

NOSILAC PRIPREME

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
БРЧКО ДИСТРИКТ
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ВЛАДА БРЧКО ДИСТРИКТА

ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

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



www.bdcentral.net

BOSNA I HERCEGOVINA
BRČKO DISTRIKT
BOSNE I HERCEGOVINE
VLADA BRČKO DISTRIKTA

ODJEL ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE

BULEVAR MIRA 1. 76100 BRČKO DISTRIKT BiH
TELEFON: 049 240 817. FAKS: 049 240 691.

NOSILAC IZRADE

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



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

www.zavod.ba
info@zavod.ba

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

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

Regulacioni plan stambenog naselja „Bijeljinska cesta" u Brčkom (nacrt)

VERIFIKACIJA: Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta
Bosne i Hercegovine

UČESNICI U IZRADI:

SAMIR FAZLOVIĆ, dipl.ing.arh. – rukovodilac plana

ANIS KEVRIĆ, dipl.ing.arh. – urb.planiranje i hortikultura

NEBOJŠA DURIĆ, dipl.ing.arh. – urb.planiranje i hortikultura

ANITA KLAIC, dipl.ing.građ. – saobraćajna infrastruktura

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

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

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

SLOBODAN BULATOVIĆ, dipl.prost.planer – analitičko-prostorni dio plana

DIREKTOR

ZLATKO JAŠAREVIĆ, dipl.oec.

M.P.

**REGULACIONI PLAN STAMBENOG NASELJA „BIJELJINSKA CESTA”
U BRČKO**

TEKSTUALNI DIO PLANA
(nacrt)

Sadržaj

1 UVODNI DIO	6
1.1. Pravna i planska osnova za izradu plana	6
1.1.1. Važeći prostorni i urbanistički plan	6
1.1.2. Odluka o izradi plana.....	6
1.1.3. Nosilac izrade plana	6
1.1. 4. Obuhvat plana	6
1.1.5. Pregled informaciono-dokumentacionog osnova plana	10
2 PRINCIPI PROSTORNOG PLANIRANJA I PLAN VIŠEG REDA	11
2.1. Principi prostornog uređenja	11
2.2. Izvod iz prostorno-planske dokumentacije višeg reda	12
2.2.1. Prostorni plan.....	12
2.2.2. Urbanistički plan	12
3 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	13
3.1. Opis prostornog konteksta	13
3.1.1. Regionalni kontekst	13
3.2. Prirodni i izgrađeni uvjeti prostornog obuhvata	15
3.2.1. Opći podaci o prostornom obuhvatu	15
3.2.2. Namjena i karakteristike tla.....	15
3.2.3. Morfologija tla.....	16
3.2.4. Hidrogeologija	16
3.2.5. Demografske i prostorne karakteristike	17
3.2.6. Fizičke strukture prostorne cjeline	19
3.2.7. Zaštita životne sredine	19
3.2.8. Prilaz zoni – saobraćajna povezanost.....	21
3.2.9. Vodovod i kanalizacija prostornog obuhvata	21
3.2.10. Energetska infrastruktura i PTT infrastruktura	21
3.2.11. Analiza i prikaz katastarskih i vlasničkih podataka o zemljištu u obuhvatu plana	23
4 KONCEPT UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORNE CJELINE	28
4.1. Ciljevi i mogućnosti prostornog razvoja	28
4.2. Osnovni koncept uređenja prostora	29
4.2.1. Industrijska zona-Prva cjelina.....	30

kompleks BIMAL.....	30
4.2.2. Industrijska zona-Druga cjelina	32
neizgrađeni segment industrijske zone	32
4.2.3. Stambena zona.....	34
stambeni objekti	34
4.3. Planirane intervencije u obuhvatu i opći urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju objekata i infrastrukture	35
4.3.1. Objekti.....	36
4.3.2. Parcelacija	39
4.3.3. Saobraćajnice i parkinga	39
4.3.4. Zelene površine	40
4.3.5. Kanalizaciona mreža i sistem odvodnje oborinskih voda	43
4.3.6. Vodovodna mreža	46
4.3.7. Zaštita životne sredine	48
4.3.8. Elektromreža i Telekomunikaciona infrastruktura.....	50
4.3.9. Zaštita i unapređenje životne sredine	55
4.3.10. Bilansi planiranih fizičkih struktura i uređenja prostora	56
5. ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA STAMBENOG NASELJA „BIJELJINSKA CESTA” U BRČKO	58
5.1. Uvod i opće odredbe.....	58
5.1.1. Pravna priroda, predmet plana, područje primjene i trajanje	58
5.2. Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje.....	59
5.2.1. Uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta	59
5.2.2. Dimenzije i spratnost planiranih privrednih objekata	60
5.2.3. Dimenzije i spratnost planiranih stambeno-poslovnih objekata.....	61
5.2.4. Odnos prema postojećim objektima	61
5.2.5. Regulaciona linija, građevinska linija.....	62
5.2.6. Uvjeti za uređenje fasada, privremeno zauzimanje zemljišta, postavljanje reklamnih objekata	64
5.2.7. Uvjeti za građenje pomoćnih objekata na građevinskim parcelama	67
5.2.8. Uvjeti za ograđivanje i pristup parceli.....	67
5.2.9. Uvjeti uređenja saobraćajnih površina i parkinga na građevinskim parcelama unutar obuhvata	68
5.2.10. Uvjeti za izgradnju saobraćajne i komunalne infrastrukture.....	70

5.2.11. Uvjeti za uređenje zelenih i slobodnih površina	71
5.2.12. Mjere zaštite i prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima	72
5.2.13. Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa	72
5.3. Obaveze Odjela u provođenju plana	73
5.4. Završne odredbe.....	74

GRAFIČKI DIO

01 Izvod iz urbanističkog plana	1:2000
01-1 Izvod iz prostornog plana	1:2000
02 Karta postojećeg stanja	1:1000
03 Plan intervencija	1:1000
04 Plan funkcionalnih zona obuhvata	1:1000
05 Plan prostorne organizacije	1:1000
06 Plan parcelacije	1:1000
07 Plan građevinskih i regulacionih linija	1:1000
08 Plan saobraćajne infrastrukture	1:1000
09 Plan komunalne infrastrukture	1:1000
10 Plan elektroenergetske i TK infrastrukture	1:1000
11 Plan zelenih površina	1:1000

Regulacioni plan stambenog naselja „Bijeljinska cesta“ u Brčkom

Tekstualni dio

1 UVODNI DIO

1.1. Pravna i planska osnova za izradu plana

1.1.1. Važeći prostorni i urbanistički plan

Za područje Brčko distrikta BiH, važeći prostorni plan je Prostorni plan Brčko distrikta Bosne i Hercegovine 2007 – 2017.godina, koji predstavlja glavni i osnovni planski dokument za Distrikt. Važeći urbanistički plan za područje Brčko distrikta BiH je dokument pod nazivom Izmjena i dopuna urbanističkog plana grada Brčko (II) - planski period 2007 – 2017.godina.

1.1.2. Odluka o izradi plana

Skupština Brčko distrikta Bosne i Hercegovine donijela je Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana stambenog naselja „Bijeljinska cesta“ u Brčkom, broj: 01-02-960/25 od 21.05.2025. godine (‘‘Službeni glasnik Brčko distrikta BiH’’, broj 20/25).

