије. Мањи дијелови овог просторног обухвата у јужном дијелу наслањају се на зону намијењену становању до 120 ст/ха, са компатибилним дјелатностима. Према постојећем стању уз источну границу планског обухвата налази се простор намијењен азилу за псе.

3. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.1 Опис просторног контекста

3.1.1 Регионални контекст

а) Географски положај

Брчко дистрикт БиХ налази се на десној обали ријеке Саве и обухвата територију од 493,3 км², што представља нешто мало мање од 1% укупне територије Босне и Херцеговине чија је површина 51.129 км². Градско подручје Брчког простире се на територији од 183 км². Брчко дистрикт БиХ налази се на надморској висини од 85 до 200м. Изузетак представљају обронци планине Мајевице који се налазе у јужном дијелу дистрикта и чије висинске разлике се крећу од 200 до 400 м.

Брчко дистрикт БиХ представља веома битан геостратешки простор јер је на истоку и западу окружен општинама које припадају територији ентитета Република Српска (РС), тј. на западу се граничи са општинама Доњи Жабар и Пелагићево, а на истоку са општинама Бијељина и Лопаре. На југу се територија Дистрикта граничи са општинама које припадају ентитету Федерација Босне и Херцеговине (ФБиХ), а то су општине Сребреник, Градачац и Челић. На сјеверу границу Брчко дистрикта БиХ представља ријека Сава, која истовремено представља границу између Републике Хрватске и Босне и Херцеговине. Мостом преко ријеке Саве простор Брчко дистрикта, а и Босне и Херцеговине повезан је са општином Гуња, а преко ње и са другим општинама и градовима у Републици Хрватској. Такође, у крајњем сјеверозападном дијелу простор Брчко дистрикта БиХ граничи се са општином Орашје која припада ентитету ФБиХ. С обзиром на чињеницу да се гранични прелаз налази на простору Дистрикта, као и да је Брчко саобраћајна повезница источног и западног дијела ентитета Република Српска, те саобраћајна повезница ФБиХ са Републиком Хрватском, јасно је да је овај простор саобраћајно чвориште веома битних магистралних путних праваца. Брчко је од Београда (главни град Републике

Србије) удаљено 200 км, од Загреба (главни град републике Хрватске) 270 км, а од главног града Босне и Херцеговине, Сарајева, удаљено је 210 км.

б) Путна инфраструктура

Од читаве путне мреже на простору Брчко дистрикта БиХ само се магистрални путни правци, обилазница око града Брчко и локални путни правци вишег ранга могу се класификовати у складу са европским стандардима.

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

- Магистралне путеве, који представљају око 10.5% укупне дужине постојећих путева у Дистрикту. Ширина коловоза је око 6.0 – 7.0 метара;
- Регионалне путеве који представљају око 10% мреже Дистрикта, имају ширину коловоза од око 6 метара;
- Локалне путеве који су у просјеку широки око 4.0 – 5.0 метара и који представљају скоро 50% постојећих путева на подручју Дистрикта.

Поред тога постоје мањи путеви који нису класификовани, а који представљају преостали постотак путне мреже у Дистрикту.

Обилазница на територији Брчко дистрикта пресијеца два регионална пута Р460 и Р458. Веома битни путни правци за Брчко дистрикт БиХ јесу пут М 14.1 који се кроз Дистрикт протеже у дужини од 30,4 км те на истоку спаја Дистрикт са опћином Бијељина, а на западу са опћином Доњи Жабар, затим пут М 1.8 који Дистрикт повезује са опћинама Орашје и Тузла и кроз територију Дистрикта се пружа у дужини од 5,3 км. Поред наведених путних праваца, веома битни за Брчко дистрикт БиХ јесу и путеви Р460, односно регионални пут који се протеже територијом Дистрикта од југозапада, односно границе са опћином Сребреник ка центру града. Регионални пут Р458 повезује централно подручје града Брчко са опћином Челић на југоистоку. Веома важна два путна пројекта која би требала имати вишеструку корист за простор Брчко дистрикта БиХ јесу пројекти аутоцеста који ће пролазити кроз Дистрикт. Једна аутоцеста требала би се пружати правцем исток – запад и њен циљ јесте повезивање Београда и Бања Луке. Друга ће се пружати правцем сјевер – југ и повезиваће сјевер Босне и Херцеговине, а самим тим и Брчко са Тузлом и Сарајевом, и он представља дио аутоцесте Сарајево – Београд

ц) Жељезничка инфраструктура

Жељезничка инфраструктура на простору Брчко дистрикта БиХ, нажалост, прилично је застарила и углавном није у функцији за превоз путника. Постојећа жељезничка инфраструктура на простору Дистрикта користи се углавном за индустријски и пољопривредни транспорт.

Простор Брчко дистрикта БиХ некада је био добро жељезнички повезан са регионом, а од некадашње жељезничке инфраструктуре на простору Дистрикта остао је жељезнички мост који простор Брчког, али и БиХ, повезује са Републиком Хрватском и даље са опћином Винковци, али који већ годинама није у функцији. Жељезничка линија Брчко – Бановићи, која је дуга отприлике 30 км, последњих неколико година се не користи за превоз путника.

Брчко дистрикт БиХ је жељезницом повезан са важним индустријама у околини Тузле, али и даље преко Добоја, Сарајева и Мостра до луке Плоче (Дубровачка Жупанија, Хрватска), те на тај начин долази до Јадранског мора. Жељезничка инфраструктура у Брчко дистрикту БиХ се протеже кроз градско подручје, као што је случај и са ово зоном која је претмет плана, и намијењена је искључиво повезивању појединих индустријских зона са Луком Брчко.

д) Водна инфраструктура (саобраћај)

Пловност ријеке Саве, односно могућност ријечног саобраћаја омогућена је читавом дужином ријеке Саве уз гранични појас Босне и Херцеговине у дужини од 330 км. Од тога 44 км протеже се кроз простор Брчко дистрикта БиХ, односно његовом сјеверном границом. Лука у Брчком једина је лука у Босни и Херцеговини која је опремљена за "модеран" транспорт робе. Лука је

опремљена објектима различитих нивоа ефикасности који омогућавају пренос и складиштење, а такође у луци се налази мол дужине од око 150 м и дубине од 15 м. Транспорт робе ријечним током из Брчког је могуће вршити пловидбом ка истоку до ушћа ријеке Саве у Дунав, а затим Дунавом даље ка европским државама или ка Црном мору.

е) Технолошко – енергетска инфраструктура

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

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

Водоводна као и канализациона инфраструктура задовољавају потребе градског подручја, али нажалост рурална насеља на простору Дистрикта немају задовољавајућу водоводну и канализациону мрежу. У великој већини руралних насеља снабдијевање водом врши се из бунара за индивидуалне или заједничке потребе домаћинства, док је канализациона инфраструктура на незадовољавајућем нивоу, односно њу чине углавном септичке јаме. Нека од насеља имају властите мјесне водоводе, а који се требају адекватно одржавати. Што се тиче подручја обухвата зоне, овај простор није тренутно опремљен комуналном инфраструктуром.

3.2 Природни и изграђени услови просторног обухвата

3.2.1 Опћи подаци о просторном обухвату

Простор на којем је предвиђен развој и изградња зоне рада и индустрије налази се у КО Брод унутар граница ширег градског подручја дефинисаног Измјенама и допунама урбанистичког плана града Брчко 2007-2017.година. Граница просторног обухвата на сјеверу је крижање пруге Брчко – Тузла и обилазнице око Брчког, те се сјеверозападно пружа поменутом пругом до крижања пруге и потока Лукавац који представља западну границу обухвата. Југозападна граница просторног обухвата је насеље Брка, док је јужна и југоисточна граница планираног простора ријека Брка. Граница обухвата на истоку јесте крижање обилазнице и ријеке Брке, односно заштитни појас планираног гасовода, те се граница сјевероисточно пружа уз обилазницу око Брчког.

3.2.2 Намјена и карактеристике тла

Простор Брчко дистрикта БиХ има веома интересантан рељеф јер се састоји од комбинације равничарских и брдско-планинских предјела. У сјеверном дијелу Дистрикта уз ријеку Саву терен је углавном раван са вриједностима средње надморске висине од око 100 м. Састав терена у том дијелу карактеришу пијесак, глина, те слојеви водоносног шљунка који је присутан до дубина од око 50 – 60 м.

У јужном дијелу Дистрикта терен из равничарског прелази у брежуљкасти, а затим у брдско – планински. Максималне надморске висине на подручју Дистрикта јесу у подручју планине Мајевице и износе до 900 м. Са планине Мајевице ка сјеверном дијелу Брчког, односно до ријеке Саве спуштају се најзначајнији водотоци за Брчко дистрикт БиХ, а то су ријека Тиња са притоком Лукавац, затим ријека Брка, ријека Лужница, а ту су такође и мање ријеке и потоци као што су Ломница, Рашљанска ријека, Стрепачка, итд. Ријека Брка представља јужну, те југоисточну границу обухвата пословне зоне и ова ријека би у планирању пословно – индустријске зоне, а и у каснијој реализацији, требала имати велики значај због потенцијала које нуди. Поред главне хидрографске мреже, на простору Дистрикта постоји и интензивна секундарна хидрографска мрежа. На одређеним дубинама на падинама Мајевице, али и у осталим дијеловима Дистрикта, налазе се бројни водени слојеви који у близини корита ријеке Саве достижу дубине и до 60 м. Ови водени слојеви користе се од стране домаћинстава и пословних субјеката путем бунара.

Предметна зона, односно простор планиране пословне зоне, налази се у нешто сјеверније од централног дијела Дистрикта. На овом простору земљиште се састоји од слојева који припадају алувијалним наносима, а то су пијескови, заглињени пијескови и шљунци.

На основу прикупљених информација, а које су наведене у документу о геомеханичким испитивањима темељног тла за потребе изградње одређених пословних објеката, носивост терена у близини индустријске зоне могла би се процијенити на отприлике 1,0 – 1,5 кг/цм².

На основу анализе простора може се закључити да је овај простор према ранијој употреби претежно пољопривредни, односно кориштен је за узгој одређених пољопривредних култура. Осим тога, у источном дијелу овог обухвата налази се простор са већим бројем вишегодишњих дрвенастих биљака. На овом простору се поред регионалног и локалних путева налази и одређени број објеката који се користе у сврху пословања одређених привредних субјеката. Ти објекти имају различиту намену, па се тако на овом простору налазе објекти намијењени трговини, услужним дјелатностима, али и објекти у којима се налазе индустријска постројења. Наведени објекти, простори око њих, али и други слободни простори на овом подручју су према просторном плану Брчко дистрикта БиХ укључени у пословну зону.

3.2.3 Морфологија тла

Према подацима доступним из докумената о геомеханичким испитивањима тла за потребе изградње пословних објеката који су рађени у КО Брод за к.ч. 464/11, а на основу изведене геомеханичке бушотине дубине до 5,0 м, материјал земљишта се састоји од тврде жуто-смеђе глине, затим средње тврде жуто-смеђе пјесковите глине, те добро здробљеног пијеска и сиво-плавог шљунка.

Такође, у другом документу геомеханичких испитивања који је урађен за потребе изградње на к.ч. 326/125 у КО Брод, наведено је да у саставу тла доминирају хумус, тврда жуто-смеђа прашинаста глина, заглињен и добро збијен ситни и смеђи пијесак, те веома тврда смеђа глина.

На основу наведених података евидентно је да у морфолошкој структури терена доминирају глина, шљунак и пијесак, те да је овај простор врло погодан за изградњу нових пословних и стамбених објеката.

3.2.4 Хидрогеологија

Као што је већ поменуто, једна од граница просторног обухвата јесте ријека Брка, али су осим ње у непосредној близини присутни и други мањи водени токови, али и водени слој који се може експлоатисати.

Индустријска зона налази се у сливу ријеке Брке.

3.2.5 Анализа и приказ катастарских и власничких података о земљишту у обухвату плана

Табела бр. 1 – Приказ катастарских и власничких података о земљишту у обухвату плана

	површина		
Број К.С.	m ²	Власник	Коментар
464/1	5000	Исмет Дедеић	њива 4. класе
464/2	6523	Л. Аљић (1/3)	њива 4. класе
464/3	1742	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. класе
464/4	14	Удио: 1/2 Тип: Сувласништво АДНАН (Азем) КРАЈНОВИЋ; АЛДЕН (Азем) КРАЈНОВИЋ	њива 4. класе
464/13	13068	ФИС д.о.о	привредна зграда
464/14	34991	ФИС д.о.о	њива 4. класе
464/15	1705	Брчко дистрикт БиХ	некат. пут.
464/16	4608	МЕПРОМЕХ д.о.о	пословна зграда
464/17	842	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. класе
464/19	49290	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл. ДН 1167/13
464/20	1601	Аида Фазловић	нива 4. класе
464/21	2312	Аида Фазловић	нива 4. класе
464/24	2007	Брчко дистрикт БиХ	привредна зграда
464/27	53	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. класе
464/26	41	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. класе
464/25	28908	ФИС д.о.о	привредна зграда
464/39	30	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл.
464/40	13	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл.
464/41	20	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл.
464/45	27	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл.
464/46	59	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл.
464/49	92	Брчко дистрикт БиХ	Локални пут
465/2	51	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл

465/3	07	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл.
475/21	13046	Мујо Љуца	њива 4. кл.
475/22	8912	Пашан Бекто	њива 4. кл.
475/23	18080	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл.
475/26	403	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл.
475/75	5488	Брчко дистрикт БиХ	њива 3. кл.
475/1	455928	Брчко дистрикт БиХ	њива 3. и 4. кл. ДН 234/13
475/2	74	МАЛАГИЋ & ДИВАНИ Д.О.О. Брчко	Приватно вл.
475/3		Ибрахим Левић	приватно вл.
475/4		Шемсудин Пекић	приватно вл.
475/54	69165	Брчко дистрикт БиХ	њива 3. кл.
475/55	21478	Брчко дистрикт БиХ	њива 3. кл.
475/56	8761	Брчко дистрикт БиХ	њива 3. кл.
475/76	16594	Брчко дистрикт БиХ	пословна зграда
475/85	27	Брчко дистрикт БиХ	Њива 3. класе
475/86	82	Брчко дистрикт БиХ	Приступни пут
475/87	58	Брчко дистрикт БиХ	Њива 3. класе
475/90	56	Брчко дистрикт БиХ	Њива 3. класе
475/91	00	Брчко дистрикт БиХ	Њива 3. класе
475/99	81	Брчко дистрикт БиХ	Њива 4. класе
464/5	5006	Аднан Крајновић	њива 4. класе
464/6	6993	ФЕНСТЕРМАНН д.о.о	њива 4. класе
464/7	6995	Емира Чолаковић	њива 4. класе
464/8	12210	Бахрија Ханталашевић	њива 4. класе
464/9	13975	Амир Мулахметовић	њива 4. класе
464/10	13976	Мухамед Ханталашевић	њива 4. класе
464/11	698ф8	МАГНЕТ д.о.о.	њива 4. класе
464/12	6992	ЕММА ТРАНСПОРТИ	њива 4. класе
475/5	2225	Сабира Мујкић	њива 4. класе
475/6	2205	Сабира Мујкић	њива 4. класе
475/7	2362	Фахрија Латифовић	њива 4. класе
475/8	2200	Мина Османи	њива 4. класе
475/9	331	Мина Османи	њива 4. класе
475/10	1984	Мина Османи	њива 4. класе
475/11	2152	Мехмед Златић	њива 4. класе
475/12	13191	Мина Османи	њива 4. класе

475/13	2195	Мина Османи	Њива 4. класе
475/14	1416	Мина Османи	Њива 4. класе
475/15	840	Мина Османи	Њива 4. класе
475/16	2128	Мевлудин Рамадани	Њива 4. класе
475/17	2116	МАЛАГИЋ И ДИВАНИ	Њива 4. класе
475/18	2234	Садета Авдић	Њива 4. класе
475/19	2116	МАЛАГИЋ И ДИВАНИ	Њива 4. класе
475/20	1724	Брчко дистрикт БиХ	некат. пут.
475/24	5986	ЕНВЕР МАЛАГИЋ	Њива 4. класе
475/33	5717	Х. Мехмедагић	Њива 4. класе
475/34	5721	Х. Мехмедагић	Њива 4. класе
475/35	5722	Х. Мехмедагић	Њива 4. класе
475/36	5726	Х. Мехмедагић	Њива 4. класе
475/37	5729	Х. Мехмедагић	Њива 4. класе
475/38	5873	Х. Мехмедагић	Њива 4. класе
475/39	5873	Х. Мехмедагић	Њива 4. класе
475/40	4001	Х. Мехмедагић	Њива 4. класе
475/41	4003	Х. Мехмедагић	Њива 4. класе
475/42	4010	Х. Мехмедагић	Њива 4. класе
475/43	4028	Х. Мехмедагић	Њива 4. класе
475/44	4006	Х. Мехмедагић	Њива 4. класе
475/45	4235	Х. Мехмедагић	Њива 4. класе
475/46	1914	МАЛАГИЋ & ДИВАНИ	Њива 4. класе
475/47	4013	МАЛАГИЋ & ДИВАНИ	Њива 4. класе
475/48	4014	МАЛАГИЋ & ДИВАНИ	Њива 4. класе
475/49	4014	МАЛАГИЋ & ДИВАНИ	Њива 4. класе
475/50	4012	МАЛАГИЋ & ДИВАНИ	Њива 4. класе
475/51	4014	ЕНВЕР МАЛАГИЋ	Њива 4. класе
475/52	2765	Х. Мехмедагић	Њива 4. класе
475/53	16654	Брчко дистрикт БиХ	Њива 4. кл.
475/83	4014	ВЕБ д.о.о	
475/85	27	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Њива 3. класе
475/87	58	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Њива 3. класе
475/94	96	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Њива 4. класе
475/95	85	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Њива 4. класе
475/96	50	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Њива 4. класе
475/97	57	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Регионални пут