1.1.3. Nosilac izrade plana

Nosilac izrade Regulacionog plana je Zavod za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

1.1.4. Obuhvat plana

Obuhvat plana je inicijalno utvrđen grafičkim prilogom koji je sastavio dio Odluke kojom su utvrđeni i okvirni ciljevi i smjernice za izradu Regulacionog plana stambenog naselja „Bijeljinska cesta“ u Brčkom i projektnim zadatkom broj: 22-001383/25 od 03.07.2025. godine, kojim su također propisani i uvjeti za izradu ovog plana.

Prostor tretiran ovim Regulacionim planom nalazi se u KO Brčko 1, a obuhvata površinu od 14.1 Ha i prostire se na području između kraka ulice Desanke Maksimović (dio koji se prostire između pruge i Bijeljinske ceste), Bijeljinske ceste, nadvožnjaka na magistralnom putu M14.1, te industrijskog kolosijeka u kompleksu Bimal koji je smješten uz ulicu Naselje Hladnjača.

BOSNA I HERCEGOVINA

Brčko distrikt BiH

SKUPŠTINA

BRČKO DISTRIKTA BiH



БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА

Брчко дистрикт БиХ

СКУПШТИНА

БРЧКО ДИСТРИКТА БиХ

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

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

Na osnovu člana 22 Statuta Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“ broj 2/10 – prečišćeni tekst), člana 29 Zakona o prostornom planiranju i građenju („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 11/24 - prečišćeni tekst i brojevi: 5/25 i 14/25), člana 64 Poslovnika o radu Skupštine Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj 54/18 – prečišćeni tekst, brojevi: 17/20 i 24/20) i Prijedloga odluke Vlade Brčko distrikta BiH broj predmeta: 22-000728/24, broj akta: 01.11-1186NK-027/25 od 28. 4. 2025. godine, Skupština Brčko distrikta BiH, na I nastavku 10. redovne sjednice održanom 21. maja 2025. godine, donosi

ODLUKU

O PRISTUPANJU IZRADI REGULACIONOG PLANA STAMBENOG NASELJA „BIJELJINSKA CESTA“ U BRČKOM

Član 1

Pristupa se izradi Regulacionog plana „Bijeljinska cesta“ u Brčkom (u daljem tekstu: Regulacioni plan), u skladu s namjenom površina predviđenom Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007–2017. godine.

Član 2

Regulacioni plan radić će se za dio prostora koji je Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II), utvrđen za zonu komercijalnih sadržaja i zonu rada i industrije, kao i gradsku saobraćajnicu sa zaštitnim pojasom, a čije su granice definisane u grafičkom prilogu, koji čini sastavni dio ove odluke.

Površina obuhvata Regulacionog plana iznosi cca 14 hektara.

Član 3

Regulacioni plan se donosi za vremenski period od 10 godina.

Član 4

Smjernice za izradu Regulacionog plana:

- izradu Regulacionog plana vršiti u skladu s namjenom zemljišta iz plana višeg reda, tj. Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007–2017. godine,
- potrebno je izvršiti snimanje i valorizaciju postojećeg građevinskog fonda,
- sagledati izgrađenost u obuhvatu Regulacionog plana i predložiti moguće zahvate u prostoru, moguće intervencije za objekte i cjeline, određivanje najviše i najmanje dozvoljene visine objekata, vrstu objekata (koje poslovne objekte uslovno dozvoliti ili zabraniti s obzirom na stepen štetnih emisija koje ispuštaju u okolinu, a sve u skladu s položajem kojem obuhvat pripada i trenutnom stanju kontaminacije prostora), u skladu sa smjernicama datim u Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007–2017. godine, koliko je to moguće,
- kod urbanističke kompozicije i arhitektonskog oblikovanja objekata, voditi računa o osnovnim arhitektonsko-urbanističkim parametrima, posebno stavljajući akcenat na distance i odnos prema susjednim objektima, kao i kompoziciju ukupne ulične fasade na gradskoj saobraćajnici,
- propisati usaglašavanje uličnih nizova objekata – ulični front, po pitanju pozicije otvora, stila objekata, kolorita (odrediti skup boja koje će se primjenjivati, poziciju klime na fasadi te propisati

- da se klima ne može postavljati na prednju fasadu, ili, ukoliko se postavlja, da bude sakrivena fasadnim elementom, također da nije dozvoljeno postavljanje naknadnih elemenata na fasadi),
- usitnjenu strukturu građevinskih parcela preparcelisati, koliko je to moguće a u skladu sa smjernicama datim u Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007–2017. godine,
- prijedlog rasporeda i namjene građevinskih parcela i građevinskih linija objekata (položaj i veličina) na neizgrađenom zemljištu prilagoditi topografsko-morfološkoj strukturi terena, rezultatima koje će iskazati Elaborat o geotehničkim karakteristikama terena i internoj saobraćajnoj mreži u zavisnosti od potrebe za modulacijom zemljišta (usjek, nasip, i sl.),
- izgradnja industrijskih objekata treba biti usaglašena sa stvarnim prostornim mogućnostima predmetnog područja, pa je potrebno voditi računa o međusobnim udaljenostima objekta i saobraćaju unutar zone,
- analizirati zahtjeve investitora, tj. poslovnih inicijativa za građenje u obuhvatu,
- za kapacitiranje potreba društvene infrastrukture uzeti u obzir potrebe stanovništva lokalne zajednice i potrebe gravitirajućeg stanovništva,
- prilikom izrade Regulacionog plana uvažavati, po mogućnosti, postojeće vlasničko stanje, što će omogućiti lakšu realizaciju Plana,
- infrastrukturne objekte (voda, kanalizacija, elektroenergetika, PTT, toplovod, odnosno plinovod) definisati u skladu s Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007–2017. godine, i ukoliko je moguće, planirati ih u postojećoj i planiranoj saobraćajnoj infrastrukturi, čime bi se izbjegli problemi oko rješavanja imovinskopравnih odnosa koji se javljaju zbog prelaska trase preko privatnih posjeda,
- u granici obuhvata Plana posebnu pažnju posvetiti održavanju komunalne čistoće kako bi se na adekvatan način prikupile produkovane količine otpada. Svi ovi problemi oko odvodnje otpadnih voda u naselju iste stavljaju u prvi red prioriteta rješavanja infrastrukturne opreme u naselju,
- definisati najpovoljnije saobraćajno rješenje u skladu sa Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007–2017. godine, imajući u vidu postojeće saobraćajno rješenje u obuhvatu i okolini,
- saobraćaj u mirovanju rješavati u skladu sa prostornom organizacijom i dimenzionisati ga tako da zadovolji potrebe sadašnjih i budućih korisnika u skladu s važećim standardima i planiranim sadržajem, uz određeni broj otvorenih (vanjskih) parking mjesta,
- planirati parking na način da se, ukoliko je to moguće, za svaku stambenu jedinicu planira najmanje jedno parking mjesto, a za svaku poslovnu jedinicu osigurati na 80 m² jedno parking mjesto, parkiranje se kod objekata kolektivnog stanovanja rješava u maksimalnim gabaritima podzemnih i nadzemnih etaža (podrum, suteran, prizemlje),
- u obuhvatu plana predvidjeti pješačke i biciklističke staze uz gradsku saobraćajnicu te mobilijar i određene vrste visokog i niskog rastinja, koje će se uklopiti u već postojeću okolinu,
- gradska saobraćajnica je degradirana sa puno nepropisnih priključaka koji remete sigurno odvijanje motornog saobraćaja, te po mogućnosti pronaći rješenje, za uvođenje servisnih saobraćajnica,
- s obzirom da se na ovom putu odvija tranzitni promet motornih vozila, zbog velike količine buke proizvedene istim, predvidjeti zelene površine, kao tampon zone,
- primijeniti principe urbanističko-tehničkih uslova, prostornih standarda i normativa za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje osoba s umanjenom sposobnošću kretanja, koja koriste tehnička i ortopedska pomagala, a sve u skladu s važećim odredbama i propisima Brčko distrikta BiH,
- nivelete pješačkih saobraćajnica, kao prilazi i ulazi u sve objekte moraju omogućiti nesmetano kretanje osoba s umanjenom sposobnošću kretanja, odnosno, neophodno je osigurati odgovarajuće rampe, držače, posebno obilježena parking mjesta i sl.,
- sve slobodne površine ozeleniti. Koncept ozelenjivanja, osim estetsko-psihološkog elementa, treba da osigura i druge funkcije kao što su zaštita od buke, sprečavanje ili potenciranje vizura i dr. U oblikovnom smislu, prema prostornim mogućnostima uz objekte, kao segment vanjskog uređenja predvidjeti zelene površine sa visokoatraktivnim elementima sve tri vegetacione etaže upotpunjene sa elementima urbanog mobilijara,
- sva izdata rješenja infrastrukture i pojedinačnih objekata od strane Odjeljenja za prostorno

- dokumenti prostornog planiranja susjednih područja se međusobno usaglašavaju,
- provođenje plana se vrši isključivo u skladu s Odlukom o provođenju plana i grafičkim prilogima plana,
- pored navedenog, ostavlja se mogućnost i za eventualne izmjene u toku izrade regulacionog plana, ako se za istim ukaže potreba, kao i davanje prijedloga, primjedbi i sugestija od strane odjeljenja, institucija, investitora ili građana.

Član 5

Rok za izradu Regulacionog plana je jedna (1) godina od dana uvođenja nosioca izrade plana u posao.

Član 6

Obavezni elementi Regulacionog plana su:

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

Član 7

Javni uvid i javna rasprava organizovat će se u skladu s odredbama člana 37 Zakona o prostornom planiranju i građenju („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, brojevi: 11/24 – prečišćeni tekst, 5/25 i 14/25).

Član 8

Za izradu Regulacionog plana nije potrebno osigurati sredstva u budžetu Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Član 9

Nosilac pripreme za izradu Regulacionog plana je Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinskopravne poslove Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Nosilac izrade Regulacionog plana je Zavod za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Član 10

Postupak izrade i donošenje Regulacionog plana provest će se u skladu s odredbama članova 29-42 Zakona o prostornom planiranju i građenju („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, brojevi: 11/24 – prečišćeni tekst, 5/25 i 14/25).

Član 11

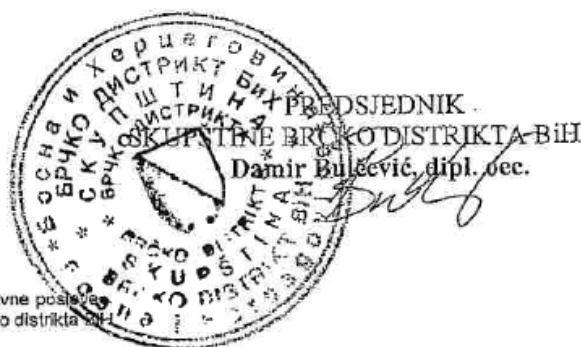
Ova odluka stupa na snagu danom donošenja i bit će objavljena u Službenom glasniku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Broj: 01-02-960/25

Brčko, 21. 5. 2025. godine

Dostavljeno:

1. Predsjedniku
2. Dopredsjedniku
3. Gradonačelniku
4. Dogradonačelniku
5. Odjeljenju za prostorno planiranje i imovinskopravne poslove
6. Zavodu za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH
7. Sektoru za opšte i zajedničke poslove
8. Arhivi



1.1.5. Pregled informaciono-dokumentacionog osnova plana

Nosilac izrade će izradu Regulacionog plana stambenog naselja „Bijeljinska cesta“ u Brčkom raditi na osnovu:

- Zakona o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH ("Službeni glasnik Brčko distrikta BiH", broj 11/24 ,5/25,14/25)
- Pravilnika o sadržaju, načinu izrade i donošenju dokumenata prostornog planiranja na području Distrikta, broj: 01.1-02-028213/09 od 2.9.2009. godine;
- Prostornog plana Brčko distrikta BiH, planski period 2007-2017. godina, kao plana višeg reda;
- Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007-2017. godine, kao plana višeg reda;
- Važeće prostorno-planske dokumentacije u kontaktnoj zoni;
- Dokumentacije Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH za objekte u obuhvatu Plana (ako u obuhvatu plana postoje objekti koji su u nadležnosti Komisije);
- Katastarskog plana, digitalnog orto-foto snimka (iz 2025. godine);
- Drugih posebnih zakona i propisa koji uređuju oblast prostornog planiranja i građenja u Brčko distriktu BiH kojim može da se pristupi na web stranici www.bdcentral.net i <https://skupstinabd.ba/ba/>;
- Normativa i standarda iz oblasti prostornog planiranja i građenja;
- Normativa i standarda iz oblasti hortikulturnoga uređenja, primjene suvremenih materijala i oblikovanja u arhitekturi, urbane opreme prostora (urbani mobilijar i dr.)

2 PRINCIPI PORSTORNOG PLANIRANJA I PLAN VIŠEG

REDA

2.1. Principi prostornog uređenja

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

Princip prostornog planiranja ove zone zasniva se na integriranju postojećih struktura, sa povećanjem kvalitete samog prostora, te planiranju fleksibilnog prostora za buduće investitore, a sve kako bi se modularnim planiranjem parcela formirao prostor maksimalno prilagodljiv. Uz ovako planiran prostor obavezno u smislu održivosti zone, potrebno je formiranje prostora pratećih infrastrukturnih sistema, a kako bi se pratili suvremeni trendovi u oblasti privrede i ekonomske isplativosti.

Stambeno naselje „Bijeljinska cesta“ čini obuhvat koji će predstavljati sintezu različitih funkcionalnih i organizacionih namjena.

Prema morfološkim karakteristikama teren se ubraja u kategoriju manje zahtjevnih, te je kao takav pogodan za razvoj i unapređenje industrijskih postrojenja uz koje je moguće zadržati i dalje razvijati zonu stanovanja.