475/98	81	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Њива 4. класе Њива 3. класе
475/99	81	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ	Њива 4. класе
326/1	44869	Брчко дистрикт БиХ	њива 3.и 4. кл. ДН бр.236/14
326/22	33	Брчко дистрикт БиХ	Некатегорисани пут
326/24	2971	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. класе
326/38	5218	Фикрета Чехајић (1/12)	њива 4. класе
326/39	2137	Фикрета Чехајић (1/12)	њива 4. класе
326/43	1115	Севлија Сукановић	њива 4. класе
326/44	1823	О. Јунузовић (1/4)	њива 4. класе
326/45	2635	Фата Чабер	њива 4. класе
326/46	3267	Мирсад Махмутовић	њива 4. класе
326/47	3403	Самида Лишић	њива 4. класе
326/48	3345	Фатима Салиховић	њива 4. класе
326/49	3203	Хазирета Чандић	њива 4. класе
326/125	20294	"ХАС ЦОМЕРЦ"	право грађ.
326/127	859	Брчко дистрикт БиХ	њива 3. класе
326/146	3566	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл.
326/151	418	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл.
326/152	291	Брчко дистрикт БиХ	некат. пут.ДН 236/14
326/153	499	Фикрета Чехајић (1/12)	њива 4. кл.
326/154	2169	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл.
326/155	579	Фикрета Чехајић (1/12)	њива 4. кл.
326/157	101	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл.
476/1	80842	Брчко дистрикт БиХ	пом.зг.у прив. и земљ.
476/2	19744	Брчко дистрикт БиХ	земљиште уз привредни о.
476/3	203094	ВИНДИЈА Д.Д	њива 3. и 4. класе
476/4	30816	Брчко дистрикт БиХ	
476/5	4320	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл.
476/6	37690	Брчко дистрикт БиХ	
476/7	3420	Брчко дистрикт БиХ	
476/8	2224	Брчко дистрикт БиХ	
476/9	85	Брчко дистрикт БиХ	
477/1	292915	Брчко дистрикт БиХ	трстик-мочвара 3.кл.
477/4	23042	Брчко дистрикт БиХ	трстик-мочвара 3.кл.
477/7	40	Брчко дистрикт БиХ	трстик-мочвара 3.кл.
579	12203	Брчко дистрикт БиХ	ријека

464/22	7959	Брчко дистрикт БиХ	лок. пут ДН 1170/13
464/47	13049	Брчко дистрикт БиХ	лок. пут ДН 1170/13
464/48	234	Брчко дистрикт БиХ	лок. пут ДН 1170/13
464/50	17	ХАС ЦОМЕРЦ д.о.о. Брчко дистрикт БиХ	Њива 4. класе
464/51	34	ИСМЕТ (Ибриш) ДЕДЕИЋ	Њива 4. класе
464/52	64	ИСМЕТ (Ибриш) ДЕДЕИЋ	Њива 4. класе
464/53	85	ИСМЕТ (Ибриш) ДЕДЕИЋ	Њива 4. класе
464/54	43	Удио: 5/6 Тип: Сувласништво ИСМЕТ (Ибриш) ДЕДЕИЋ; Удио: 1/6 Тип: Сувласништво ХАС ЦОМЕРЦ д.о.о. Брчко дистрикт БиХ	Прилазни пут 4
464/55	84	ХАС ЦОМЕРЦ д.о.о.Брчко дистрикта БиХ	Њива 4. класе
465/1	321	Брчко дистрикт БиХ	њива 4. кл.
565/2	25	ДОБРО У ОПШТОЈ УПОТРЕБИ - ПУТЕВИ	Локални пут
566/3	18634	Брчко дистрикт БиХ	локални пут
566/6	2311	Брчко дистрикт БиХ	локални пут
566/7	2077	Брчко дистрикт БиХ	локални пут
577/2	41	ДОБРО У ОПШТОЈ УПОТРЕБИ-ВОДЕ	Регионални пут

- На к.ч. број 326/125 К.О. Брод налази се објекат у власништву “ХАС ЦОМЕРЦ” доо Брчко, адреса Буквик бб. Димензије пословно – производног објекта на парцели су мах. 150,40x22,1м. Спратност објекта: дио објекта димензија 10,0x15,0м је спратности П+1С, а дио објекта димензија 140,4x15,0+83,0x0,5+2,9x2,1+17,0x5,0м је спратности – приземље. Садржаји у пословно-производном објекту су производња пелета, складиштење материјала, изложбени салон, канцеларије. Колски и пјешачки приступ објекту и парцели обезбијеђен с постојеће улице у насељу са сјеверозападне стране предметне парцеле.
- Такође на истој к.ч. се налази још један објекат у власништву истог привредног субјекта са димензијама мах 150,05x50,0м + 10,50x25,70м. Спратност производног дијела објекта је П+0 (приземље), док је спратност административног дијела П+2 (приземље+2 спрата). Објекат је намијеђен пословању и производњи (администрација: изложбени простор, канцеларије с пратећим помоћним просторијама и кухињом, а производни дио: производња Ал столарије, металних конструкција за модулларне монтажне куће, производња еко кућа од дрвета И обрада стакла). Приступ објекту обезбијеђен је из постојеће улице у насељу.
- На к.ч. број 475/21 К.О. Брод, у зони рада и индустрије Брчко налази се објекат у власништву Мује Љуце из Брчког. Димензије објекта су мах 62,5x18,9м. Спратност објекта је П+1. Намјена објекта је пословни салон намјештаја. Приступ објекту и парцели обезбијеђен је с постојећег Регионалног пута Р460 Брчко – Церик.
- На к.ч. број 475/76 К.О. Брод, стамбено насеље „Брод” у Брчко дистрикту БиХ налази се објекат у власништву Д.О.О. „РЕЕЛ ТЕКСТИЛ”. Димензије

објекта су мах 115,25x33м, а спратност објекта је П (приземље). Објекат је намијењен производњи И продаји, преради АЛУ и ПВЦ профила и производња, складиштење и продаја врата и прозора. Приступ објекту и парцели обезбијеђен са постојеће улице у насељу.

- • На к.ч. 464/11 К.О. Брод, стамбено насеље „Брод” у Брчко дистрикту БиХ налази се објекат у власништву „Магнет” д.о.о. Брчко. Димензије објекта су мах 25,50x23,30м, док је спратност објекта П+1 (приземље и спрат). Објекат је намијењен пословању (електро услуге, инжењеринг и пројектовање електро инсталација).
- • На к.ч. број 475/24, број 475/51 и к.ч. број 475/50 К.О. Брод, зона рада индустрије и стамбено насеље „Брод” у Брчком налази се објекат у власништву “МАЛАГИЋ & ДИВАНИ” Д.О.О. Брчко. Хоризонтални габарити предметног објекта су мах 50,0x44,0м, а вертикални габарити објекта су П+0 (приземље). Намјена објекта јесте пословни објекат односно продајни салон намјештаја са канцеларијским простором. Приступ парцели и објекту обезбијеђен је са регионалног пута Р460. На к.ч. број 475/75 К.О. Брод у стамбеном насељу „Брод” у Брчко дистрикту БиХ налази се објекат у власништву “ИЗОБИТ” д.о.о. Брчко чије су димензије мах 51x25,5м (димензије дијела објекта чија је спратност П+1), а унутар истог вертикалног и хоризонталног габарита цијелог објекта, су: цца 10,8x13,05м. Спратност објекта је П+0 (приземље), а унутар исте висине објекта на дијелу П+1 (приземље + спрат). Објекат је намијењен пословању, односно складиштењу лимених и челичних цијеви. Приступ објекту и парцели обезбијеђен је са постојећег регионалног пута Р460 Брчко – Церик.
- • На к.ч. број 464/50 К.О. Брод у стамбеном насељу „Брод” у Брчко дистрикту БиХ, налази се објекат у власништву “ХАС – ЦОМЕРЦ” д.о.о. Брод чије су димензије мах 28,0x50,0м, а спратност је П+0 (приземни објекат). Намијена објекта је вишеструка: пословни дио – продавница мјешовите робе, производни дио – производња плочастог намјештаја, складишни дио: складиште мјешовите робе. Приступ парцели и објекту јесте са регионалног пута Р460 Брчко - Церик преко земљишта означеног као к.ч. број 464/54 К.О. Брод.
- На истој к.ч. налази се још један објекат димензија: приземље мах 27,00x12,80м и спратови мах 30,00x15,80м. Спратност објекта је П+2С (приземље + 2 спрата), а намјена је пословни објекат (мотел, угоститељска дјелатност, трговинска дјелатност, канцеларијски простор), бензинска станица и аутопраоница са вулканизерском дјелатношћу. Димензије аутопраонице са вулканизерском радњом су мах 13,35x6,80м + 6,00x6,80м. Спратност аутопраонице је П+0 (приземље). Приступ наведеним објектима је са постојећег регионалног пута Р460 Брчко – Церик и приступне саобраћајнице.
- • На к.ч.број 464/12 К.О. Брод, у стамбеном насељу „Брод” у Брчком, налази се пословни објекат у власништву фирме “ЕММА ТРАНСПОРТИ” д.о.о. Брчко. Димензије објекта су мах 22,0x32,75м, а спратност је П+1 (високо приземље + 1 спрат). Намјена објекта је пословна (продавница ауто дијелова, аутомеханичарска радионица, технички преглед возила (теретна и путничка возила)). Приступ парцели је са Регионалног пута Р460 Брчко – Церик.
- Други објекат на овој парцели има димензије мах 27,50x53,30м, те спратност П (високо приземље). У склопу овог објекта су рампе димензија мах 4,40x15,0м. Намјена објекта: пословни (складиште кондиторских производа).
- • На к.ч. број 464/9 К.О. Брод, у зони рада и индустрије у Брчком налази се објекат у власништву фирме „СТРИЈЕЛАЦ” д.о.о. Брчко. Димензије објекта су 70,70x60,70м + надстрешница 7,80x1,50м. Спратност објекта је од П до П+1С и

то: - П (високо приземље) – складишни дио, - П+1С (приземље + 1 спрат димензија 20,60x10,60м) – продајни и административни дио. Објект је намијењен пословању (изложбено продајни простор металне галантерије, продајни простор мјешовите робе, складиште металне галантерије). Приступ парцели је са регионалног пута Р460 Брчко – Церик.

3.2.6 Прилаз зони – саобраћајна повезаност

Пословној зони „McGovern" се због веома повољне локације може приступити из више праваца, односно кориштењем различитих путева. Пословна зона се налази на крижању обилазнице око града и регионалног пута Р460. С обзиром да се зона налази југозападно од градског центра најповољнији приступ јесте регионалним путем Р460, док се из источног и западног дијела Дистрикта пословној зони може приступити кориштењем обилазнице. Из јужних дијелова Дистрикта се осим кориштењем већ поменутог регионалног пута Р460 може приступити и локалним путем Брка – Горњи Рахић – Маоча. Сјеверо-западну границу обухвата пословне зоне представља жељезничка пруга која повезује Брчко и Тузлу. Постојећа пруга би се могла искористити за транспорт робе и других добара из и у пословну зону. Неопходно је у близини обухвата пословне зоне лоцирати интермодални центар за искрцај и укрцај робе како би транспорт био економичнији и ефикаснији. Уз саобраћајнице које пролазе кроз планом обухваћени простор није асфалтирана пјешачка стаза (тротоар), осим на дијелу регионалног пута Р 460 од кружног тока у насељу Брод, који је саставни дио обилазнице око града Брчко, до објекта постојећег пословног субјекта “Фис”.

Постојећи пословни субјекти који се налазе на планом обухваћеном простору имају обезбијеђена паркинг мјеста за властите потребе, а осим наведених паркинг мјеста не постоје други обезбијеђени паркинг простори.

3.2.7 Водовод и канализација просторног обухвата

Привредни субјекти који послују на овом подручју прикључцима су спојени на водоводну мрежу. Број таквих прикључака је седам, а они су међусобно паралелни и постављени су у правцу сјевер – југоисток. Такође, према Концептуалном рјешењу пословне зоне „McGovern” из новембра 2014. године, одређени број постојећих привредних субјеката има властите бунаре који служе за снабдијевање водом, а који нису у надлежности локалног комуналног предузећа. У близини пословне зоне „Мц Говерн” завршава изграђен цјевовод промјера ДН 400мм који долази из правца града, те је на његовом крају предвиђена изградња водоторња за потребе снабдијевања овог дијела Брчко дистрикта БиХ. Дуж постојеће саобраћајнице Брчко – Церик изведен је цјевовод промјера ДН 200мм.

Просторна цјелина обухваћена планом није опремљена канализационом мрежом, нити постоји мрежа за одводњу оборинских вода. Неки од постојећих привредних субјеката унутар зоне рада и индустрије посједују септичке јаме као што су објекти “Фис” и “Малагић” које се периодично празне. Остали привредни субјекти отпадне воде испуштају директно у најближи водоток. Постојећа канализациона мрежа која се налази у непосредној близини планираног подручја не може капацитетом задовољити транспорт додатних количина отпадних вода које би по потреби у овај систем биле уведене из планиране пословне зоне.

3.2.8 Енергетска инфраструктура и ПТТ инфраструктура

У овом дијелу просторно-планске документације обрађено је електроенергетско напајање и телекомуникациона мрежа третираног подручја.

Електроенергетско напајање

Самим подручјем пролази далековод 110 кВ од Сребреника до ТС 110/35/10 кВ Брчко 1, који не учествује у напајању електричном енергијом овог подручја и има значај утолико што сам коридор далековода подлијеже одредбама Правилника о зонама сигурности и заштитним појасом надземних електроенергетских водова називног напона од 110 до 400 кВ („Сл. гласник Босне и Херцеговине“ бр. 23 од 18.03.2008. године).

ВН мрежа напонског нивоа 110 кВ и рађена је зрачном линијом и пролази сјеверним дијелом зоне.

Кроз зону постоји још и СН мрежа напонског нивоа 10 кВ и НН мрежа које су такођер рађене зрачно са постојећим трафостаницама.

Елаборатом је потребно обрадити сљедеће:

- 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: производно-пословни објекти, пратећи објекти, јавна расвјета и слично;
- На основу процјене вршног оптерећења, а имајући у виду постојећу енергетску мрежу, извршити доградњу и реконструкцију постојеће електроенергетске мреже пословне зоне;
- Планирати развојну електродистрибутивну мрежу узимајући у обзир географске, техничке и економске аспекте;
- За цијело подручје плананиране зоне изградити телекомуникациону кабловску канализацију, тј. повећати капацитет преносних ТК путева;

Јавна расвјета

На предметном обухвату не постоји значајније изграђена јавна расвјета, изузев простора прикључних саобраћајница на обилазницу, гдје је урађена савремена ЛЕД расвјета. Стога ће бити неопходно кроз пројекат инфраструктуре планирати и нови систем расвјете овог простора.

Телекомуникациона инфраструктура

Планском документацијом ће се дати трасе нове дистрибуцијско-телекомуникационе канализације ДТК. Секундарна ДТК и Оптичка приступна мрежа нису предмет планске документације. Оне ће се радити према захтјеву инвеститора (телеком оператера), у складу са законским одредбама.

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

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

4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ

4.1. Циљеви и могућности просторног развоја

Индустријска зона база "Мц Говерн", Брчко је зона рада и индустрије у непосредној близини улаза у град Брчко, која својим просторним положајем како у односу на град, тако и комплетан регион, својом саобраћајном повезаношћу представља оптималну локацију будуће инвестиције, о чему говори чињеница да је у оквиру пројекту "Подршка у успостављању и јачању пословних зона у циљу побољшања конкурентности на тржишту" (ЕУСЕСБИ) ова локација изабрана у 10 зона у БиХ као зона с највише потенцијала те се приступило изради Идејног рјешења и студије изводљивости наведене пословне зоне, од аплицираних 130 зона са подручја цијеле Босне и Херцеговине.

Опћи циљеви просторног уређења у цијелости су компатибилни са артикулацијама Европских
опредјељења садржаних у смјерницама (а) Европских перспектива просторног развоја (ЕСДП) и
водећих принципа (б) за одрживи развој европског континента као и стратешка
опредјељења ширег
окружења, државних и ентитетских развојних докумената, Европске просторне развојне
перспективе
(Еуропеан Спатиал Девелопмент Перспективе ЕСДП, Еуропеан Комисион, Потсдам
1999). То
су: развој уравнотеженог и полицентричног система градова; обезбјеђење
једнакоправног приступа од инфраструктуре до образовања, здравства и социјалне
заштите; осмишљено управљање и очување природне и културне баштине.