Da bi se zona uspješno razvijala, mora prije svega ispuniti određene preduvjete:

- Zona mora biti predviđena prostorno-planskim dokumentom,
- Postojeće stanje i moguća izgradnja saobraćajne i komunalne infrastrukture, prilagođene projektnim rješenjima,
- Uređeno pitanje vlasništva zemljišta,
- Utvrđivanje modela ustupanja zemljišta investitorima (u obliku koncesije ili trajna prodaja)
- Mogućnost eventualnog proširenja preduzetničkih zona i sl.
- Osiguravanje kroz plansku dokumentaciju pratećih sadržaja koji su atraktivni i potrebni korisnicima u zoni.

2.2. Izvod iz prostorno-planske dokumentacije višeg reda

2.2.1. Prostorni plan

Za prostor Brčko distrikta BiH na snazi je Prostorni plan urađen 2006. godine, a usvojen je za period 2007 – 2017.godina. Zakonom o izmjenama Zakona o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH važenje plana je produženo do donošenja novog plana.

Prema kartografskim prikazima iz Prostornog plana prostor tretiran ovim Regulacionim planom je najvećim dijelom predviđen kao zona rada i industrije, dok je manji dio obuhvata, uz Bijeljinsku cestu, definisan kao građevinsko zemljište. U tekstualnom dijelu se napominje „da sa gledišta uređenja industrijskih površina Prostorni plan identificira iskoristive lokacije i dozvoljene aktivnosti, urbanističke instrumente za izgradnju novih industrijskih zona kao i kompatibilnost ili nekompatibilnost industrijskih aktivnosti u neprimjerenim zonama“. Za izgradnju novih industrijskih naselja ili za proširenje postojećih, Prostorni plan propisuje obavezu da se donese poseban Regulacioni plan i, u nekim slučajevima, urbanistički red, koji će morati da da uputstva kao: potrebne karakteristike u odnosu na tipove i konstruktivno građevinske osobine, dostupnost parkinga, tipovi aktivnosti koje se smiju ili ne smiju izvoditi, uvođenje specifičnih tehnoloških postrojenja namijenjenih za reciklažu, ponovno korištenje resursa uključenih u produktivne cikluse, zahvati na ublažavanju štetnih uticaja, zaštitne mjere, itd.

2.2.2. Urbanistički plan

Važeći urbanistički plan za prostor Brčko distrikta BiH, odnosno za prostor urbanog područja je plan - Izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Brčko (II) – 2007-2017.godina, urađen je 2006. godine, a usvojen je za period 2007 – 2017.godina. Kao i za Prostorni plan, Zakonom o izmjenama Zakona o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH važenje plana je produženo do donošenja novog plana.

Prostor tretiran ovim Regulacionim planom nalazi se u KO Brčko 1, a prema kartografskim prikazima planskog dokumenta - Izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Brčko (II) – 2007-2017.godina ovaj prostor je najvećim dijelom okarakterisan kao zona rada i industrije, dok je manji dio obuhvata u sjeverozapadnom dijelu označen kao zona komercijalnih sadržaja.

3 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

3.1. Opis prostornog konteksta

3.1.1. Regionalni kontekst

a) Geografski položaj

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

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

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

b) Putna infrastruktura

Od čitave putne mreže na prostoru Brčko distrikta BiH samo se magistralni putni pravci, obilaznica oko grada Brčko i lokalni putni pravci višeg ranga mogu se klasificirati u skladu sa evropskim standardima.

Jedan od najvažnijih koridora jeste obilaznica koja se proteže u dužini od 18,6 km kroz teritoriju Distrikta i koja počinje od puta M 14.1 u zapadnom dijelu Distrikta i završava u istočnom dijelu uključenjem na isti magistralni put, odnosno sa magistralnim putem je spojena u mjestima Gorice i Gredice. Putna mreža distrikta u odnosu na fizičke i funkcionalne karakteristike pojedinih puteva dijeli se na:

- Magistralne puteve, koji predstavljaju oko 10.5% ukupne dužine postojećih puteva u Distriktu. Širina kolovoza je oko 6.0 – 7.0 metara;

- Regionalne puteve koji predstavljaju oko 10% mreže Distrikta, imaju širinu kolovoza od oko 6 metara;
- Lokalne puteve koji su u prosjeku široki oko 4.0 – 5.0 metara i koji predstavljaju skoro 50% postojećih puteva na području Distrikta.

Pored toga postoje manji putevi koji nisu klasifikovani, a koji predstavljaju preostali postotak putne mreže u Distriktu.

Obilaznica na teritoriji Brčko distrikta presijeca dva regionalna puta R460 i R458. Veoma bitni putni pravci za Brčko distrikt BiH jesu put M 14.1 koji se kroz Distrikt proteže u dužini od 30,4 km te na istoku spaja Distrikt sa općinom Bijeljina, a na zapadu sa općinom Donji Žabar, zatim put M 1.8 koji Distrikt povezuje sa općinama Orašje i Tuzla i kroz teritoriju Distrikta se pruža u dužini od 5,3 km. Pored navedenih putnih pravaca, veoma bitni za Brčko distrikt BiH jesu i putevi R460, odnosno regionalni put koji se proteže teritorijom Distrikta od jugozapada, odnosno granice sa općinom Srebrenik ka centru grada. Regionalni put R458 povezuje centralno područje grada Brčko sa općinom Čelić na jugoistoku.

Veoma važna dva putna projekta koja bi trebala imati višestruku korist za prostor Brčko distrikta BiH jesu projekti autocesta koji će prolaziti kroz Distrikt. Jedna autocesta trebala bi se pružati pravcem istok – zapad i njen cilj jeste povezivanje Beograda i Banja Luke. Druga će se pružati pravcem sjever – jug i povezivati će sjever Bosne i Hercegovine, a samim tim i Brčko sa Tuzlom i Sarajevom, i on predstavlja dio autoceste Sarajevo – Beograd.

c) *Željeznička infrastruktura*

Željeznička infrastruktura na prostoru Brčko distrikta BiH, nažalost, prilično je zastarjela i uglavnom nije u funkciji za prevoz putnika. Postojeća željeznička infrastruktura na prostoru Distrikta koristi se uglavnom za industrijski i poljoprivredni transport.

Prostor Brčko distrikta BiH nekada je bio dobro željeznički povezan sa regijom, a od nekadašnje željezničke infrastrukture na prostoru Distrikta ostao je željeznički most koji prostor Brčkog, ali i BiH, povezuje sa Republikom Hrvatskom i dalje sa općinom Vinkovci, ali koji već godinama nije u funkciji. Željeznička linija Brčko – Banovići, koja je duga otprilike 30 km, posljednjih nekoliko godina se ne koristi za prevoz putnika.

Brčko distrikt BiH je željeznicom povezan sa važnim industrijama u okolini Tuzle, ali i dalje preko Doboja, Sarajeva i Mostra do luke Ploče (Dubrovačka Županija, Hrvatska), te na taj način dolazi do Jadranskog mora. Željeznička infrastruktura u Brčko distriktu BiH se proteže kroz gradsko područje, kao što je slučaj i sa ovom zonom koja je predmet plana, i namijenjena je isključivo povezivanju pojedinih industrijskih zona sa Lukom Brčko.

d) *Vodna infrastruktura (saobraćaj)*

Plovnost rijeke Save, odnosno mogućnost riječnog saobraćaja omogućena je čitavom dužinom rijeke Save uz granični pojas Bosne i Hercegovine u dužini od 330 km. Od toga 44 km proteže se kroz prostor Brčko distrikta BiH, odnosno njegovom sjevernom granicom. Luka u Brčkom jedina je luka u Bosni i Hercegovini koja je opremljena za "moderan" transport robe. Luka je opremljena

objektima različitih nivoa efikasnosti koji omogućuju prijenos i skladištenje, a također u luci se nalazi mol dužine od oko 150 m i dubine od 15 m.