Водаћа начела за трајни просторни развој европске цјелине (Гуидинг принципес фор
Сустајнабле Спатиал Девелопмент оф тхе Еуропеан Цонтинент, ЦЕМАТ, Ханновер
2000) односе се између осталог и на: потребу активног учешћа грађана у процесу
просторног планирања, посебно укључивање млађих генерација у процес планирања
чиме они утичу на стварање услова који обликују њихове животе; ово је предувјет за
прихватање «европских идеја» од стране грађана и истовремено предувјет за поштивање
планских рјешења.

Генерално, основни циљ планирања простора, као ограниченог ресурса којим треба врло
рационално и пажљиво управљати, јесте да се обезбједи и омогући одржив и складан
просторни развој, путем јачања економске и социјалне кохезије.

Свеукупни циљ сектора "саобраћај" је преузет из Транспортне политике БиХ за период
2010.-2020.,

која представља основни развојни секторски документ, усклађен са начелима
транспортне политике

ЕУ: „одржив развој транспортног система земље, заснован на очекиваном економском и

друштвеном развоју земље, задовољењу потреба за побољшаном мобилношћу роба и људи, физичком приступу тржиштима, радним мјестима, образовним центрима и осталим друштвеним икономским захтјевима.“

Уз то, битно је имати на уму и ЕСДП, којима је основни циљ повећање конкурентности, уз јачање економске и социјалне кохезије на принципима одрживог развоја. ЕСДП даје сљедеће смјернице за планирање и развој транспортног система:

- Развој саобраћајне и телекомуникационе инфраструктуре, посебно дуж главних трансевропских коридора би требао бити приоритетни задатак економске и социјалне политике;
- Приликом израде планских докумената правци сјевер-југ и исток-запад би, када је у питању успостављање приоритета, требали бити у истом рангу, како би се успоставила конзистентна и обухватна европска мрежа саобраћајница;
- Изградња мреже логистичких центара, како би се опслуживали корисници мултимодалног транспорта;
- Интегралним приступом у планирању саобраћаја би се обухватио еколошки, социјални и економски аспект;
- Постојећи саобраћајни системи би се требали одржавати и модернизовати.

У „Студији ТЕР компатибилности жељезничког коридора Вц кроз БиХ“ је обављено обимно и квалитетно истраживање тржишта корисника превоза терета жељезницом. Уз то, ова Студија је узела у обзир налазе свих претходно урађених докумената који су третирали сектор транспорта у БиХ.

Дефинисана су три сценарија развоја („ниски“, „средњи“ и „високи“), а прогнозирани превоз терета жељезницама 2030. у БиХ је 16 до 30 милиона тона (овисно о сценарију). Тако је „средњим сценаријом“ прогнозирано да ће превоз терета на цијелој мрежи до 2030. године порасти за 2,6 пута (у односу на превоз остварен 2006.).

Будући да прогноза развоја интермодалног транспорта у БиХ зависи од доступности услуга интермодалног транспорта и адекватне инфраструктуре, најнеповољнији сценарији не предвиђају скори развој истог. У наставку су, укратко, презентирани налази „Студије тржишта интермодалног транспорта у БиХ“. БиХ мора изградити одговарајућу инфраструктуру, како не би била искључена из међународних транспортних токова и тиме успоравала свој економски развој. Процјена будуће потражње за контејнерским саобраћајем у БиХ, битно је нагласити, како је пракса показала, да је опасније подцијенити пораст контејнеризације, него га прецијенити.

4.2. Основни концепт уређења простора

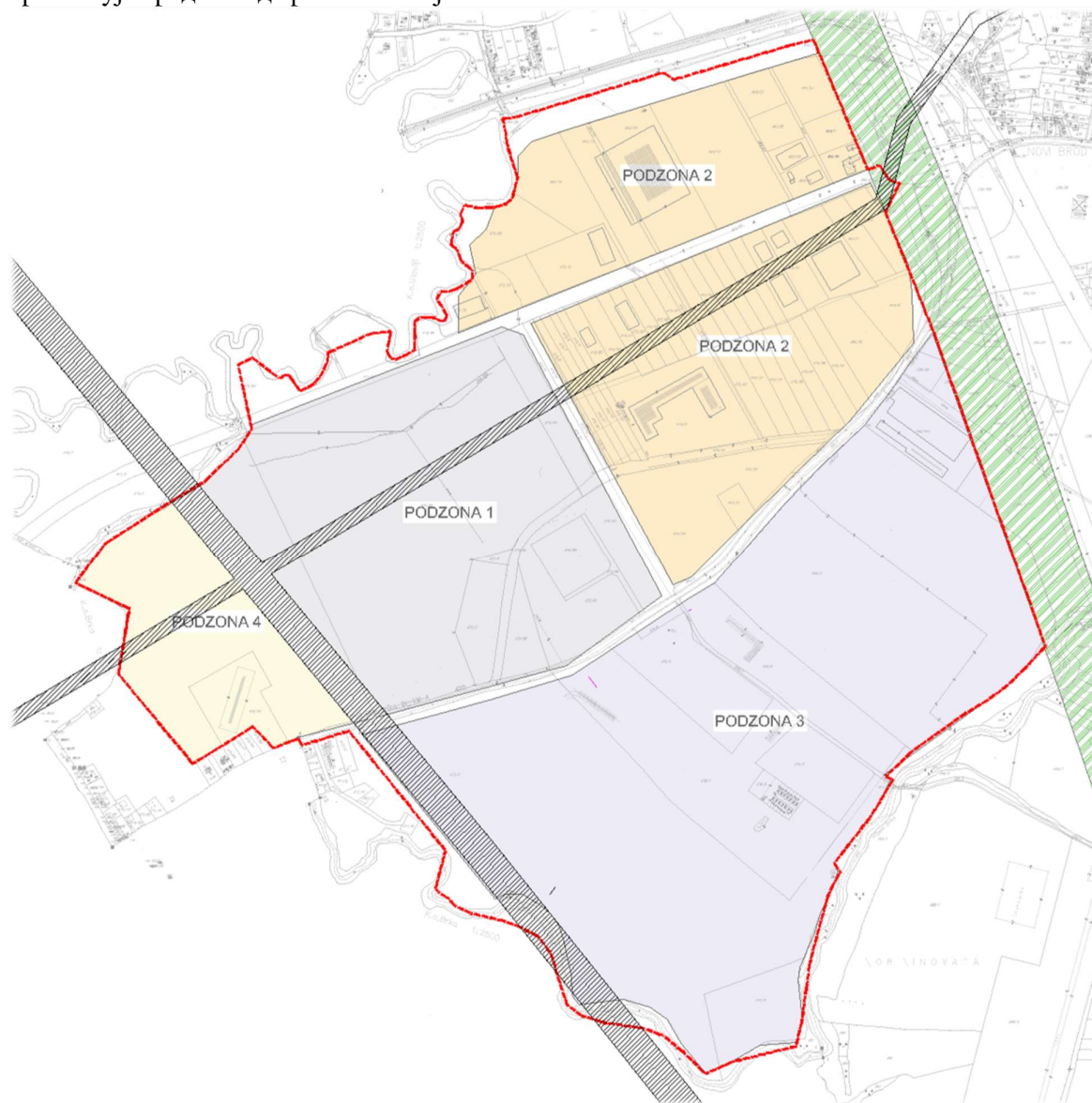
Као што је раније наведено обухват зоне је велики и износи 176Ха, а развојним документима није специфицирана његова намјена, те се концепт заснива на могућим сценаријима развоја и потреба. Тако су у односу на главне планиране саобраћајнице конципиране и подзоне, које се дјелимично разликују по унутарњој организацији, али не и по намјени, која остаје флексибилна у смислу пословања и потреба самих власника и будућих корисника.

Комплетна зона смјештена је у насељу "Брод" на западном излазу из града. Кроз зону пролази регионални пут Брчко – Церик, који се веже на магистрални пут Тузла – Орашје, а који би требао имати везу на планирану аутоцесту кроз територију Брчког. Источним рубом зоне пролази коридор обилазнице око града Брчко, а кроз зону локални пут који повезује насеље Брка, и насеља јужног дијела Дистрикта. Једна од погодности овог простора јесте да да сјеверним ободом зоне пролази жељезничка пруга, те је у том

смислу, као и значају жељезнице у транспорту роба одређен и саобраћајни концепт зоне.

Концептом је врло важно да се саобраћај одвија интерним саобраћајницама, са којих ће теретна а и сва друга возила приступати на главне саобраћајнице. На тај начин се обезбјеђује и боља проточност, али и сигурност на цестама.

У том смислу, а преузимајући одређења из Просторног плана као кровног развојног документа (јер Измјенама и допунама урбанистичкох плана ИИ то није дефинисано), постојеће цесте – Брчко – Церик (Малезијски пут) и локални пут према насељу Брка су повезани у правцу сјевер - југ саобраћајницом која је осовина саобраћајне структуре цијеле зоне, те на тај начин су просторно формиране четири подзоне у којима се организује градња и дефинише намјена.



слика 1. Подзоне унутар обухвата плана

Обзиром да осовину индустријске зоне представља цеста Брка – Брчко која својим карактером представља саобраћајницу која повезује сва јужна насеља са градом, те је планом предвиђена и као гравитациона саобраћајница цијеле зоне, и није планирана за примарно тешки саобраћај, него локални пут, па је и у смислу оријентације функција третирана другачије.

Подзона 1 - За подзону 1, односно један њен дио, ЕУСЕСБИ је израдио Идејно рјешење, у Програму Европске Уније ИПА 2009 "Подршка ЕУ успостављању и јачању пословне инфраструктуре за унапређење конкурентности МСП", новембар 2014. године, изабрана је након квалификационог и евакуацијског процеса који је проведен за пројекат ЕУСЕСБИ за побољшање конкурентности малих и средњих предузећа на нивоу Босне и Херцеговине. За овај дио зоне је потписан меморандум о сарадњи са Студен холдинг груп, те у том смислу у концептуалном рјешењу биће третиран овај дио као засебан функционална цјелина – слободна економска зона.

Раније је описано у чему се огледа значај пословања слободних економских зона, а узимајући у обзир чињеницу да сам носилац активности нема јасно дефиниран концепт, оставља се могућност флексибилности уређења унутар зоне и у смислу интерне инфраструктуре, тако и у смислу изградње објеката и њихових намјена.

У графичким прилозима дат је један концепт који је сачињен са минималним удјелом интерних саобраћајница како би се одвијао неометан рад и развој унутар зоне, а обезбјеђује се могућност ограђивања зоне са контролисаним улазом и излазом. Корисник може понудити другачији концепт, с тим да минимална парцела не може бити мања од планом предвиђене, граничне грађевинске линије у односу на регулациону линију, односно границу зоне не могу се прећи. Уколико се планира фазна градња неопходно је да се достави концепт цијелог обухвата са предвиђеним фазама. Комерцијални дио, односно објекти административно-комерцијалних садржаја могу бити у дијелу зоне према постојећој саобраћајници гдје су планирани и други комерцијални објекти у обухвату, или према регионалном путу, у складу са датим грађевинским линијама. Обзиром на иницијативу и писмено обраћање „Студен Глобал Сее“, даје се могућност инвеститору да један објекат у овом комплексу изгради као торањ који ће бити визуелни репер, спратности до седам етажа, док сви остали објекти могу бити спратности прописане одлуком и графичким прилозима.

Излаз на јавни пут са интерних, сервисних саобраћајница могућ је само на планирану саобраћајницу у правцу сјевер – југ између два кружна тока, и никако на постојеће саобраћајнице које представљају локалну мрежу путева.

Кроз овај сјеверни дио пролази транспортни 110кВ далековод, те се водило рачуна да се цијели концепт парцелације, грађевинских линија и саобраћаја усклади са овим појасом ограничења.

Подзона 2 - У овом дијелу зоне земљиште је углавном у приватном власништву и уситњене структуре у односу на потребе. Обухвата простор Унутар ове подзоне тренутно су изграђени производни објекат "Малагић & Дивани" д.о.о. (фабрика намјештаја), са пратећим складишним просторима, фабрика намјештаја "ВЕБ" д.о.о., пластеничка производња и насади украсног биља и садница "Пролетер" д.о.о., продајни објекат "ФИС" Витез д.о.о., продајни објекат "ОГЛАВИНА" д.о.о., "Магнет" д.о.о., и бензинска станица "МЕШИЋ" д.о.о., те издато неколико рјешења о локацијским условима за градњу производно-складишних објеката. Највећи конфликт тренутно представља саобраћајни прикључак ових објеката на постојећу саобраћајницу, те произвољни радови инвеститора, а посебно непланско насипање терена и мијењање његове конфигурације.

Кроз план је дефинисан начин и позиција прикључења свих постојећих и планираних објеката на постојећу и планирану саобраћајну инфраструктуру а како би се првенствено, осигурала већа саобраћајна сигурност а сама зона дефинисала као интегрална и функционална цјелина. Изградња интерних саобраћајница са којих ће се приступати објектима треба бити примарна, а постојећи прикључци могу остати до привођења земљишта за инфраструктуру коначној намјени.

Подзона 3 – Велики дио, користи ЈП "Комунално" Брчко, за потребе складиштења и паркирања возила за превоз комуналног отпада, те за потребе склоништа за животиње. У овом дијелу се налазе три објекта у којима је смјештен бизнис инкубатор, али који су лошије градње и квалитета, те објекат "ЛИБРТУ ГРОУП" д.о.о., производња монтажних кућа. Овај простор се тренутно не користи у складу с дефинисаном намјеном, те ће бити потребно планирати бољу искориштеност простора, нарочито за потребе ЈП Комуналног Брчко, како у смислу искориштености простора, тако и у смислу подизања квалитета објекта, заштите земљишта, и формирања зелених појасева.

Подзона 4 представља дио који је дијелом планиран као стамбено-радна подзона, и наслања се насеље Брка и постојеће објекте индивидуалног становања. На овом простору нема изграђених објеката, представља државно земљиште и простор ограничен 400кВ далеководом. Иако је планом вишег реда овај дио планиран као индустријска зона, у регулационом плану је дато становање са комерцијално-услужним дјелатностима (терцијарне). Сматрамо ово природним слиједом, јер анализом планираног концепта и капацитета, те упоређујући са сличним великим комплексима, у оквиру земљишта намијењеног за индустријске зоне, нарочито ако се ради о великим обухватима, може се планирати стамбени дио за упосленике у зони, што је овдје и предвиђено. Уколико говоримо о усклађености планске документације, Измјене и допуне Урбанистичког плана града Брчко (ИИ) - плански период 2007 – 2017.година, немају разрађене препоруке и прецизирана ограничења за ове зоне код израде регулационих планова, због чега су преузете препоруке из Просторног плана, а обзиром да сваки план треба бити усаглашен са са планом вишег реда, тако овим сматрамо да је и урбанистички план прихватио препоруке из плана вишег реда, што је детаљно образложено у поглављу 4.2.1.

Основни концепт – подјела на подзоне дат је на карти бр.3 – Подзоне унутар обухвата

4.2.1. Намјена

Према плановима вишег реда највећи дио зоне дефинисан је као индустријска зона, и у јужном дијелу планиран је, гдје се и сада налази, азил за псе односно центар за заштиту животиња.

На основу тога у цијелој зони обзиром да се не зна крајњи корисник, као и специфична намјена, сви објекти су планирани као производно-пословни и складишни, како би се могло прилагодити појединачним потребама сваког будућег субјекта. Оно што није дозвољено унутар ове зоне јесте лоцирање тешке и прљаве индустрије.

Узимајући у обзир чињеницу да мањи дио зоне на западу наслања се на зону становања – индивидуална стамбена градња ГН 120ст/ха са компатибилним дјелатностима, која представља дио исте катастарске опћине, за овај дио зоне планирана је и другачија намјена. Наиме, према просторном плану, који у односу на урбанистички план описује детаљно увјете планирања и градње унутар индустријских зона, и израде регулационог плана, члан 18 став 2. дефинира да је унутар зона дозвољено је становање за раднике, те став 3. да су друге и специфичне намјене дозвољене израдом регулационог плана.

Један од разлога за овакво одређивање јесте и то, уколико се проматра могућа реализација изградње зоне, односно пословних и производних капацитета, могућа је и потреба за формирањем стамбеног простора за раднике запослене у зони, гдје је планирано око 100 домаћинстава, на неких цца100 производних објеката. Овим приједлогом, дајемо могућност стварања повољних увјета за раднике, а планирањем објекта вртића рјешава се проблем смјештаја предшколске дјеце. Савремени урбанизам заснива се на формирању тзв. Петнаестоминутних градова, гдје се раднику на уском простору, који могу пјешачити обезбјеђују мјесто за становање, рад и друге функције. Формирање овог тзв. радничког насеља, сматрамо врло битним за подручје индустријске зоне, гдје је планиран велики број пословних и др. субјеката, те могућност обезбјеђења становања за раднике, може бити један додатан стимулирајући фактор развоја зоне. У том случају 400кВ далековод, односно његов заштитни појас се може искористити као зелена баријера – тампон појас између становања и индустрије. На овај начин простор је максимално оптимизиран и искориштен. У дијелу стамбено-радне зоне дати су и мањи капацитети за терцијарне дјелатности.

Табела бр. 2 – Површина земљишта према намјени земљишта

Земљиште	Површина земљишта (м2)	Намјена
1.	1 088 666	Зона рада и индустрије
2.	150 001	Зона зеленила
3.	96 223	Пословно-административна зона
4.	48 419	Стамбена зона
5.	19 600	Зона услужних дјелатности
6.	31 178	Комунална зона
7.	16 221	Предшколска установа
8.		Саобраћај

У табели број 2 набројане су планиране намјене унутар „Зоне рада и индустрије – база McGovern“. Такође, у табели су приказане површине које ће зоне обухватати, али и површине намијењене саобраћају, зеленилу, образовању (предшколска установа), те комунална зона. Такође у табели је представљена и укупна површина планом обухваћеног простора.

Табела бр. 3 – Просторни обухват заштитних појасева

Заштитни појас	Површина заштитног појаса (м2)	Намјена	Укупна површина заштитних појасева (м2)
1.	162 332	Заштитни појас гасовода	/
2.	213 014	Заштитни појас далековода	/
			375 346

У табели број 3 приказане су површине које покривају заштитни појасеви гасовода и далековода, као и укупна површина поменутих заштитних појасева. Прилогом План намјене површина дефинисан је положај „Слободне економске зоне“ чије пословање и правно уређење је дефинисано Законом о слободним зонама Босне и Херцеговине.

4.3. Планирана интервенција у обухвату и услови градње

4.3.1. Објекти

Анализом постојећег стања, те анализом објеката на контактним зонама, планиране интервенције се заснивају на сљедећем:

Формирање примарне мреже саобраћајница у правцу исток – запад, сјевер – југ, које ће бити главне саобраћајнице зоне за опслуживање и транспорт. Са ових саобраћајница унутар сваке подзоне се интерним саобраћајницама приступа свим објектима, односно комплексима. На овај начин усмјерава се циркулисање саобраћаја и транспортних возила на сигурнији начин. Објекти унутар зоне су дати маркама без дефинирања посебне намјене, изузев објеката који могу бити јавног карактера – комерцијално-услужни, комунални објекти, објекат обданишта и стамбени објекти индивидуалног и колективног становања.

- Димензије и спратност

Објекти унутар сваке подзоне планирани су на засебним парцелама максималних габарита, али је дата и максимална грађевинска линија унутар комплекса, како би се у зависности од потреба будућих корисника могле спајати парцеле и објекти. Оно што је ограничавајуће је проценат заузетости и изграђености на парцели, а што је прописано одлуком о провођењу плана. Такођер предња грађевинска линија, односно вањске грађевинске линије према саобраћајници се морају поштовати, док унутар парцеле објекти могу бити и мањи. На свакој парцели дефинисане су грађевинске линије унутар које површине је дозвољено формирање тлоцртне површине објеката.

Спратност објеката је дефинисана графичким прилозима у зависности од намјене објеката. Објекти намијењени као складишта и објекти за производњу, су дефинисани укупном висином, унутар које се могу формирати галеријски простори или етаже до максималне висине, а у складу са потребама.

Остали објекти у плану су дефинисани бројем етажа, а како је то прописано одлуком о провођењу плана.

- Намјена

Како је раније наведено, појединачна намјена сваког од објеката није прецизно дефинисана изузев чињенице да није дозвољено градња објеката прљаве и тешке индустрије. Уколико постоји потреба, унутар објеката, поред производних или складишних простора могу се формирати и простори у функцији администрације или други простори у функцији производно технолошког процеса. Сваки од тих простора мора мора бити пројектован у складу с начелима струке и важећим законским и техничким прописима.

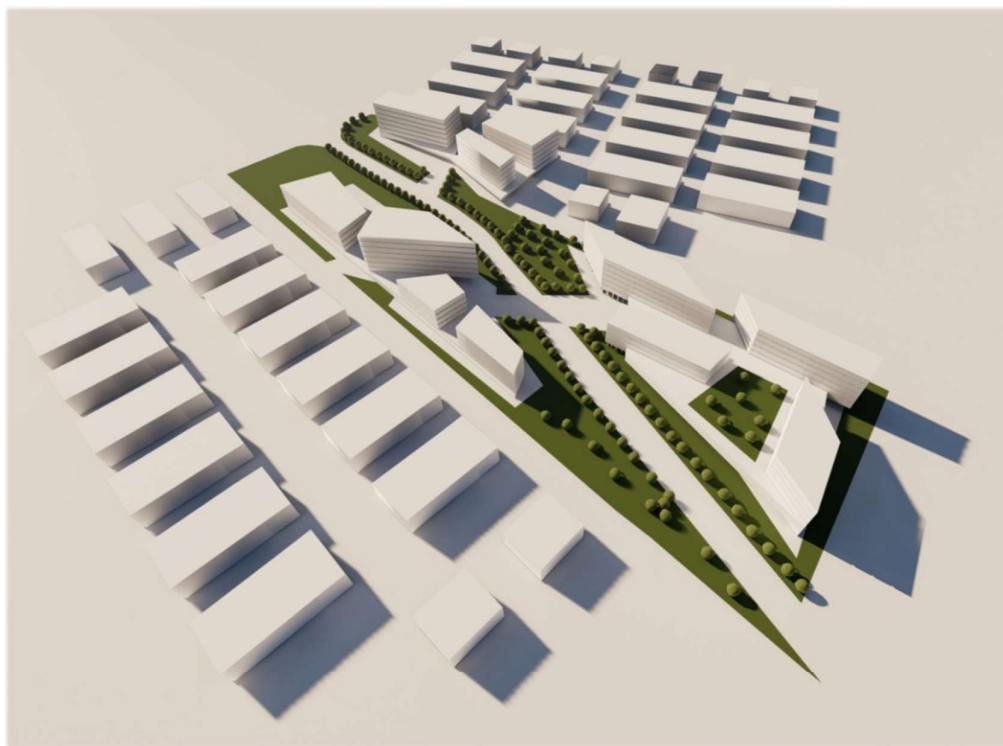
Кроз карту - План просторне организације посебно су дефинисани комерцијано-административно-услужни објекти. Ово су објекти који својом намјеном нису везани за производњу, него терцијарне дјелатности привреде. Унутар ових објеката могуће је планирати административне функције, продајне садржаје, изложбене павиљоне, угоститељске и све друге услужне дјелатности. На овај начин планира се концентрација сродних и међусобно повезаних дјелатности, које су на располагању како самим

корисницима зоне, тако и грађанству, и које ће интегрисати дјелатности у зони. Комплекс услужних дјелатности концентрисан је око отвореног простора – зеленог трга, који служи као тачка сусрета, а својим габаритима и спратношћу објекти у овом дијелу обухвата доминирају и геометријски владају простором. Наведени дио обухвата представља централну зону и визуелни идентитет индустријске зоне. (слике у прилогу – 3д приказ концепта)

Унутар обухвата слободне економске зоне, као што је наведено у претходним поглављима, није јасно дефинисана локација комерцијалних објеката. Било би пожељно да се они граде у дијелу уз локални пут који повезује Брку и Брчко, јер би на тај начин се груписале функције центра (а како је то приказано на сликама 3д приказима), али се ипак инвеститору оставља могућност да унутар обухвата сам организира намјене, поштујући одредбе одлуке о провођењу плана и поглавља 4.2. Подзона 1, и поглавља 4.2.1. Намјена

Стамбено-радна зона је планирана на сјеверо-западном дијелу обухвата до заштитног појаса далековода. Унутар зоне дефинисани су пратећи садржаји потребни за опслуживање насеља и искључиво су у функцији тог дијела зоне. 400кВ далековод представља тампон зону између стамбеног насеља и зоне са привредним објектима, те узимајући у обзир земљиште као неповратни ресурс, на овај начин се максимално уважило постојеће стање на простору обухвата са свим погодностима и ограничењима. У стамбеној зони у оквиру обухвата плана је планирано 66 објеката индивидуалног становања и шест (6) објеката за колективно становање.

Унутар стамбено-радне зоне планиран је образовни објекат за дјецу предшколског узраста. Обзиром на капацитет зоне, те гравитационо подручје, позиција и намјена наведеног објекта се сматра потпуно оправданом. Сличан примјер је захтјев на Аризона тржници, гдје су постојале потребе радника за постојањем овог јавног објекта за боравак дјеце. Анализом капацитета зоне, пројекције могућег броја радника одређује се за планирањем обданишта као пратећег садржаја у зони сматра се потпуно оправданим.



Скица визуализације простора са комерцијалним садржајима

4.3.2. Парцелација

Обзиром да се ради о индустријској и пословној зони сам карактер објеката увјетује одређен концепт и парцелацију. На карти - План просторне организације и План парцелације дати су минималне грађевинске парцеле, како би се могао формирати урбанистички концепт и мрежа инфраструктурних система. Све парцеле је могуће укрупњавати према потребама будућих корисника, на начин спајања двије или више парцела до потребне величине парцеле, а да се при томе не смије нарушити саобраћајни концепт примарних и приступних саобраћајница и планирана изградња.

Треба нагласити да је секундарна мрежа саобраћајница унутар власничког земљишта флексибилна, јер у том случају она представља сервисне саобраћајнице унутар комплекса, па је могуће да неке буду и укинуте или само интерна сервисна. Све остале саобраћајнице – примарне и све приступне морају бити у складу са Планом. Парцелација, односно укрупњавање парцела мора се вршити модуларно и на начин да преостале парцеле не буду угрожене, у смислу величине и обезбјеђења приступа. Примјер повезивања двије и више парцела дат је прилогом број 06-1 Могућност повезивања парцела.

4.3.3. Саобраћајнице и паркиралишта

Као што је раније наведено, планирање саобраћаја детерминисано је постојећим саобраћајницама, положајем зоне као и самим планираним концептом, па се тако формира главна саобраћајна мрежа у правцу исток- запад и сјевер – југ, која ће опслуживати цијелу зону и имати везу са жељезницом, односно интермодалним центром на сјеверу, па и могућим транспортном аеродромом на југу.

За успостављање зоне је изузетно значајно реализирање саобраћајнице у правцу сјевер – југ, која са два кружна тока спаја регионални пут (тзв. Малезијски пут) и локални пут Брка – Брчко. На тај начин извршит ће се квалитетно повезивање главних саобраћајних токова, а зона са саобраћајног аспекта ће се отворити и омогућити брже и ефикасније кретање људи и робе, без да се угрожава саобраћај локалних цеста. Све саобраћајнице је могуће градити фазно, како би се обезбиједио континуитет, а превазишли могући проблеми власничке структуре и друге препреке административне природе.

Фазним планирањем и извођењем инфраструктуре, а посебно саобраћајне, није дозвољено пребацивање обавеза из једне фазе у другу. У оквиру сваке фазе обавезно је извођење све потребне пратеће инфраструктуре и елемената као што су пратеће зелене површине са интензивним и екстензивним зеленилом, други заштитни појаси, урбани мобилијар итд. (фазност градње односи се на изградњу функционалног дијела одређене дужине, али и укупног попречног профила са свим датим елементима.)

Секундарна мрежа саобраћајница служи за одвијање саобраћаја унутар сваке подзоне, и приступање појединачним парцелама и комплексима. Циљ оваквог концепта је да се приступањем парцелама са секундарних саобраћајница растерете главне саобраћајнице које су транспортне, те на тај начин осигура већа сигурност и проточност саобраћаја. Није дозвољен излаз са појединачних парцела на Малезијски пут, изузев постојећег објекта ФИС-а и бензинске пумпе, који има изграђењу траку за одвајање и прикључак у саобраћај.

Тренутно издати локацијски услови према постојећем кружном току, постојећи начин прикључена на пут усвајањем плана сматрат ће се привременим, јер нису у складу са категоријом пута, до изградње спојне саобраћајнице у правцу сјевер – југ и уз обавезу изградње приступне сервисне саобраћајнице унутар зоне која се прикључује на ову саобраћајницу, а која ће се изградити о трошку инвеститора.

Главне саобраћајнице су формиране на начин да имају зелене траке са дрворедима, чиме се ствара повољна микроклима уз саобраћајнице, угоднији услови за кретање пјешака, али и цјелокупног амбијента уз главне саобраћајнице. Осим естетског зелени појасеви имају и функционалну улогу, у смислу упијања оборинских вода, заштита од буке и загађења. Детаљан опис зеленила дат је у поглављу 5.4. и кроз одлуку о провођењу плана

Основни концепт саобраћаја дат је на слици бр.2, а саобраћајно рјешење на карти - План саобраћајне инфраструктуре



Слика 2. Саобраћајни концепт

Постојећа саобраћајница – Брчко – Церик (Малезијски пут), обзиром на започету изградњу и издате дозволе, као и планирани саобраћај, у дијелу од постојећег кружног тока и везе са обилазницом и планираног кружног тока намијењена је за реконструкцију у смислу оплемењивања додатним садржајима и усмјеравању постојећег саобраћаја и прикључака планираних интерних саобраћајница.

Ширина коловоза у попречном профилу износи 3,25м у оба правца, са додатном траком за укључење за ФИС како је то предвиђено у карти – План саобраћаја. Јужним дијелом је планирано зацјевљење постојећег канала, изградња тротоара уз коловоз ширине 2,0м, зеленог појаса са дрворедом ширине 2,0м, бицикличке стазе ширине 2,0м и остатак чини зелени појас до граница са власничким парцелама. Сјеверном страном планира се наставак изградње тротоара, и зеленог појаса са дрворедом, у постојећим ширинама. На овом дијелу у оба правца планирано је аутобуско стајалиште, које треба пројектовати у складу са техничким нормативима за аутобуска стајалишта.

Након планираног кружног тока западно не планира се промјена постојећег профила саобраћајнице. Отворени канал није дозвољено зацјевљивати.

Постојећа саобраћајница локална цеста Брка – Брчко од постојећег кружног тока на обилазници до планираног кружног тока је планирана да се реконструише на ниво градске саобраћајнице укупног попречног профила 16,00м. Коловоз се планира у ширини једне траке 3,25м, у оба смјера. Са сјеверне стране је уз коловоз планиран зелени појас ширине 2,00м са дрворедом који ће формирати хлад, а затим пјешачки тротоар ширине 1,50м и бициклистичка стаза ширине 2,00м. Остатак путног појаса до власничких парцела планиран је као зелени појас.

Са јужне стране уз коловоз је планирана зелена трака ширине 2,00м, а затим тротоар ширине 1,50м. Остатак парцеле путног појаса до власничких парцела је планиран као зелени појас. Планирани попречни профил саобраћајнице дат је на карти – Попречни пресејци саобраћајница; ознака пресејка 3-3

Није дозвољено насипање туцаником или асфалтирање овог простора.

Наставак ове саобраћајнице према западу од кружног тока према насељу Брка планиран је укупног попречног профила 13,50м, са коловозом укупне ширине 6,50м, 3,25м у оба смјера. Са јужне стране је планирана бициклистичка стаза ширине 2,00м, пјешачки тротоар ширине 1,50м, који се граничи са зеленим површинама отвореног трга испред објеката комерцијано-административно-услужних сервиса. Са сјеверне стране уз коловоз је планирана зелена трака са дрворедом ширине 2,00м, те пјешачки тротоар ширине 1,50м. Остатак путног појаса до власничке парцеле је зелена површина. Обострану уз комерцијално-административне објекте планирана су аутобуска стајалишта која треба да буду пројектована у складу са техничким нормативима за пројектовање ових објеката. Обавезно уз аутобуско стајалиште пројектовати раздјелно острво.

Дуж ове саобраћајнице планирано је зацјевљење отвореног канала и одвојен систем оборинских вода. Планирани попречни профил саобраћајнице дат је на карти – Попречни пресејци саобраћајница; ознака пресејка 2-2

Главна (планирана) саобраћајница у правцу сјевер-југ између два кружна тока, је укупног попречног профила 13,50м. Састоји се од двије коловозне траке у сваком смјеру ширине 3,25м, са источне стране има планирану бициклистичку стазу ширине 2,0м, пјешачку стазу ширине 1,5м и зелени појас са дрворедом ширине 2,0м. Са западне стране уз коловоз је планирана је пјешачка површина ширине до 1,5м. Планирани попречни профил саобраћајнице дат је на карти – Попречни пресејци саобраћајница; ознака пресејка 1-1

Сјеверно од кружног тока планира се изградња саобраћајнице уз поток Лукавац до железничке пруге гдје се планирала интермодални (претоварни) центар. Ово је врло важан инфраструктурни објекат, који може донијети огромне бенефите у функционисању како саме зоне тако и привреде Брчког. Сви услови дати су одлуком о провођењу плана.

Попречни профил саобраћајнице, као и димензије паркиралишта за велика возила и зоне интермодалног претоварног центра су дате картографским прилогом - План саобраћаја. Иста укупна ширина попречног профила од 13,50м се наставља све до моста преко ријеке Брке. Планира се реконструкција на начин да коловозна конструкција се планира укупне ширине 6,50м са тракама у оба смјера 3,25м. Југозападном страном уз коловоз се планира се пјешачка стаза ширине 1,50м. Са сјеверо-истока уз коловоз се планира

бициклическа стаза ширине 2,0м, пјешачка стаза ширине 1,5м и зелени појас са дрворедом ширине 2,0м - План саобраћаја.