Transport robe riječnim tokom iz Brčkog je moguće vršiti plovidbom ka istoku do ušća rijeke Save u Dunav, a zatim Dunavom dalje ka evropskim državama ili ka Crnom moru.

e) Tehnološko – energetska infrastruktura

Na teritoriji Brčko distrikta BiH trenutno nije omogućeno snabdijevanje domaćinstava i industrije gasom, ali je postojećom prostorno-planskom dokumentacijom to planirano. Snabdijevanje gasom trebalo bi biti osigurano spajanjem na gasovod Beograd – Sarajevo od kojeg će se pružati vod od Drine do Banja Luke te će se na taj način prostirati kroz teritoriju Brčko distrikta BiH.

Elektroenergetska infrastruktura na prostoru Brčko distrikta BiH trenutno je dovoljnog kapaciteta kako bi zadovoljavala potrebe svih korisnika.

Vodovodna kao i kanalizaciona infrastruktura kapacitetima zadovoljavaju potrebe gradskog područja. Međutim, ono što je neophodno jeste zamjena postojećih zastarjelih cjevovoda u skladu sa suvremenim standardima za ove objekte. Što se tiče područja obuhvata zone, ovaj prostor obzirom na postojanje proizvodnih kompleksa je opremljen potrebnom komunalnom infrastrukturom.

3.2. Prirodni i izgrađeni uvjeti prostornog obuhvata

3.2.1. Opći podaci o prostornom obuhvatu

Prostorni obuhvat tretiran ovim Regulacionim planom nalazi se u KO Brčko 1 i prema dokumentu Izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Brčko (II) – 2007-2017.godina nalazi se unutar granica užeg urbanog područja. Granica prostornog obuhvata na istoku je industrijski kolosijek, na zapadu Bijeljinska cesta, na sjeveru krak ulice Desanke Maksimović, a na jugu ulica Naselje hladnjače. Obuhvat plana iznosi 14.1 ha.

3.2.2. Namjena i karakteristike tla

Prostor Brčko distrikta BiH ima veoma interesantan reljef jer se sastoji od kombinacije ravničarskih i brdsko-planinskih predjela. U sjevernom dijelu Distrikta uz rijeku Savu teren je uglavnom ravan sa vrijednostima srednje nadmorske visine od oko 100 m. Sastav terena u tom dijelu karakteriziraju pijesak, glina, te slojevi vodonosnog šljunka koji je prisutan do dubina od oko 50 – 60 m.

Rijeka Sava predstavlja sjevernu granicu obuhvata poslovne zone i ova rijeka bi u planiranju poslovno – industrijske zone, a i u kasnijoj realizaciji, trebala imati veliki značaj zbog potencijala koje nudi. Pored glavne hidrografske mreže, na prostoru Distrikta postoji i intenzivna sekundarna

hidrografska mreža. Na određenim dubinama na padinama Majevice, ali i u ostalim dijelovima Distrikta, nalaze se brojni vodeni slojevi koji u blizini korita rijeke Save dostižu dubine i do 60 m.

Prostorni obuhvat tretiran ovim Regulacionim planom nalazi se u centralnom dijelu grada Brčko, u užem urbanom području. Geološke karakteristike obuhvata ukazuju da se nalazi na prvoj terasi rijeke Save koja je uglavnom sastavljena od aluvijalnih nanosa kao što su pijeskovi, zaglinjeni pijeskovi i šljunci.

Prema planskim dokumentima višeg reda ovaj prostor u najvećem dijelu predviđen je za zonu rada i industrije. Unutar obuhvata nalazi se nekoliko industrijskih objekata koji su u funkciji, ali i nekoliko parcela na kojima su devastirani i napušteni industrijski objekti. Također, uz Bijeljinsku cestu evidentirani su stambeni objekti uz nekoliko objekata komercijalnog sadržaja.

Predmetni obuhvat je, kao što se može zaključiti na osnovu podataka sa terena i drugih dostupnih izvora (katastar, orto-foto), izgrađen, te su objekti u najvećem procentu u upotrebi, uz nekoliko devastiranih i napuštenih objekata.

3.2.3. Morfologija tla

Pošto na predmetnom obuhvatu nisu vršena geomehanička ispitivanja, samu morfologiju tla ćemo opisati uz pomoć osnovne geološke karte SFRJ, po kojoj možemo zaključiti da se obuhvat po geološkom sastavu može klasificirati u tzv. prvu riječnu terasu Save (šljunak, pijesak, pjeskovite gline i gline).

Predmetno područje najvećim dijelom u površinskom dijelu terena izgrađuju holocenski plavni i koritni sedimenti. To su glinoviti, muljeviti, pjeskoviti i šljunkoviti sedimenti. Debljina ovih naslaga je različita, najčešće oko 3 metra zastupljene su na nivou terena apsolutne visine ispod 83 m.

Inženjersko-geološke karakteristike terena su u direktnoj zavisnosti od litološkog sastava i građe terena, hidro-geoloških karakteristika, dinamičkih aktivnosti, reljefa i dr.

Terasne naslage najčešće glinovitog, pjeskovitog i šljunkovitog sastava karakterizira izvjesna promjenljivost fizičkih osobina. Konsolidiranost ovih naslaga je srednja do dobra. Poroznost i vodopropusnost promjenljiva.

Na osnovu navedenih podataka evidentno je da u morfološkoj strukturi terena dominiraju glina, šljunak i pijesak, te da je ovaj prostor vrlo pogodan za izgradnju novih poslovnih i stambenih objekata.

3.2.4. Hidrogeologija

Unutar prostornog obuhvata koji je tretiran ovim Regulacionim planom nema vodotokova. Na osnovu Hidro-geološke karte koja je sastavi dio grafičkih priloga Strategije prostornog razvoja Brčko distrikta BiH, urađene u junu 2021., može se zaključiti da je prostorni obuhvat smješten na dobro vodopropusnim stijenama sa intergranularnom poroznošću. Prema podacima sa karte Ugrožena područja, iz isto dokumenta (Strategija), ovaj prostor nalazi se unutar zone plavnih područja.