Остале секундарне саобраћајнице, њихови попречни профили су мањи са коловозом укупне ширине 6,50м и обостраним банкама и једностраним тротоарима, а све према картографским прилозима - План саобраћаја и Попречни пресеци саобраћајница.



Сл.3 примјер попречног профила улице

У дијелу плана гдје се планира стамбено насеље, саобраћајнице су конципиране са раздјелним острвима, и бочним паркирањем, зеленим тракама, укупног максималног попречног профила 19,50м – примарне и секундарне приступне профила 12,00м и 14,00м. Формирањем раздјелних острва, зелених трака, бициклических стаза и подужног паркирања омогућава се висок квалитет будућег становања. Планирани попречни профил саобраћајница дат је на карти – Попречни пресеци саобраћајница; ознаке пресека 5-5; 7-7; 8-8; 9-9; 10-10.

Паркирање

Уз објекте комерцијално-административно-услугних садржаја планирани су јавни паркинзи већих капацитета који би били у функцији поменутих објеката. Паркирање унутар зоне, а које се односи на производне и складишне парцеле и комплексе рјешават ће се пројектом за сваку власничку парцелу, а у складу са одлуком о провођењу плана. У стамбеној зони потребе за паркирањем ријешене су унутар објеката, те уздужним паркирањем на саобраћајници. Комерцијални објекти у стамбеној зони такођер

задовољавају своје потребе за паркирањем на јавним паркинг површинама. Објекат обданиста има планиран паркин простор унутар парцеле.

4.3.4. Зелене површине

Зелене површине имају велику улогу у формирању отворених простора и у складу са савременим урбанистичким одређењима и правцима планирања, важност формирања зелених зона и зелених градова заузима све већи примат. У том смислу заснива се и концепт овог плана.

Зелене површине су можда и најважнији аспект формирања отвореног квалитетног и еколошки прихватљивог простора.

Основну мрежу саобраћајница које чине костур система прати планирање линијског зеленила дуж коловоза. Уз сваку саобраћајницу дефинисане су врсте екстензивног зеленила како би се сворила динамика простора, и препознатљивост појединих подзона (нпр. Налази се у улици липа или улици платана и сл). У прилогу План зелених површина и прилогу 9-1-заштитно зеленило дуж саобраћајница тачно су дефинисане врсте интензивног зеленила које су дозвољене у појединим зонама и дијеловима дефинисаних зелених површина.



Сл.4, Дрворед липе



Сл. 5, Дрворед платана

Унутар грађевинских парцела према саобраћајницама обавезно је формирање зеленог појаса ширине 4м уколико прилогом - План зелених површина није другачије дефинисано. На зеленој површини обавезно је извођење интензивног и екстензивног зеленила врсте и растојања садње дефинисане планом.

Начин озелењавања осталих зелених површина унутар парцела и комплекса дефинисат ће се пројектном документацијом, а у складу са одлуком о провођењу плана.

Зелене површине отвореног трга могу се озелењивати комбинацијом различитих парковских врста високог и ниског растиња, а дефинисат ће се кроз урбанистичко-техничке услове у складу са одлуком о провођењу плана, и треба да буду пројектоване са употребом савременог урбаног мобилијара и пратеће опреме. Вањско уређење отвореног простора мора бити саставни дио техничке документације објекта.

У свакој подзони планиране су уређене парковске површине које ће моћи користити упосленици зоне или и други становници Брчког, као простор за одмор и рекреацију. На тај начин подиже се и квалитет радног окружења. Зеленило у овим парковима треба бити комбинација различитих аутохтоних биљних врста различитог и према врсти биљке оптималног интензитета садње, како би се формирале зелене парковске оазе. Пројекат озелењавања мора бити саставни дио техничке документације.

Зеленило око простора намјењеног потребама ЈП Комунално са склонишем за животиње подразумијева густу садњу комбинираних зимзеленог и листопадног дрвећа густе крошње, чемпреса, смреке, кестена и липе.

4.3.5. Простор за потребе ЈП Комунално са центром за заштиту животиња

У складу са плановима вишег реда у јужном дијелу зоне (Подзона 3) планиран је простор за потребе ЈП Комунално са склоништем за животиње. На овом дијелу обухвата ЈП Комунално тренутно користи релативно велику површину за рјешавање стационарног саобраћаја и складиштења возила за потребе градске чистоће и друге опреме. Наведена потребна површина је планом предвиђена као ограђена и зеленим појасом фланкирана.

На наведеној површини потребно је планском документацијом дефинисати функционалне зоне поштујући интегритет и потребе сваке од садржаних функција. Једна од наведених функција унутар дефинисане површине представља склониште за животиње. Планирање елемената унутар ове функционалне зоне мора бити у складу са одлуком о провођењу плана.

4.3.6. Канализациона мрежа и систем одводње оборинских вода

Према свом поријеклу отпадне воде се могу подијелити на:

- а) Комуналне отпадне воде - употребљене воде из домаћинства, установа, школа, болница, угоститељства, и др.,
- б) Индустијске отпадне воде - употребљене воде из индустријских погона,
- ц) Атмосферске отпадне воде - падавине које са површине терена спирају и односе различите материје.

Систем одводње отпадних вода мора да разликује двије врсте – отпадне воде канализације из објеката и систем оборинских вода са објеката и парцела. Канализација за воду из процеса производње и са саобраћајница на парцелама ће прикупити воде у кругу комплекса, уз претходно пречишћавање бити изведена ван круга, гдје ће бити уведена у природни реципијент.

Мрежа фекалне канализације

Оно што је битно да се прије реципијента, који је у овом случају ријека Брка, изгради пречистач који ће сакупљати отпадне воде и који ће димензијама бити прилагођен ефективним потребама за третман отпадних вода, а који је планиран у јужном дијелу зоне уз ријеку Брку. Капацитети овог

Од стане ЈП Комунално достављен је идејни пројекат фекалног колектора, који је кориштен као основа за планирање потребног простора и мреже у зони.

Систем пречишћивача треба да буде такав да омогућава проширење капацитета, уколико се укаже потреба, обзиром да се не зна врста и количина производних, индустријских и обртничких дјелатности, као и терцијара, па је пожељно да се систем може градити постепено по комплементарним модулима.

Систем главног вода фекалне канализације до реципијента, односно пречишћивача је обавеза Брчко дистрикта БиХ и планиран је кроз главне саобраћајнице у правцу сјевер југ, исток – запад, како би услуга била загарантирана за све кориснике.

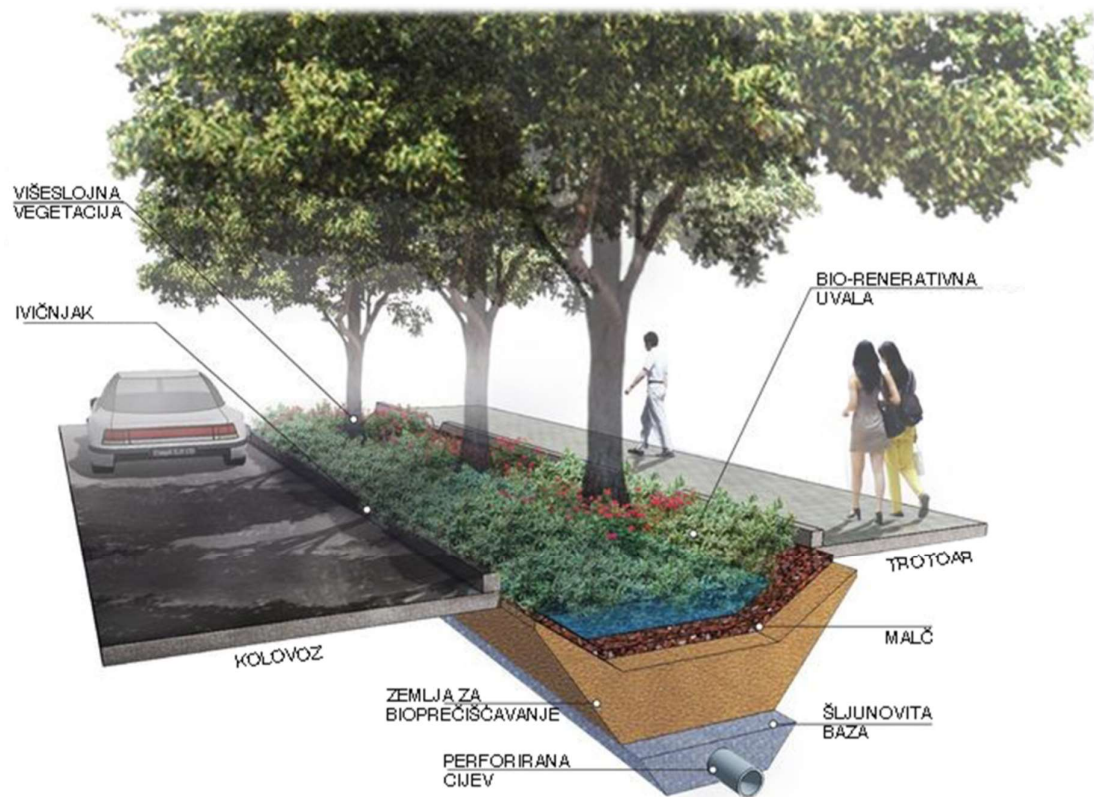
Цијеви ће бит постављене на минималној дубини 1,50м, а свакако на већој дубини од оборинске канализације. ток је везан за ријеку Брку, као тачку слијевања пречишћене воде. Цијеви у нагибу биће израђене од ПЕХД, нагиба мин 3% како би се спријечило таложење на дну.

Мрежа оборинске воде

Мрежа оборинске воде је планирана као канализациона мрежа дуж примарних и секундарних саобраћајница, али у комбинацији са савременим и иновативним системима, описаним у даљем тексту.

Градњом објеката и вањског уређења унутар парцеле утиче се на измјене пропусности тла, с обзиром да се објектима, путевима и др. асфалтираним површинама стварају

непропусне површине. Стога је обавеза сваког инвеститора, и обавеза приликом прописивања локацијских услова да се 25% површине остави водопропусно. Промјена пропусности узрокује већи коефицијент отицања, па тако и већу количину воде за прикупљање. Стога је врло важно градити зелене улице, зелене паркинг површине и сл, које садрже зелене појасеве са зеленилом који имају огромну улогу у прикупљању површинских вода.



Сл.6 примјер попречног профила улице

-Одстрањивање нечистоћа и масноћа

Воде које долазе са саобраћајница и осталих асфалтираних површина садрже у себи различите нечистоће. Те твари које загађују и које су садржане у тим водама обично долазе од трошења гума, испуштања моторних уља и других текућина из превозних средстава и трошења кочница.

Затим постоји могућност да се те воде загаде просипањем хемијских и осталих производа који се превозе камионима.

Загађивање површинских вода течностима које су лакше од воде (уља, нафта) могу се избјећи или барем умањити помоћу базена за уклањање масноћа, који се морају поставити прије коначног излијевања. Посебну пажњу треба посветити простору интермодалног центра, гдје је могућност загађења већа.

-Квалитет кишног отицаја

Истраживања квалитета кишног отицаја указују на присуство:

- БПК 5 у ниским концентрацијама у отицају са непропусних површина, виша концентрација у отицају са зелених површина;
- суспендоване материје су присутне у значајним концентрацијама, концентрација зависи од кориштења земљишта на сливу и карактеристика кише (интензитет, трајање);

- тешки метали (Цу, Пб, Цд, Ни, Цр, Зн) су присутни у широком опсегу концентрација која зависи од начина коришћења земљишта на сливу и интензитета саобраћаја;
- уља и масти су само повремено присутна и њихово присуство је показатељ акцидентних загађења;
- Н и П (нутријенти) присутна ако постоји веће спирање са земљита;
- друга специфична загађења у зависности од низа фактора

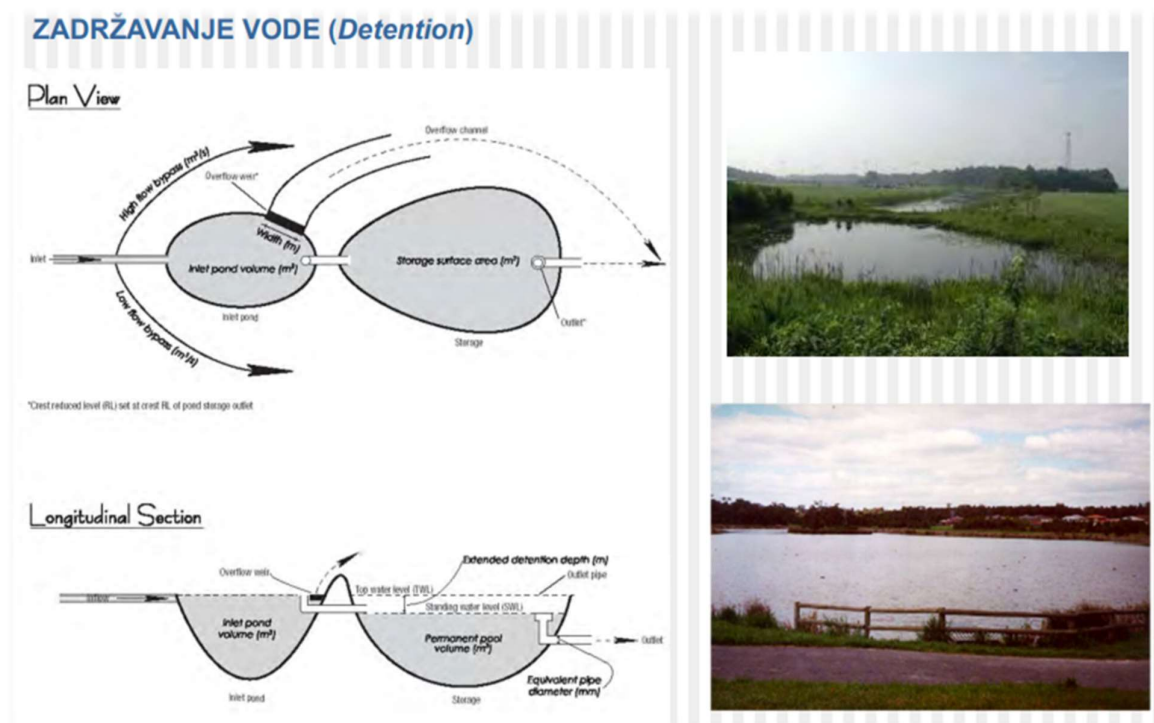
Утицај кишног отицаја на водопријемнике

- Повећани протоци доводе до губљења станишта водених организама;
- Покретање седимента у коритима доводи до губитка станишта;
- Загађена вода (седименти, метали, и др.) може бити токсична по живи свијет;
- Нутријенти могу да доведу до појаве цвјетања алги у стајаћим водама.

Стога је врло битно урадити сабирни колектор (пречистач), из којег ће се вода изливати у водоток.

Задаци иновативних система за одвођење кишних вода

- Смањење директног отицаја, чиме се умањује ризик од поплава,
- Повећано прихрањивање подземних вода (уколико је то могуће),
- Побољшање квалитета кишног отицаја смањењем концентрације присутног загађења, чиме се смањује негативан утјецај на реципијент,
- Ублажавање посљедица по животну средину и реципијент, у случају незгода и просипања већих количина загађујућих материја,
- Опће побољшање животне средине, пораст естетске и материјалне вриједности,
- Формирање природног станишта за дивљи свијет у урбаним срединама.



Сл 7. Улога вјештачког језера у сакупљању кишнице

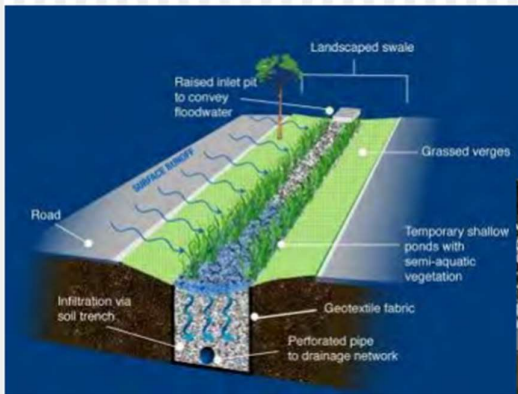
Преглед метода за каналисање кишних вода у урбаним и изграђеним срединама

1. Ровови
2. Затравњени канали
3. Биоретензије
4. Ретензиони базени
5. Језера
6. Кишна поља – лагуне

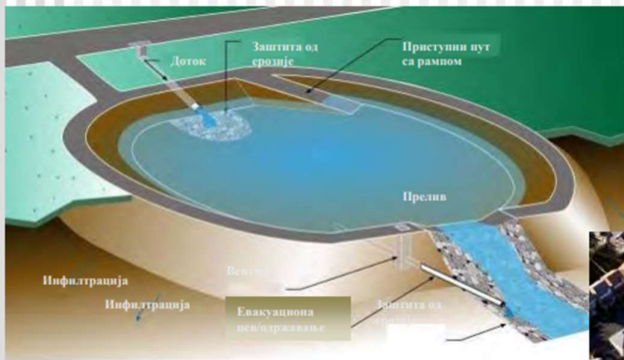
ZATRAVNJENI KANALI (Swales)



BIORETENZIJE (*Bioretention*)



INFILTRACIONI BAZENI (*Infiltration basins*)



RETENZIONI BAZENI (*Detention basins*)



JEZERA (Ponds)



KIŠNA POLJA-LAGUNE
(*Stormwater wetlands*)



Унутар зоне су у том смислу поред оборинске канализационе мреже у склопу саобраћајница, планирани и ретензиони канали и ретензиона језера, који ће додатно уз систем зелених појасева са дренажом одводити и задржавати атмосферске воде.