3.2.5. Demografske i prostorne karakteristike

3.2.5.1. Koeficijent izgrađenosti

Tabela br. 1 – Tipovi i bonitet objekata

	TIPOVI I BONITET OBJEKATA						
	<i>Industrijski objekti</i>	<i>Poslovni objekti</i>	<i>Stambeni objekti – individualno stanovanje</i>	<i>Stambeni objekti - kolektivno stanovanje</i>	<i>Infrastrukturni objekti</i>	<i>Pomoćni objekti</i>	UKUPNO
<i>Dobar bonitet</i>	9	7	3	/	/	/	19
<i>Srednji bonitet</i>	7	6	3	/	/	/	16
<i>Loš bonitet</i>	5	/	/	1	/	/	6
<i>Ruševine</i>	10	/	3	/	/	/	13
<i>Ukupna tlocrtna površina objekata (m²)</i>	27 044	2 313	1 230	146	55	640	31 428
<i>Ukupna BGP površina objekata (m²)</i>	27 044	3 308	2 093	584	55	640	33 724

Ukupna površina predmetnog obuhvata

14,1 ha

Broj objekata

- Industrijski objekti 31
- Poslovni objekti 13
- Stambeni objekti – individualno stanovanje 9
- Stambeni objekti – kolektivno stanovanje 1
- Infrastrukturni objekti 2
- Pomoćni objekti 15

- Ukupna BGP objekata 33 724m²
- Ukupna tlocrtna površina objekata 31 428m²
- Prosječna spratnost objekata P+1
- Koeficijent izgrađenosti 0,24

$$Ki=BGP/Pobuhvata=33\,724/141\,707=0,24$$

- Procenat izgrađenosti 22%

$$Pi = P_{tl} / P_{obuhvata} \times 100 = 31\,428 / 141\,707 \times 100 = 22\%$$

- Broj stanovnika 36 cca
- Gustina naseljenosti 2,5st/ha

Prema podacima iz dokumenta Izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Brčko (II) za period 2007 – 2017. godine prosječna veličina domaćinstva u užem i širem urbanom području (kojem pripada i prostori obuhvat ovog Regulacionog plana) je 3,32 stanovnika. Kada je riječ o stambenim objektima višeporodičnog stanovanja prosječna površina stambenog prostora po stanovniku iznosi 25m² prema evropskom standardu.

**Izračunavanje broja stanovnika i gustine naseljenosti urađeno je na osnovu podataka o prosječnom broju stanovnika po domaćinstvu i prosječnoj površini stambenog prostora po stanovniku dobivenih iz dokumenta Izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Brčko (II) za period 2007 – 2017. godine*

- broj stanovnika = broj individualnih stambenih objekata x 3,32 + (bruto površina stambeno-poslovnih objekata – površina 1 sprata) / 25 x 3,32

- gustina naseljenost = broj stanovnika / površina prostornog obuhvata

3.2.5.2. Gustina naseljenosti

Prostor tretiran ovim Regulacionim planom okarakterisan je kao zona rada i industrije i zona komercijalnih sadržaja, međutim određeni broj parcela uz Bijeljinsku cestu namijenjen je stanovanju. Samim tim, gustina naseljenosti u ovom obuhvatu je mnogo manja nego u drugim dijelovima užeg urbanog područja grada Brčko, a ona iznosi **2,5st/ha**.

3.2.5.3. Procenat izgrađenosti

Na prostoru koji je obuhvaćen Regulacionim planom površina na kojoj su izgrađeni objekti iznosi ukupno 31 428 m², odnosno oko 3,1ha. Procenat izgrađenosti na ovom prostoru iznosi oko 22%.

3.2.5.4. Zelene površine

Na prostoru koji je tretiran ovim Regulacionim planom evidentirane su zelene površine unutar privatnih i državnih parcela. Na velikom broju parcela može se zapaziti određeni broj višegodišnjih drvenastih biljaka, koje su zastupljene i uz saobraćajnicu Bijeljinska cesta. Međutim, važno je naglasiti da na ovom prostoru nisu zastupljene javne zelene površine, kao ni otvoreni javni prostori.

3.2.5.5. Rekreativne i slobodne površine

Prostor koji je predmet ovog Regulacionog plana okarakterisan je kao zona rada i industrije, te kao zona komercijalnih sadržaja, te je samim u najvećem procentu namijenjen poslovanju. Sve površine u obuhvatu imaju određenu namjenu, te nema evidentiranih slobodnih površina. Rekreativne površine, također, nisu zastupljene u ovom obuhvatu.

3.2.6. Fizičke strukture prostorne cjeline

3.2.6.1. Karakteristike postojećih objekata

Prostor tretiran ovim Regulacionim planom definisan je kao zona rada i industrije. Ipak, uz zapadnu granicu obuhvata smješteno je nekoliko stambenih objekata individualnog i višeporodičnog stanovanja. Prema podacima iz tabele br. 1 objekti namijenjeni industriji, poslovanju i stanovanju su različitog boniteta, a može se primijetiti da je u obuhvatu veliki broj objekata koji su okarakterisani kao ruševine. Također, nisu evidentirani objekti koji nisu završeni, odnosno koji su u izgradnji. Uz stambene, te određene poslovne objekte izgrađeni su pomoćni objekti, čiji bonitet nije definisan.

Horizontalni gabariti postojećih objekata ucrtanih u karti broj 02 su preuzeti iz podloga dostavljenih od strane nosioca pripreme Plana, digitalnog katastra i orto-foto snimka. Odjelu za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH daje se mogućnost i obaveza da na osnovu ažurnog geodetskog snimka (ukoliko se procijeni da je neophodan) utvrde tačne dimenzije i položaj postojećih objekata koji su predmet zahtjeva te na osnovu podataka iz geodetskog snimka utvrde urbanističko-tehnički uvjeti poštujući odredbe Plana.

3.2.6.2. Zaštićeno kulturno-historijsko i prirodno naslijeđe

Na prostoru koji je obuhvaćen i tretiran ovim Planom nema evidentiranog zaštićenog kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa, kao ni vrijedne ambijentalne cjeline, a nema ni pojedinačnih objekata značajne arhitektonske vrijednosti.

3.2.7. Zaštita životne sredine

3.2.7.1. Životna sredina

Imperativ budućeg razvoja svakog prostora, a ovog posebno je poboljšanje svih elemenata kvaliteta životne sredine i eliminiranje osnovnih uzroka koji utiču na njenu degradaciju. U skladu

sa tim, osnovni cilj izrade planskog dokumenta u stvari jeste unapređenje životne sredine i uspostavljanje harmoničnog odnosa razvoja privrede i izgradnje privrednih kapaciteta, prema prirodi i stvorenom okruženju. Prostorni položaj obuhvata plana je veoma povoljan upravo za razvoj privrednih kapaciteta, ali i jednim stambenim dijelom. Ta povoljnost ogleda se u prvom redu u veoma dobroj saobraćajnoj opremljenosti. Sa druge strane to istovremeno uvjetuje veliku zainteresiranost za gradnju i razvoj poslovnih sadržaja na ovom prostoru. Zbog toga osnovni cilj (operativni cilj) sa aspekta životne sredine, jeste da planirani sadržaji budu u duhu održivog razvoja, odnosno da se realizacijom plana zadovolje potrebe sadašnjih i budućih stanovnika, ali isključivo uz uvjet zaštite životne sredine.

3.2.7.2. Zagađenje vazduha

Zagađenje vazduha na lokaciji za koju radimo dokument u prvom redu je izraženo frekventnim saobraćajnim protokom. Sve to uzrokuje povećanu emisiju ispušnih gasova koji utiču na zagađenja vazduha. Uz frekventne pravce je povećana pojava prašine koja se u vidu sitnih lebdećih čestica javlja u vazduhu. Objekti na području industrijske zone i u bližoj okolini koriste peći na čvrsta ili tečna goriva, te su u grijnoj sezoni prisutni štetni agensi od sagorijevanja tih goriva što negativno utiče na kvalitetu vazduha na tom području. Uz saobraćajnice i prema urbanom naselju nema adekvatnog zaštitnog zelenila koje bi umanjilo efekt mogućih aero zagađenja na tom području.