4.3.7. Водоводна мрежа

Затечено стање водоводне мреже је такво да на овом подручју нема транспортног цјевовода потребних капацитета који износе 80-100 л/с, те је то примарни задатак Брчко дистрикта БиХ у наредном периоду.

Снабдијевање питком водом се мора обезбиједити на следећи начин:

- Вода за уполснике и остале кориснике (пиће, одржавање хигијене, припрему напитака и евентуалну припрему хране);
- Вода за одржавање чистоће радних простора;
- Вода потребна у технолошким процесима у лакој индустрији и вода за хлађење;
- Вода потребна за противпожарну заштиту.

Имајући то све у виду у посматраном простору је потребно изградити двије одвојене мреже и то:

- Мрежа питка и „технолошка“ вода;
- Хидрантска мрежа.

И водоводна мрежа се може изводити фазно у складу са развојем капацитета зоне.

4.3.8. Електро мрежа

Постојећа мрежа с обзиром на циљеве развоја пословне зоне капацитетом не задовољава потребе, односно није развијена према потребама.

Димензионирање будуће електроенергетске мреже пословне зоне McGovern Брчко темељи се на прогнози вршне снаге будућег плана разматраног подручја.

Разматрано подручје је према намјени подјељено на:

- пословни простор,
- Остали (помоћни) простор,
- Јавну и друштвену инфраструктуру
- Стамбени простор.

Изградњом нових објеката морају се градити и нови електроенергетски капацитети.

Електроенергетске потребе

Анализирајући прогнозирање потрошње електричне енергије одређујемо се за анализирање потреба електричне снаге потрошача који ће се појавити у перспективи. Због великог броја захтјева за новим производним капацитетима потребна инсталисана снага за задовољавање захтјеваних капацитета је цца 25 MW, што је у овом случају веома тешко остварити. Да би се задовољили захтјевани капацитети у виду инсталисане снаге потребна је сугласност Електропреноса БиХ. Сугласност се састоји у томе да се одреди могућност изградње трафостаница 100/10(20) кВ или 35/10 кВ са тачном локацијом истих. На основу локација трафостаница 100/10(20) кВ или 35/10 кВ одредиће се нове трасе 10 кВ мреже, трафостаница 10/0,4 кВ и трасе 0,4 кВ мреже и јавне расвјете. Уз сугласност Електропреноса БиХ би се одредила и могућност да се надземни 110 кВ далековод изведе подземно.

За изградњу планиране 10 кВ и 0,4 кВ електроенергетске инфраструктуре потребно је уважавати просторне планове вишег реда и план надлежног електродистрибутивног подuzeћа. Позицију трафостаница у постојећој електроенергетској инфраструктури је потребно дефинисати са надлежним електродистрибутивним предузећем.

Трафостанице морају бити складно уклопљене у постојећи урбани и природни амбијент, кроз своју архитектонску форму и примјену конструктивних и обликовних елемената, као и уређење вањског простора.

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 утјецаја и не би се нарушавао изглед простора са стубовима) употребом слободностојећих ДРО-а које треба лоцирати између ивица тротоара и граница парцела дуж прометница.

Од осталих обновљивих извора, из свих прикупљених података и проведених анализа, може се

закључити да постоји значајан потенцијал примјене сунчеве енергије на подручју БиХ. Међутим,

досадашње кориштење сунчеве енергије се може сматрати безначајним и своди се, углавном на

загријавање санитарне воде. И исказани интерес за изградњу постројења за производњу електричне

енергије из енергије сунца је јако мали и своди се на врло мале инсталисане капацитете.

Фактори који утјечу на избор типа трафостанице за дату локацију су:

- напонски ниво,
- снага потрошње,
- степен развоја електроенергетског система,
- и еколошки услови.

Јавна расвјета

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.

Јавна расвјета треба да буде постављена дуж свих јавних саобраћајница и паркинга. Расвјета унутар парцеле, односно комплекса пада на терет власника и треба да буде урађена у складу са правилима струке, а планирана је овим планом.

Уз главне саобраћајнице расвјета се поставља са обје стране саобраћајнице, на размацима 30м са жаруљама јачине 125 -150W, док се на споредним и саобраћајницама унутар комплекса може постављати једнострано, обзиром на мање димензије попречног профила саобраћајнице и то са стране гдје је бициклистичка и пјешачка стаза.

4.3.9. Телекомуникациона инфраструктура

Пролазак телекомуникационе (оптичке) мреже од стране телеком оператера планирати сјеверном и јужном границом пословне зоне уз саобраћајнице на јавној површини, одакле би се на одређеним тачкама та иста мрежа уводила у пословну зону.

Код израде пројектне документације за локацијске услове или грађевинску дозволу допустити да се трасе могу кориговати ради прилагођења техничким рјешењима, имовинско- правним односима и стању на терену.

4.3.10. Приједлог енергетског концепта

Из документације „Стратегија развоја Брчко дистрика за раздобље 2008-2017. година“ и „Стратегије развоја Брчко дистрикта за период 2021-2027. година од 19.05.2021 године планирано је да се изврши гасификација Брчко дистрикта БиХ. Захваљујући свом гео-графском положају Брчко дистрикт Босне и Херцеговине представља транзитни правац за пролазак плинске мреже према ентитетима.

Главни магистрални плиновод Шепак-Бијељина-Бања Лука планиран је да пролази кроз територију Брчко дистрикта БиХ. Процјена је да би потрошња плина у Брчко дистрикту БиХ износила од 25-30 мил. м3, у случају изградње плиновода из правца Бијељине. Из планског документа, „Регулациони план Зона рада и индустрије - База Мц Говерн“ у Брчко дистрикту БиХ уцртана је траса магистралног плиновода (гасовода) који је инсталиран непосредно уз трасу саобраћајнице, заобилазницу Брчко дистрикту БиХ.

У дужини од пца.1,2 километра дуж дионице заобилазнице планирана је изградња Зона рада и индустрије – база Мц Говерн укупне површине 176 ха.

Сходно томе приједлог енергетског концепта „Зоне рада и индустрије - база Мц Говерн“ би се базирао на довођењу плина у пословну зону. Спајањем са магистралним плиноводом и изградњом плинске станице у дијелу пословне зоне, инсталирањем подземне цијевне мреже за потребе гријања пословних објеката као и кориштењу плина у друге сврхе сходно потребама корисника.

У приједлогу енергетског концепта потребно је сагледати и планирати једну додатну плинску станицу за потребе гријања насеља која су у непосредној близини пословне зоне.

С тим у вези планирати прикључак на главни магистрални плиновод који ће задовољити потребе потрошача у пословној зони. Имајући у виду да су потребе за плином велике на свјетском тржишту и да може доћи до евентуалних поремећаја и застоја у снабдијевању плином потребно је планирати алтернативна рјешења за истим.

С обзиром да се ради о дугорочном плану и инвестицији потребно је и прије довођења плина у зону Мц Говерн оставити могућност потенцијалним пословним корисницима да по свом избору одреде врсту енергента за своје намјене.

У складу са стратешким одређенима заштите животне средине, обновљиви видове енергије су препорука.

4.3.11. Заштита и унапређење животне средине

Заштита и унапређење животне средине засниват ће се на рационалном кориштењу простора, унапређењу природних и створених вриједности, и усмјеравању просторног развоја у правцу кориштења природних услова као специфичности подручја на начин који неће доводити до деградације природне средине.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, рјешења планираних објеката и пратеће инфраструктуре на простору плана усагласит ће се са свим актуелним техничким прописима, а нарочито са Законом о заштити животне средине. Недостатак потпуне комуналне опремљености може изазвати значајно загађење животне средине због упуштања отпадних и атмосферских вода у дјелимично реализоване отворене канале, и затим упуштање у подземље. Неопходно је ријешити питање одвођења отпадних вода и одлагања свих отпадних материја насталих при функционисању планираних садржаја, чему се мора посветит посебна пажња и од стране органа и институција чија надлежност су водотоци, те обезбједити стални инспекцијски надзор.

На простору у обухвату плана може се очекивати повећан ниво буке и аерозагађења, који су проузроковани радом возила на манипулативним интерним саобраћајним површинама, радом производних постројења, али и постојањем жељезничке пруге на сјеверозападној страни предметног простора. Адекватним озелењавањем слободних површина, као и зона заштите према примарним саобраћајницама, као и ретензионим каналима и језерима, зеленим појасевима унутар парцела а према приступном путу, обезбједит ће се вишеструк позитиван утицај на животну средину (неутрализација буке, утицај прашине, ширење непријатног мириса, аерозагађење и сл.), а визуелно ће се унапредити амбијент простора. За озелењавање планиране су оне врсте дрвећа које имају велико фитоцидно и бактерицидно дејство, као и велику отпорност на прашину и издахне гасове, а што је описано у дијелу који се односи на зелене површине.

У циљу ефикасног управљања отпадом потребно је обезбједити просторе за смјештање сабирних посуда – канти или контејнера (који треба да задовоље захтјеве хигијене, естетске захтјеве и захтјеве свих корисника ових површина) за одлагање претходно идентификованих врста отпадних материја које ће се генерисати и класификовати их према поријеклу, а у складу са важећом регулативом.

У току извођења радова, изградње нових објеката, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта. Изградња производних и пословних објеката ће се спроводити у складу са важећим техничким нормативима за изградњу, уз примјену технологија и процеса који испуњавају прописане стандарде животне средине. У технолошком процесу, неопходна је примјена савремених, чистијих технологија, које ће допринијети смањењу аерозагађења. Обавеза израде процјене утицаја на животну средину за потенцијалне загађиваче утврдит ће се у складу са законском регулативом која важи у тој области.

Економска валоризација пројекта (Оквирни подаци о потребним средствима за изградњу)

У овој фази израде (Предацрт плана) нису анализирани трошкови за реализацију појединих елемената пројекта. Та процјена ће бити урађена након што се изврше корекције Плана на основу примједби и сугестија у фази јавног увида и јавне расправе и достављених од стране носиоца припреме плана.

5. ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „ЗОНА РАДА И ИНДУСТРИЈЕ "McGovern"

5.1. Увод и опће одредбе

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

Члан 1

1) Регулациони план „Зона Рада и Индустије – база McGovern“ у Брчком (у даљем тексту План) представља обавезујући документ којим се одређује организација, намјена и кориштење земљишта, те урбанистичко-технички услови градње, реконструкције и доградње објеката, инфраструктуре и отворених површина у обухвату Плана.

2) План преузима опредјелења и одлуке важећег плана вишег реда, Измјена и допуна Урбанистичког плана града Брчко (ИИ) – плански период 2007-2017.година, те Просторног плана Брчко дистрикта БиХ 2007-2017.година, у смислу намјене земљишта и услова за планирање и провођење плана, а који нису описани у поменутом урбанистичком плану.

Члан 2

- 1) Овом одлуком се уређује провођење плана и она чини његов саставни дио.
- 2) Овом одлуком се утврђују услови кориштења, уређења, изградње објеката и инфраструктуре и заштите простора у обухвату плана и на тај начин се дефинира начин провођења и осигурава реализирање Плана.
- 3) Овом одлуком се утврђују обавезе надлежног Одјела за израду локацијских услова, као и обавезни елементи садржаја истих, а како би се осигурао адекватно провођење плана, а све у складу са важећим Законом.
- 4) У провођењу плана, обавезно се примјењују важећи прописи Брчко дистрикта Босне и Херцеговине из области просторног уређења, грађења, заштите околиша, заштите зрака, заштите од буке, електроенергетике и свих осталих прописа који на било који начин уређују односе у области уређења простора.
- 5) Области које нису уређене Законом Брчко дистрикта примјењују се закони Босне и Херцеговине.

Члан 3

- 1) Регулациони план „Зона рада и индустрије – база McGovern“ у Брчком доноси се на период од 10 година или и раније до његовог провођења.
- 2) У складу с Законом о просторном планирању и грађењу ("Службени гласник Брчко дистрикта БиХ", број 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/20, 29/20 и 40/20), годину дана прије истека плана, надлежни Одјел покреће поступак ревизије плана чиме се утврђује његов степен провођења и евентуално могућност продужења.
- 3) Сви дијелови Плана обавезујући су и за инвеститоре и надлежне Одјеле и институције који учествују у грађењу и праћењу примјене закона.
- 4) Површина обухвата Плана је графички утврђена кроз графички прилог – карта број 1 и описана у поглављу 3.2.1. Опћи подаци о просторном обухвату

5.2. Урбанистичко-технички увјети изградње

5.2.1. Увјети за уређење грађевинског земљишта

Члан 4

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

Члан 5

- 1) Уређење грађевинског земљишта подразумјева опремање и припремање грађевинског земљишта.
- 2) Припремање земљишта обухвата геолошка, геомеханичка и хидролошка испитивања која ће се користити при пројектовању. Припремање обухвата, прибављање земљишта и уклањање објеката који се Планом не задржавају.
- 3) Опремање грађевинског земљишта у оквиру плана обухвата реконструкцију и изградњу комуналних грађевина и инсталација за заједничко кориштење:
 - а. изградња нових саобраћајница и паркиралишта.

- б. доградња и изградња система примарне водоводне, канализационе, топловодне, електро и ТТ мреже и објеката.
- ц. уређење јавних површина (попловања, мобилијар, расвјета, зеленило итд.).
- 4) Уређење грађевинског земљишта се мора извести у обиму и на начин како је то предвиђено Планом.
- 5) Изградња грађевина не може започети без претходног минималног уређења грађевинског земљишта, под чиме се подразумева обезбјеђење саобраћајног приступа парцели, прикључење на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу, евентуално измјештање вода комуналне инфраструктуре, те потребних радова на стабилизацији терена.
- 6) Изградња грађевина не може започети прије уклањања објеката предвиђених за рушење. Изузетно се ови објекти могу користити за потребе градилишта, али се исти морају уклонити прије техничког пријема грађевине.
- 7) Привремено кориштење грађевинског земљишта које није приведено крајњој намјени се не може одобрити, уколико планом није другачије прописано.
- 8) Насипање и издизање терена у односу на нивелету постојећих и планираних саобраћајница те сусједних грађевинских честица није дозвољено.
- 9) Насипање и издизање терена у зонама заштитних појаса далековода при чему се мијења висински однос постојећег терена и елемената инфраструктуре Електропреноса није дозвољена.
- 10) Изнимно ставу 9, промјена нивелационих карактеристика терена у зонама заштитних појаса далековода је дозвољена за инфраструктурне пројекте уколико је то потребно уз обавезну сагласност и под условима дефинисаним од стране власника инфраструктуре с којом се укршта планирана инфраструктура.

5.2.2. Димензије и спратност планираних привредних објеката

Члан 6

- 1) У графичком прилогу „План просторне организације“ дати су хоризонтални габарити објеката, који су максимални и који се не могу мијењати осим у случајевима који су прописани овом одлуком.
- 2) На урбанистичкој парцели могућа је градња једне или више самостојећих грађевина у оквиру дефинисане грађевинске линије. Изнимно, грађевине се могу градити као прислоњене уз друге грађевине на истој грађевинској парцели под условом да су одијељене протупожарним зидом.
- 3) Укупна заузетост грађевинске парцеле износи највише 50%, а најмање 10%. Заузетост грађевинске парцеле израчунава се као однос тлоцртних површина свих грађевина на грађевинској парцели и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у постоцима.
- 4) Планирана спратност (висина објекта) и одстојање објеката утврђене су Планом, назначене у графичким прилозима и не могу се мијењати осим у случајевима који су прописани овом одлуком.
- 5) Укупна висина објекта је збир етажа од коте уређеног терена до коте врха атике, односно вијенца објекта. Уколико су пројектоване висине спратних етажа такве да укупна висина објекта прелази дефинисану висину, мора се смањити спратност објекта. Дефинисане висине објекта није дозвољено прелазити.

- 6) Висина објекта од коте уређеног терена до врха атике или вијенца крова је највише 20,0 м, те мора бити у складу с намјеном и функцијом грађевине, те технологијом производног процеса, уколико графичким дијелом плана није другачије одређено.
- 7) Број етажа грађевина зависи од намјене објекта или дијела објекта те предвиђеног производно-технолошког процеса, уз могућност градње подземне етаже, уколико графичким дијелом плана није другачије одређено.
- 8) Спратна висина сваке етаже мора бити у складу с намјеном простора поштујући прописане техничке услове мјера заштите на раду и боравка у затвореним и отвореним просторима.
- 9) Изнимно, на свим новим грађевинама, као и на постојећим грађевинама које се реконструишу, дијелови грађевине инфраструктурне намјене (димњаци, громобрани, антене, озраке вентилације, отвори вентилације и др.) те постројења (нпр. клима коморе, стројарнице лифтова и др.) могу бити виши од плански предвиђене висине и смјештени на крову грађевине, а у складу с технолошким потребама и посебним прописима, у дужини највише 20% pročелја грађевине.
- 10) Објекти могу имати и подрумске етаже уколико геомеханичка испитивања то дозвољавају.
- 11) Подрумска етажа може се користити као помоћни простор, остава, складиште, гаража. У изнимним случајевима подрумска етажа се може користити као производни простор, уколико је то потребно због одвијања производно-технолошког процеса под условом да се осигурају адекватни услови за рад у складу са дефинисаним законским и подзаконским прописима.
- 12) Нивелационе коте приземља планираних објеката у односу на саобраћајницу - улицу утврдит ће се на основу нивелационих кота саобраћајница датих у Плану.
- 13) Нивелациона кота приземља у дијеловима објеката у којима је предвиђен административни или прословно изложбени простор може се извести највише 10,0 цм више од коте нивелета уређеног терена.
- 14) Прилази и улази у грађевине морају бити испројектовани и уређени према Уредби о урбанистичко-техничким условима, просторним стандардима и нормативима за уклањање и спречавање стварања архитектонских баријера за кретање инвалидних лица која користе техничка и ортопедска помагала

5.2.3. Димензије и спратност планираних стамбених објеката у стамбено-радној подзони

Члан 7

- 1) Планирана спратност и димензије објеката утврђене су Планом, назначене у графичким прилозима и не могу се мијењати осим у случајевима који су прописани овом одлуком.
- 2) Димензија pročелја објеката дата је графичким дијелом плана и не може се мијењати.
- 3) Дозвољава се инвеститору прилагођавање димензије објекта индивидуалног становања према задњој дворишној страни поштујући минималне удаљености од сусједне парцеле и дефинисане коефицијенте заузетости парцеле.
- 4) На једној урбанистичкој парцели могуће је градити један објекат, у оквиру дефинисане грађевинске линије.
- 5) Објекат се мора наслањати на грађевинску линију према приступној саобраћајници с минимално 75% своје ширине.

- 6) Помоћни садржаји (гаража, остава, котловница и сл.) морају бити у склопу објекта.
- 7) Максимална заузетост парцеле за објекте индивидуалног становања је 45%.
- 8) Није дозвољена градња приземних објеката.
- 9) Кровови објеката намњени становању морају бити вишеводни или двоводни с једном кровном равни оријентисаној према приступној саобраћајници.
- 10) Дозвољава се трансформација таванске етаже у стамбени простор.
- 11) Освјетљавање таванске етаже се врши преко кровних прозора.
- 12) Формирање кровних баца није дозвољено.
- 13) Објекти могу имати и подрумске етаже уколико геомеханичка испитивања то дозвољавају.
- 14) У оквиру подрумске етаже дозвољено је формирање гаражног простора и других сервисних просторија.
- 15) Становање на нивоу подрумске етаже није дозвољено.
- 16) Нивелационе коте приземља планираних објеката у односу на саобраћајницу - улицу утврдит на основу нивелационих кота саобраћајница датих у Плану, при чему не може бити виша од 60cm у односу на нову уређеног терена на прочељу објекта.
- 17) Начин изградње стамбено-радне зоне, односно располагања земљиштем, обзиром да се ради о земљишту Брчко дистрикта БиХ, дефинисат ће Влада посебном Одлуком, а у складу са важећим Законима.

5.2.4. Однос према постојећим објектима

Члан 8

- 1) Планом су дефинисани постојећи објекти који се задржавају. Уколико су неки од тих објеката бесправно изграђени, њихова легализација се може одобрити ако се тиме не угрожава боравак у сусједним објектима.
- 2) Постојећи објекти за које су графичким прилогом већ утврђене интервенције са максималним вертикалним и хоризонталним габаритима, односно могућност њихове реконструкције, доградње и надзиђивања, могу се реализовати уз поштивање урбанистичко-техничких услова утврђених чланом 5 ове одлуке.
- 3) Објекти који се надзиђују морају задовољавати конструктивно сеизмичке услове.

Члан 9

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

Члан 10

- 1) Постојећи објекти који су назначени у графичком прилогу, као објекти који се руше, не могу се задржати без обзира на постојећи правни статус.
- 2) Приступна саобраћајна тачка постојећих објеката који се задржавају остаје непромјењена уколико планом није дефинисана друга приступна позиција грађевинској

парцели. Реализацијом неопходне саобраћајне инфраструктуре планом дефинисана приступна саобраћајна тачка је обавезна, предходна приступна саобраћајна тачка се укида.

Члан 11

- 1) Објекти који су назначени у графичком прилогу Плана као објекти предвиђени за замјенску градњу, замјењују се новим објектима на начин како је то предвиђено Планом.
- 3) Ако власници постојећих објеката из става 1) овога члана не желе или не могу извршити планирану смјену објеката, њихови постојећи објекти се задржавају.
- 4) У случају из става 2) овог члана за постојеће објекте примјењиват ће се мјера текућег одржавања.
- 5) Истовремено власници ових објеката не могу спорити право изградње објеката на сусједним парцелама, на начин како је то предвиђено Планом.

5.2.5. Регулациона линија, грађевинска линија

Члан 12

- 1) Грађевинске парцеле утврђене су регулационом линијом и дефинисане су у графичком дијелу Плана;
- 2) Осим грађевинске линије објекта, дате су и грађевинске линије комплекса унутар које се могу формирати објекти у складу са потребама власника;
- 3) У случају из претходног става морају се поштовати увјети дати овом Одлуком, а који се односе на заузетост, изграђеност, водопропусну површину, саобраћај у мировању и приступ парцели.
- 4) Грађевинска парцела обухвата једну или више катастарских парцела или њихових дијелова.
- 5) Обавезује се надлежни Одјел да у складу са процедурама након издавања локацијских увјета врши формирање парцела, а не само цјепање, него и обједињавање.
- 6) Грађевинска парцела мора да има површину и облик који обезбјеђују изградњу грађевина у складу са Планом.
- 7) Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ минимално са једне од јавних постојећих или планираних саобраћајница.

Члан 13

а) привредни објекти (складишни, производни)

- 1) Планом парцелације утврђују се: величина, облик, и положај парцеле, приступ парцелама регулационе и грађевинске линије и површине за јавне намјене.
- 2) План парцелације садржи ситуациони План са регулационим линијама и парцелама.
- 3) Планом утврђене парцеле могуће је, зависно од потребе потенцијалних инвеститора спајати, при чему се не може реметити планирани саобраћајни концепт и мјењати утврђена грађевинска линија.
- 4) Уколико је потребно извршити спајање већег броја парцела којим би се промјенио планирани саобраћајни концепт истом се може удовољити уз услов обавезног спајања свих грађевинских честица унутар два грађевинска блока омеђена приступним саобраћајницама и дефинисана јединственом грађевинском линијом. Планирана саобраћајница између два спојена грађевинска блока може се према потреби инвеститора задржати као интерна саобраћајница.

- 5) Појам грађевински блок односи се на одређен број грађевинских честица омеђен системом јавних саобраћајних површина и дефинисан грађевинском линијом.
- 6) Грађевинска линија утврђује дио грађевинске парцеле на којој је могуће изградити једну или више грађевина, односно максималну линију исколчења објеката у склопу којег инвеститор може формирати тлоцртно рјешење објеката.
- 7) Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије према саобраћајницама је 15,0м.
- 8) Удаљеност објекта од сусједне грађевинске парцеле је минимално 10,0м. Ова удаљеност може бити и мања за ширину конзолне надстрешнице дефинисане чланом ставом 11) овог члана.
- 9) Планирани објекат се обавезно наслања на грађевинску линију према планираним саобраћајницама у минималној дужини од 50% укупне дужине објекта.
- 10) Грађевинску линију не смије прећи најистуренији дио објекта. Грађевинском линијом је утврђена удаљеност објекта у односу на јавну површину, улицу сусједне парцеле или друге грађевине.
- 11) Изнимно, утврђену грађевинску линију смију прећи конзолне надстрешнице као заштита од атмосферских утицаја у максималној ширини од 3,0м, а све унутар планиране регулационе линије и фасадним странама према сусједним грађевинским парцелама.
- 12) Код реализације подрумске етаже водити рачуна да се не угрози стабилност објеката на сусједним парцелама.

Члан 14

б) (комерцијално-административно-услужни објекти)

- 1) Планом утврђене парцеле није могуће препарцелисати за ову врсту објеката.
- 2) Грађевинске линије за ове објекте су граничне, нити један дио објекта не може својим најистуренијим дијелом прећи ову линију.
- 3) Изузетак су подземне етаже које, уколико геомеханичка испитивање утврде да је могуће, могу се градити у оквиру власничке парцеле до максимално 1м удаљености од заједничке међе са сусједном парцелом.
- 4) Вертикални габарити објекта дати планом су гранични.
- 5) Дозвољава се фазна изградња објеката унутар грађевинске парцеле.
- 6) Све фазе реализације морају бити дефиниране у оквиру главне пројектне документације.
- 7) Потребно је омогућити да свака фаза функционише неовисно од реализације сљедеће фазе и да обавезе из једне фазе не преносе се у другу фазу реализације.
- 8) У свакој фази реализацијом се морају задовољити прописани услови за паркирање, озелењење и уређење земљишта слободних површина грађевинске парцеле.
- 9) Ову врсту објеката, њихову локацију и величину унутар слободне економске зоне одредит ће сам инвеститор, у складу са потребама, и фазном градњом. При томе дате грађевинске линије одређене планом не могу се прећи.
- 10) Као акценат у простору, а у смислу препознавања у простору, дозвољава се унутар ове зоне градња до 7 етажа само једног објекта – торањ, који ће бити репер у простору.

Члан 15

ц) (стамбени објекти)

- 1) Планом утврђене парцеле није могуће препарцелисати за ову врсту објеката.
- 2) Грађевинске линије за ове објекте су граничне, нити један дио објекта не може својим најистуренијим дијелом прећи ову линију.
- 3) Вертикални габарити објекта дати планом су гранични.

- 4) Објекат се мора поставити на предњу грађевинску линију, с тим да нити један дио фасаде објекта не може прећи преко ове линије, укључујући и балконе, еркере и сл.

5.2.6. Увјети за уређење фасада привредних објеката, привремено заузимање земљишта, постављање рекламних објеката

Члан 16

- 1) Архитектонско обликовање објеката мора се заснивати на савременим принципима и примјењујући најновија сазнања о обликовању индустријских грађевина, уз употребу постојаних материјала и боја.
- 2) Обликовање објеката мора бити у складу с амбијентом, али су могућа и радикалнија рјешења стакленог кристала у којем се огледа природа. Препоручује се обликовно рјешење модерне архитектуре. Обликовање објеката и уређење грађевинских парцела мора бити засновано на високим обликовним и гардитељским стандардима.
- 3) Грађевине се изнимно могу градити и као монтажне.
- 4) Све фасаде објекта (укључујући и кровове, тј. "пету фасаду") морају се квалитетно обликовати. Подручје обухвата Плана потребно је у цјелини оплемени на нивоу "радног парка" гдје зеленило има улогу стварања угодног радног амбијента.
- 5) Могућа је примјена елемената за заштиту од сунца (брисолеји, перголе и типске склопиве тенде и сл.), као и наткривање улаза.
- 6) У циљу кориштења допунских извора енергије (сунчеве енергије) могућа је изведба конструктивних захвата ради употребе пасивних система за искориштавање сунчеве енергије, све у оквиру дефинисане грађевинске површине или на површина кровова објеката.
- 7) Кровови објеката морају се планирати као равни кровови или кровови благог нагиба скривени иза постављене атике. Индустријски кровови типа Шед крова су дозвољени.
- 8) Бачvasti, параболични, куполасти и други витоперни кровови нису дозвољени уколико производно технолошки процес то не захтјева.
- 9) Пожељно је кровне површине озеленити екстензивним и интензивним зеленилом. Озелењени кровови са 50% своје површине улазе у обавезни проценат озелењене површине парцеле.
- 10) Кровна раван може имати истак у максималној дужини од 40 цм. Уколико се ради о објекту максималне висине до 5,0м кровни истак може бити и већи уколико је у функцији надстрешнице, поштујући услове дефинисане чланом 10. став 11).
- 11) На крову је могућа изведба помоћних конструкција за поставу сунчевих колектора, без обзира на њихов нагиб.
- 12) Материјали који су дозвољени при обликовању фасада су натур бетон, челик, дрво или фасадни производи на бази дрвета, стакло и алуминиј. Употреба класичних демит фасада дозвољена је само у дијелу објекта намјењеног администрацији.
- 13) Разноликост материјала свести на минимум. Препорука је употреба два материјала на једном објекту.
- 14) Сигналне интензивне боје на објектима нису дозвољене. Препоручују се боје природних пастелних тонова нпр. боје материјала-бетон, дрво, челик, односно сиви тонови од средње сиве до антрацит.
- 15) Употреба интензивних боја је дозвољена уколико је саставни дио визуелног идентитета инвеститора и смије се користити на свим фасадним плохама у дијелу атике у максималној висини од 1,0м.
- 16) Рекламе, натписи, излози и витрине, који се постављају на објекат, морају бити прилагођени објекту односно простору у погледу обликовања, димензије, материјала и

боје. Сви рекламни елементи морају бити постављени на једној од фасада објекта. Постављање рекламних елемената изнад атике објекта није дозвољено.

17) Постављање самостојећих рекламних објеката унутар грађевинске парцеле је дозвољено искључиво непосредно поред приступне саобраћајне тачке на неку од планираних или постојећих саобраћајних површина.

18) Рекламни објекат дефинисан ставом 17. овог члана може имати правоугаони облик основе максималне димензије 50 x 150 цм и максималне висине 8,0м.

Члан 17

1) Постављање рекламних објеката (рекламни натписи, банери, свијетлеће рекламе и сл. на изграђени објекат одобрава се рјешењем о локацијским условима, а на основу закона и подзаконских аката надлежног Одјела.

2) Постављање вањских јединица система климатизације и друге машинске опреме на фасадне зидове према саобраћајницама нису дозвољени.

5.2.7. Увјети за грађење помоћних објеката на грађевинским парцелама

Члан 18

1) Увјети за изградњу помоћних објеката (гараже, складишта, спремишта, радионице, одржавање) које се граде на грађевинској парцели основне грађевине су како слиједи: максимална висина износи 5,5 м на страни улаза у помоћни објекат;

максимални број етажа: 1 надземна етажа.

2) Сви потребни помоћни објекти и садржаји треба лоцирати унутар грађевинске линије прислоњене на основни објекат или у оквиру објекта на стражњем дијелу грађевинске парцеле удаљено од јавне саобраћајне површине.

Члан 19

1) Градња самостојећих помоћних објеката на парцелама планираним за градњу стамбених објеката нису дозвољене. Сви помоћни садржаји граде се у склопу главног објекта.

5.2.8. Увјети за ограђивање парцеле

Члан 20

1) Грађевинске парцеле могу се оградити оградом по бочним и стражњим дијеловима, према сусједним парцелама максималне висине до 2,0 м, док се према улици - јавној прометној површини може извести ограда висине 1,80 м.

2) Ограда према јавној и приступној саобраћајној површини изводи се као прозачна - метална у комбинацији са зеленом оградом иза металне од аутохтоног биљног материјала. Метална ограда постављена на бетоски сокл висине 50цм у складу с нивелетом саобраћајнице.

3) Планом дефинисани зелени појас унутар регулационе линије према јавним саобраћајним површинама није дозвољено ограђивати.

- 4) Изузетак ставу 3 овог члана је грађевинска парцела на којој је планом предвиђена намјена Азила за животиње.
- 5) Позиција приступне тачке грађевинској парцели са јавне саобраћајне површине дефинисана је планом.
- 6) Изнимно може се дозволити додатна саобраћајна приступна тачка уколико производно технолошки процес то захтјева.
- 7) Приступна тачка фланкирана је са два АБ стуба димензија 50 x 50 x 200 цм између којих се налази покретна приступна капија или рампа. У горњем дијелу АБ стубова дозвољено је постављање лога инвеститора у максималним димензијама 50x50цм а све у складу с графичким прилогом плана 6-2 Детаљ уређења улазног дијела парцеле са објектима привредне намјене.

Члан 21

- 1) Ограђивање парцела планираних за градњу стамбених објеката за индивидуално становање је дозвољено.
- 2) Према сусједним парцелама максимална дозвољена висина оградe износи 150цм од нивоa уређеног терена. Ограда може да буде транспарентна или пуна.
- 3) Према саобраћајницама ограда може да буде максималне висине 150цм. Пуни дио оградe до максималне висине од 50цм. Преостали дио оградe изводити као транспарентан или као зелена ограда аутохтоног растиња.
- 4) Позиција приступне тачке грађевинској парцели са јавне саобраћајне површине дефинисана је планом.

Члан 22

- 1) Ограђивање грађевинских парцела намјењених за градњу колективних стамбених и стамбено пословних објеката није дозвољено.