3.2.7.3. Zagađenje zemljišta

Zemljište koje je važan resurs, veoma je podložno zagađenju uticajem različitih faktora. Zagađenje zemljišta zone industrije proističe iz: - zagađenja atmosferskih otpadnih voda koje proticanjem kroz zemlju oslobađaju štetne materije, - zagađenja zemljišta upotrebom septičkih jama, - zagađenja uslijed poljoprivredne proizvodnje upotrebom raznih herbicida i mineralnih đubriva. Sve su ovo negativni uticaji koji u mnogome utiču na degradaciju zemljišta, a mjere koje treba preduzeti u zaštitu su izgradnja komunalne infrastrukture i kontrolisana upotreba agrotehničkih mjera na ovom području kako bi se smanjila degradacija zemljišta.

3.2.7.4. Zagađenje voda

Na prostoru Regulacionog plana Bijeljinska cesta postoji komunalna infrastruktura kao što je fekalna i kišna kanalizacija, pa je izražen minimalan uticaj na zagađenja površinskih i podzemnih voda. Podzemne vode su izložene zagađenju u slučaju kvarova tj. pucanja kanalizacionih cijevi koje su i velikoj mjeri starije dobi. Ispuštanja industrijskih otpadnih neprečišćenih voda na ovoj lokaciji nije registrovano pošto postojeći industrijski kapaciteti fabrike koja se nalazi na ovoj lokaciji posjeduje sistem za prečišćavanje otpadnih industrijskih voda i svodi je na nivo komunalnih otpadnih voda.

3.2.8. Prilaz zoni – saobraćajna povezanost

Prostorni obuhvat tretiran ovim planom smješten je uz Bijeljinsku cestu koja predstavlja dio magistralnog puta M14.1 kroz grad Brčko. Samim tim veliki broj parcela u obuhvatu ima direktan pristup spomenutoj saobraćajnici. Svi stambeni objekti u obuhvatu imaju direktan pristup Bijeljinskoj cesti, kao i većina poslovnih objekata koji se nalaze u zapadnom, centralnom i južnom dijelu zone. Devastiranim industrijskim objektima na sjeveru zone se pristupa iz ulice Momira Krstića, dok se industrijskim objektima u jugoistočnom dijelu pristupa preko ulice Industrijska koja se uključuje na Bijeljinsku cestu (magistralni put M14.1). Također, ulicu Industrijska, kao servisnu saobraćajnicu koriste i objekti na parcelama, 4005/3, 4005/4, 4006 koje se nalaze u centralnom dijelu, južno od stambenih objekata.

3.2.9. Vodovod i kanalizacija prostornog obuhvata

3.2.9.1. Postojeće stanje vodovodne mreže

Vodosnabdijevanje potrošača u obuhvatu Regulacionog plana stambenog naselja „Bijeljinska cesta“ u Brčkom vrši se iz centralnog gradskog vodovodnog sistema (Fabrika vode „Plazulje“). Cijelom dužinom ulice Bijeljinska cesta, u predmetnom obuhvatu, postoji distributivni cjevovod DN 315 i sekundarni cjevovod DN 110 sa kojeg je izvršeno povezivanje potrošača na lijevoj strani ulice gledano iz smijera Brčkog. Potrošači na desnoj strani ulice su povezani na postojeću vodovodnu mrežu, djelimično sa lijeve strane, prokopavanjem postojeće saobraćajnice, a dijelom iz ulice Marina Držića. Na desnoj strani ulice Bijeljinska cesta takođe postoji cjevovod, ali podaci o starosti, prečniku i materijalu od kojeg je izgrađen su šture i nepouzdati, te ukazuju na potrebu za rekonstrukcijom istog.

3.2.9.2. Postojeće stanje odvođenja otpadnih voda

Područje stambenog naselja „Bijeljinska cesta“ u Brčkom pokriveno je gradskom kanalizacionom mrežom. Postojeći kanalizacioni sistem predmetnog naselja je najvećim dijelom mješovitog tipa i čine ga kolektori izgrađeni od različitih cijevnih materijala kao što su beton, plastika itd. Prečnici kanalizacionih cijevi se kreću od DN 200 do DN 600 mm, a sistem je izgrađen za prikupljanje sanitarno-fekalnih i oborinskih (atmosferskih) voda sa predmetnog područja.

3.2.10. Energetska infrastruktura i PTT infrastruktura

Snabdijevanje električnom energijom

3.2.10.1. Visokonaponski razvod

Na prostornom obuhvatu razmatranog Regulacionog plana stambenog naselja „Bijeljinska cesta“ ne postoje izvedeni 110 kV i 400 kV dalekovodi.

3.2.10.2. Srednjenaponski razvod

U prostornom obuhvatu razmatranog Regulacionog plana stambenog naselja „Bijeljinska cesta“ postoji djelimično razvijena 35 kV mreža, i to u vidu podzemnog dalekovoda koji predstavlja vezu između trafostanica TS 35/10 kV BRCKO I i TS 35/10 kV BRCKO III. U prostornom obuhvatu razmatranog Regulacionog plana postoji razvijena 10 kV mreža izvedena podzemno sa trasama prikazanim u grafičkom prilogu.

3.2.10.3. Transformatorske stanice

U prostornom obuhvatu razmatranog Regulacionog plana stambenog naselja „Bijeljinska cesta“ su definisani industrijski, poslovni, ugostiteljski, stambeno-poslovni, stambeni objekti, objekti inovativnih djelatnosti i dr., te je u tom smislu i osigurana EE infrastruktura. Na prostornom obuhvatu razmatranog regulacionog plana su izgrađene sljedeće trafostanice 10/0,4 kV:

1. TS 10/0,4 kV “BETRA 1”,
2. TS 10/0,4 kV “BETRA 2”,
3. TS 10/0,4 kV “BIMAL PUNIONA”,
4. TS 10/0,4 kV “B.CESTA 4”,
5. TS 10/0,4 kV “VOJNA KRČEVINA” i
6. TS 10/0,4 kV “TVORNICA STOČNE HRANE”.

3.2.10.4. Niskonaponska mreža i javna rasvjeta

Iz transformatorskih stanica 10/0,4 kV se, putem niskonaponskih nadzemnih i podzemnih vodova 0,4 kV, napajaju čvrsti stambeni ili poslovni objekti koji se nalaze na lokacijama koje obuhvata Regulacioni plan. Niskonaponska mreža 0,4 kV je pretežno izvedena u obliku samonosivih nadzemnih vodova postavljenih na drvenim ili betonskim stubovima koji se vrlo često koriste i kao stubovi javne rasvjete ili stubovi za vješanje telefonskih nadzemnih samonosivih kablova i podzemno niskonaponskim kablovima. Na predmetnom obuhvatu postoji izgrađena javna rasvjeta. Postojeću javnu rasvjetu je potrebno zamijeniti novim tehnologijama energetske efikasne rasvjete u vidu LED svjetiljki.