5.2.9. Увјети уређења саобраћајних површина и паркиралишта на грађевинским парцелама привредне намјене

Члан 23

- 1) Локацијским условима за објекте одређене намјене потребно је утврдити неопходан број паркиралишних или паркиралишно-гаражних мјеста за возила у складу с овим одредбама.
- 2) Паркиралишне и гаражне потребе за поједине садржаје морају се ријешити на предметној грађевинској парцели појединог корисника простора одговарајуће намјене.
- 3) Потребан број паркиралишно-гаражних мјеста (ПГМ) на грађевинској парцели објекта овиси о врсти и намјени простора у објекту, а одређује се у складу са сљедећим нормативима
- 4) На 1000 м² грађевинске (брuto) површине, овисно о врсти и намјени простора у објектима, мора се осигурати број паркиралишно-гаражних мјеста према следећим условима:

врста објекта: број паркиралишних мјеста на 1000 м² брuto грађевинске површине објекта

производни објекти, складишта и сл. 8

пословни и други објекти за рад 20

трговине 40

- 5) У грађевинску (брuto) површину за израчун ПГМ-а не урачунавају се гараже и једнонамјенска склоништа.
- 6) Када се потребан број паркиралишно-гаражних мјеста, с обзиром на посебности дјелатности не може одредити према табlici, одредит ће се према критеријима из планова вишег реда.
- 7) Паркиралишта ће се, у правилу, предвидјети у предњем или задњем дијелу грађевинске парцеле, иза оградe.
- 8) Минималне димензије паркиралишта за паркирање особних возила су 2,5 м x 5,0 м, за теретна возила мин. димензије 3,5 x 10,0 м.
- 9) Свака грађевинска честица мора имати приступ на јавну прометну површину.
- 10) Ширина саобраћајног улаза на грађевинску парцелу преко саобраћајне површине износи мин 3,0 м, а може бити и шири што овиси о намјени грађевинске парцела до максималне ширине од 10м.
- 11) На свим паркиралиштима најмање 5%, односно најмање 1 ПМ од укупног броја паркиралишних мјеста мора бити димензионирано и резервирано за возила особа с инвалидитетом и смањеном покретљивошћу.
- 12) Минимална димензија паркиралишног мјеста за инвалидне особе износи 5,0 x 3,7 м.

Члан 24

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

Члан 25

- 1) Рјешавање проблема стационарног саобраћаја ријешити унутар грађевинске парцеле паркирањем на отвореном и паркирањем на јавним паркинг просторима у складу с њиховим капацитетима.

5.2.10. Увјети за уређење зелених и слободних површина

Члан 26

- 1) Овим планом утврђује се категорија зеленила:
 - а. Јавне зелене површине и тргови
 - б. Заштитно зеленило око саобраћајница
 - ц. Зеленило унутар грађевинске парцеле
- 2) Површине утврђене као неке од ових категорија не могу се користити за друге намјене, нити се могу градити објекти који нису у складу са функцијом коју та категорија зеленила треба да оствари.
- 3) Технички пријем архитектонских и других објеката подразумјева и пријем изведених радова на уређењу зелених површина.
- 4) Изградња и уређење зелених површина врши се у складу с предходно прибављеном (одговарајућом) документацијом урађеном на основу карте зелених површина овог Плана.

Члан 27

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

Члан 28

- 1) За јавне зелене површине и дефинисане тргове предвидјети комбинацију сезонског цвијећа и инстензивног аутохтоног зеленила. Сезонско зеленило и цвијеће је због свог животног циклуса потребно мијењати, ради обезбјеђења увијек новог естетског угођаја .
- 2) На позицијама јавних зелених површина дозвољена је градња пјешачких комуникација и рекреационих објеката у складу с графичким дијелом плана те опремање наведене инфраструктуре потребним урбаним мобилијаром.
- 3) Врста интензивног зеленила на заштитним зеленим површинама око саобраћајница и тргова бити ће дефинисана графичким дијелом плана. Одступање од наведених врста интензивног зеленила није дозвољено.
- 4) На дијелу гдје је већ засађено интензивно зеленило и као такво задржано је овим Планом потребно је извршити попуну са украсним грмљем.
- 5) Зеленило унутар грађевинске парцеле потребно је озеленити интензивним и екстензивним зеленилом. Врста екстензивног зеленила у склопу зеленила унутар грађевинске парцеле а планирано према постојећим или планираним саобраћајницама бити ће тачно дефинисано графичким дијелом планске документације. Од планиране врсте екстензивног зеленила се не може одступити.
- 6) Ширина зеленог појаса унутар грађевинске парцеле а према планираним саобраћајницама износи 4,0м.
- 7) Постављање рекламних стубова, плаката, панела и других у рекламне сврхе планираних објеката унутар зелене површине дефинисане ставом 5) овог члана није дозвољено.
- 8) Остале зелене површине унутар грађевинске парцеле потребно је озеленити екстензивним и интензивним зеленилом аутохтоних врста стабала и других биљака.

5.2.11. Увјети за уређење склоништа за животиње

Члан 29

- 1) Склониште за животиње представља једну од функционалних зона унутар простора дефинисаног за потребе ЈП Комунално.

Члан 30

- 1) Простор унутар зоне комплекса склоништа за животиње може се користити за склањање и заштиту животиња.
- 2) За градњу унутар зоне комплекса склоништа за животиње утврђују се следећи увјети:
 - максимална изграђеност парцеле може бити 30%
 - висина објекта може бити П+0 и не виша од 4,0 м.Висина објекта се мјери од коначно заравнатог и уређеног терена уз прочеље грађевине на његовом најнижем дијелу до горњег руба стропне конструкције приземља.

Члан 31

1) До зоне комплекса склоништа за животиње може се приступити приступним путем минималне ширине 6,0 м на позицијама дефинисаних планом.

Члан 32

1) Унутар обухвата плана дефинисана је једна грађевинска честица која се састоји од зоне изградње комплекса склоништа за животиње и зоне заштитног зеленила које га окружује.

Члан 33

1) Комплекс склоништа за животиње се може реализирати само у за то предвиђеној зони унутар дефинисане грађевинске линије. Уколико се реализира мањи од укупне површине зоне, преостали простор се прикључује зони зеленила.

1) Положај и начин изградње објеката на грађевинској честици мора задовољити сигурносне увјете њихове изградње и кориштења, односно кориштења и заштите простора у цјелини.

2) Све везано на функционирање садржаја на грађевинској честици попут саобраћајних и пјешачких приступа, паркирања, инфраструктурних објеката и сл. мора бити ријешено на самој честици са добрим приступом на јавну прометну површину.

3) У грађевинама и објектима за смјештај животиња температура зрака не смије бити нижа од 5 степени Ц, а лети може бити у складу са вањском температуром зрака, с тим да у том случају мора бити осигуран систем за прозрачивање, а по потреби и климатизацијски систем. У грађевинама, објектима и просторијама за смјештај болесних животиња температура зрака не смије бити нижа од +18 степени Ц.

4) Подови, зидови и стропови грађевина, објеката, простора и просторија у којима су смјештене животиње морају бити одговарајуће изолирани од неповољних климатских увјета, те изграђени од непорозног и нехигроскопног материјала који омогућава дјелотворно чишћење, прање и дезинфекцију и отпоран је на гризење и гребење.

5) Све грађевине, објекти и просторије у којима су смјештене животиње морају имати довољно дневног свијетла, примјерено појединој врсти животиња.

Члан 34

1) У оквиру комплекса склоништа за животиње мора се осигурати мјесто за скупљање лешина животиња. То може бити засебан објект, хлађена просторија, хладњак или вањски контејнер за скупљање лешина, који се морају редовито чистити, прати и дезинфицирати. Контејнер мора бити закључан и недоступан непотребном приступу људи и животиња. Лешине се морају редовно одвозити у објекте за нештетно уклањање лешина.

Члан 35

1) Сви објекти се могу градити у чврстој и монтажној градњи. Монтажне грађевине својом квалитетом морају одговарати онима грађеним са чврстом грађом.

2) Кров грађевина може бити коси, у правилу двострешни. Коси кров може имати нагиб од 18-35 степени, с покровом од пријепа или сличним, изузев салонита. Боја крова мора бити у црвеном тону (боја опеке).

- 3) Кровиште не смије имати стреху.
- 4) Архитектонско обликовање објаката мора се заснивати на савременим принципима уз употребу постојаних материјала и боја.
- 5) Отвори на прочељима могу бити стандардних димензија (препоруча се већих вертикала од хоризонтала), израђених од добрих материјала отпорних на атмосферичке

Члан 36

- 1) Приликом уређење површина унутар комплекса заштите животиња мора се водити рачуна о заштити тла од онечишћења. У том смислу површине за игралиште и растрчавање животиња могу бити и од набијеног шљунчаног материјала или сл.
- 2) Површине пјешачких стаза унутар комплекса се требају попловати каменим или бетонским плочама, а простор намијењен за паркирање возила са перфорираним бетонским плочама или асфалтом.
- 3) Приступне стазе и терасе на нивоу терена унутар грађевинске честице треба уредити у складу са уређењем осталих дијелова грађевинске честице, што значи са материјалима који ће се уклопити у зелене површине и архитектонски израз примарних објеката.
- 4) Неизграђени дијелови комплекса који нису намијењени за кориштење животиња морају се користити као зелене површине уређене у складу са заштитном зеленом зоном која окружује комплекс.
- 5) Обавезна је садња аутохтоног зеленила, а тек минимално осталог које мора добро подносити локалне климатске увијете.
- 6) Перфорирана ограда комплекса склоништа за животиње мора бити постављена око цијелог комплекса, висине до 3м. Такођер се препоручује ограду „озеленити“ нпр. бршљаном или „сакрити“ грмичким зеленилом и стаблима у њеној непосредној близини.

5.2.12. Увјети за уређење интермодалног терминала

Члан 37

- 1) Интермодални терминали, у даљњем тексту терминал, или тачке пријеноса представљају чворове опремљене за утовар и складиштење интермодалних транспортних јединица. На планираном подручју се предвиђа повезивање друмског и железничког транспорта интермодалних транспортних јединица.
- 2) Интермодални терминал ће се састојати од неколико функционалних цјелина. Најважнији дио је манипулативни простор, који се састоји од :
 - а) саобраћајне траке за пролаз камиона
 - б) линије за привремено складиштење контејнера
 - ц) Интермодални терминални комплекс садржи објекат за одржавање, зона претходне провјере - административно - контролну и царинска зграда и зона пратећих садржаја терминалних функција - угоститељске и комерцијалне просторе.
- 3) Унутар предвиђене грађевинске парцеле није дозвољена градња објеката који нису у функцији терминала.

Члан 38

- 1) Дозвољена је градња више објеката на предвиђеној грађевинској парцели унутар дефинисане грађевинске линије у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама терминала.
- 2) Грађевинске линије дефинишу простор унутар којег је дозвољена градња
- 3) Није обавезна градња објеката на једној од грађевинских линија.

- 4) Планирани објекти су планирани као слободностојећи објекти.
- 5) Међусобна удаљеност објеката на парцели је минимално $1/2$ висине вишег објекта, а за објекте мање од 8,0м међусобно растојање не може бити мање од 4,0м, у складу са потребама организовања протупожарног саобраћаја.
- 6) Максимални коефицијент изграђености грађевинске парцеле је 0,1.
- 7) Контејнерски платои, помоћни објекти намијењени инфраструктурним потребама не улазе у обрачун коефицијента изграђености.

Члан 39

- 1) Максимална висина вијенца објеката унутар грађевинске линије је 15,0м у односу на ниво уређене парцеле мјерне на прочељу објекта.
- 2) Ограничење висине се не односи на механизацију за извођење технолошки процес у интермодалном терминалном комплексу (нпр.мобилног крана).
- 3) Ниво приземље новопланираних објеката одређује се у зависности од технолошке потребе.
- 4) Приземље планираних објеката на равном терену не може бити нижи од нивоа уређеног терена.

Члан 40

- 1) Минимални проценат зелених површина у комплексу је 10% површине парцеле.
- 2) Предвидјети заштитни појас зеленила од густо засађеног високог грмља са основном функцијом формирања физичке баријере за филтрирање и прочишћавање нуспродукта загађеног зрака.
- 3) Заштитни појас се неће састојати од високог дрвећа како би се у случају инцидентних ситуација, спријечило разгорјевање крошње дрвета и пружио несметан приступ потенцијално угроженим локацијама унутар зоне терминала.
- 4) У оквиру Главног пројекта вањског уређења дефинисат ће се избор биљног материјала, њихов положај, интензитет садње, ширина сигурносног појаса итд.
- 5) Унутрашње саобраћајне површине, као и површину читавог платоа, ускладити с положајем постојеће жељезничке инфраструктуре а све у складу с технолошким процесом терминала.
- 6) Потребну количину насипања и нивелирања саобраћајних површина, манипулативних површина и површина за привремено складиштење контејнера дефинисати главном пројектном документацијом у складу с инжењерскотехничким и геомеханичким.
- 7) Саобраћајне, манипулативне и површине намјењене за складиштење контејнера морају бити тако нивелисани да се омогући контролирана одводња и пречишћавање оборинских падавина.
- 8) Конструкција наведених површина мора бити пројектирана од одговарајућих материјала за очекивано прометно оптерећење.
- 9) Проблем стационарног саобраћаја ријешити унутар Интермодалног Терминала. За потребе паркирања теретних возила која ће долазити на терминал планиран је паркинг простор који се налази поред улаза у комплекс или према потребама технолошког процеса.
- 10) Капацитет потребан за паркирање теретних возила дефинисати према очекиваном опсегу рада Интермодалног терминала и према нормама унутар планираног комплекса. Број мјеста за смјештај путничких возила, минимално 1 паркирно мјесто за:
 - администација на 60м² нето површине;
 - складиште на 100м² бруто грађевинске површине
 - пословање на 80м² бруто грађевинске површине

Члан 41

1. Пројектирати објекте у складу са намјеном и технолошким поступком, поштивајући услове дефинисане чланом 16. одлуке о провођењу плана.

Члан 42

- 1) Ограђивање комплекса Интермодалног терминала вршити у складу са технолошким процесом и сигурносним потребама.
- 2) Минимална висина ограде комплекса је 2,2м.

Члан 43

- 1) Фазна реализација планиране градње у комплексу је дозвољена по неовисним функционалним зонама.
- 2) Све фазе реализације морају бити дефиниране у оквиру главне пројектне документације.
- 3) Потребно је омогућити да свака фаза функционише неовисно од реализације слjedeће фазе и да обавезе из једне фазе не преносе се у другу фазу реализације.
- 4) У свакој фази реализацијом се морају задовољити прописани услови за паркирање, озелењење и уређење земљишта слободних површина грађевинске парцеле.

Члан 44

- 1) Планирана могућност проширења комплекса интермодалног терминала на сјеверном дијелу изван обухвата плана у складу с потребама, технолошким процесима и планом развоја

5.2.13. Мјере заштите и права лица са смањеним тјелесним способностима

Члан 45

- 1) При изради идејних и главних пројеката обавезно је дефинирати увјете и мјере свим учесницима у изградњи грађевина, те свих других површина јавне намјене (приступачност) за њихово нормално кориштење лицима умањених тјелесних могућности, и у том смислу обвеза је учесника да у свакој фази прописује конкретне увјете у докуменатима који се израђују у складу са „Техничким прописима о просторним стандардима, урбанистичко-техничким увјетима и нормативима за спрјечавање стварања архитектонско-урбанистичких препрека за лица са умањеним тјелесним могућностима“.
- 2) Обавезни увјети приступачности примјењују се одабиром најповољнијег рјешења у односу на намјену и други значај грађевине како би се лицима умањених тјелесних могућности обезбиједило несметано кретање, приступ, боравак и рад у грађевинама јавне, пословне стамбене и стамбено-пословне намјене, те свих других површина јавне намјене.
- 3) У том смислу надлежни Одјел је дужан да кроз урбанистичко-техничке увјете пропише и увјете из претходног става овог члана.

5.2.14. Мјере заштите становника и материјалних добара од природних и људским дјеловањем изазваних непогода и катастрофа

Члан 46

- 1) Сви облици заштите и спашавања морају се проводити у складу с начелима међународног хуманитарног права и међународног права о заштити људи, животиња, културних добара и околиша од опасних утјецаја природних и других несрећа, те у

складу са преузетим међународним обвезама и начелима проистеклим из Закона о заштити и спасавању и другим прописима из ове области.

Члан 47

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

5.3. Обавезе Одјела у провођењу плана

1) Одјел надлежан за издавање локацијских услова је дужан да кроз урбанистичко-техничке услове пропише све мјере и услове дате кроз овај план за сваки објекат, а који се односе на:

- а. Грађевинску линију,
- б. Висину вијенца и висину сљемена уколико је кров коси, односно висину атике,
- ц. Апсолутну коту приземља од које се не може одступити више од +/- 10цм,
- д. Обавезу околног уређења зелених и поплочаних површина у складу са планом,
- е. Третман фасаде и примјену тон карте на фасади, РАЛ стандард
- ф. Употребу мобилијара и опреме,
- г. Мјесто за одлагање отпада (контејнери),
- х. Интерни саобраћај и стационарни саобраћај
- и. Мјере заштите права лица са смањеним тјелесним способностима.

2) Овакве обавезе се прописују како би се осигурао висок степен квалитетног провођења Плана, а кроз даљу израду Главног пројекта и технички пријем.

3) Технички пријем и употреба објекта нису могући уколико уз објекат није извршено вањско уређење у складу са Планом.

5.4. Завршне одредбе

Члан 48

1) Ова Одлука струпа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеним новинама Брчко Дистрикта БиХ".

**Регулациони план „Зона рада и индустрије – База McGovern" у
Брчко дистрикту Босне и Херцеговине**

Графички дио плана

-НАЦРТ-