3.2.10.5. Telekomunikaciona infrastruktura

Na prostornom obuhvatu regulacionog plana postoji razvijena telekomunikaciona infrastruktura. Sekundarna DTK i Optička pristupna mreža nisu predmet planske dokumentacije. U grafičkom prilogu su date postojeće trase Telekomunikacione infrastrukture. Dozvoljava se projektovanje i izgradnja novih trasa Telekomunikacione infrastrukture prema zahtjevu investitora (telekom operatera), u skladu sa zakonskim odredbama, pravilnicima, standardima i pravilima struke za ovu vrstu radova. Konačna saglasnost kao i tehnički uvjeti su u nadležnosti telekom operatera i

realizovati će se kroz izradu investiciono-tehničke dokumentacije (Idejni i Glavni projekt), a sve uz saglasnost nadležnih institucija. Telekomunikacionu infrastrukturu izvoditi podzemno.

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

Izlaskom na teren evidentirani su objekti različite namjene. U sjeverozapadnom dijelu obuhvata nalazi se manje naselje sa nekoliko objekata individualnog i kolektivnog stanovanja, prosječne spratnosti P+1.

Unutar obuhvata se nalazi i određen broj većih industrijskih objekata koji su dobrog, srednjeg, lošeg i veoma lošeg boniteta - dijelom devastirani ili potpuno uništeni, pokriveni travom i nižim rastinjem.

Najznačajniji industrijski objekti u zoni pripadaju kompaniji BIMAL D.D., zatim kompaniji CEROL d.o.o., te kompaniji STUDEN-AGRANA d.o.o..

Tabela br. 1 - Vlasnička struktura regulacionog plan Bijeljinska cesta

BROJ K.Č.	VLASNIŠTVO	POVRŠINA m ²	KOMENTAR	IME
3991/1PG*	PRIVATNO VLASNIŠTVO	40 18	BIMAL Željeznička pruga Željeznička pruga Zemljište uz privrednu zgradu Zemljište uz privrednu zgradu Poslovna zgrada u privredi 1 Poslovna zgrada u privredi 2 Pomoćna zgrada u privredi 3 Pomoćna zgrada u privredi 4	TP ORIS d.o.o. BRČKO
3991/3PG*	PRIVATNO VLASNIŠTVO	30 01	BIMAL Zemljište uz privrednu zgradu Pomoćna zgrada u privredi 1 Pomoćna zgrada u privredi 2 Pomoćna zgrada u privredi 3 Pomoćna zgrada u privredi 4	TP ORIS d.o.o. BRČKO
3992/PG*	PRIVATNO VLASNIŠTVO	33 50	BIMAL Zemljište uz privrednu zgradu Poslovna zgrada u privredi 1 Poslovna zgrada u privredi 2 Pomoćna zgrada u privredi 3	TP ORIS d.o.o. BRČKO
3995/1PG*	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 93	BIMAL Ostalo neplodno zemljište Dvorište	TP ORIS d.o.o. BRČKO

			Stambena zgrada 1	
3999/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	24 03	BIMAL Zemljište uz vanprivrednu zgradu Poslovna zgrada u vanprivredi Poslovna zgrada u vanprivredi	BIMAL D.D.
3981/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	47	BIMAL Ulica	BIMAL D.D.
3993/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 38	CEROL Ostalo neplodno zemljište	BIMAL D.D.
4007/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 69	PRILAZNI PUT Nekategorisani put	BIMAL D.D.
4007/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	45 19	BIMAL Javno parkiralište	BIMAL D.D.
3993/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8	CEROL Njiva 4. klase	BIMAL D.D.
3993/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	33 06	CEROL Zemljište uz vanprivrednu zgradu Poslovna zgrada u vanprivredi Poslovna zgrada u vanprivredi	CEROL d.o.o.
3998/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 00	CEROL Njiva 4. klase	CEROL d.o.o.
3998/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 53	CEROL Njiva 4. klase	CEROL d.o.o.
3999/5PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	36	CEROL Ostalo neplodno zemljište	CEROL d.o.o.
3999/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 16	BIJELJINSKA Pašnjak 1. klase	CEROL d.o.o.
3997/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	88	OKUĆNICA Njiva 4. klase	CEROL d.o.o.
3997/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 50	OKUĆNICA Dvorište	CEROL d.o.o.
4000/6PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 51	BIJELJINSKA CESTA Dvorište Stambena zgrada prizemlje i sprat 1	VLADIMIR (Nikola) LEKSOVIĆ, JASMINKA (Spasoje) STOJANOVIĆ, MIROSLAV (Zoran) KONSTANTINOVIĆ, NAFIJA (Kadro) HADŽIĆ,
4007/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 61 72	BIMAL Zemljište uz privrednu zgradu Privredna zgrada 1 Privredna zgrada 2 Privredna zgrada 3	BIMAL D.D.
3995/2				
3996				
4007/8	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	3 48	ULICA Ulica	
4000/1	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	45 34	do Bimala Ostalo neplodno zemljište	
4007/11PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	84 63	BIMAL Zemljište uz privrednu zgradu Privredna zgrada 4 Privredna zgrada 6	BIMAL D.D.

			Trafostanica 17 Trafostanica 18 Gradilište 21 Gradilište 22	
4007/12PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	61 27	BIMAL Zemljište uz privrednu zgradu Poslovna zgrada u privredi 5 Pomoćna zgrada 7 Pomoćna zgrada 8 Pomoćna zgrada 10 Trafostanica 12 Pomoćna zgrada 14 Pomoćna zgrada 15 Pomoćna zgrada 19 Gradilište 23 Poslovna zgrada u privredi 24 Poslovna zgrada u privredi 25 Poslovna zgrada u privredi 26	BIMAL D.D.
4007/13PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	54 46	BIMAL Zemljište uz privrednu zgradu Pomoćna zgrada 9 Pomoćna zgrada 11 Pomoćna zgrada 13 Pomoćna zgrada 16 Pomoćna zgrada 20	BIMAL D.D.
4007/14PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	23 85	BIMAL Pristupni put	BIMAL D.D.
4007/15PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 97	BIMAL Pristupni put	BIMAL D.D.
4000/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 06	BIJELJINSKA CESTA Dvorište Prizemna stambena zgrada 1	LAZO (Boško) JOVIĆ, JADRANKA (Drago) KESEROVIĆ,
4000/2				
4000/5PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 48	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1	STANIŠA (Anto) ČONDA, SAŠA (Mile) TRAKOŠEVIĆ,
4000/7				
4000/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 56	BIJELJINSKA CESTA Dvorište Stambena zgrada 1	AMIR (Bajro) MULAOMEROVIĆ, LJILJANA (Božidar) FILIPOVIĆ, MIROSLAV (Tošo) BOŽIĆ,
4003/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 82	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2	AKIF (Muradif) BEĆIROVIĆ, NAZA (Osman) BEĆIREVIĆ,
4004				
4005/1	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	12 64	do Bimala Ostalo neplodno zemljište	
4018/1	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	67 96	ULICA Ulica	
4018/2	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	1 98	ULICA Ulica	

4026/2	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	23 35	SJENJAK Zemljište uz privrednu zgradu Posl.zgr.u privredi 1	
4026/3	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	12 67	SJENJAK Zemljište uz privrednu zgradu Posl.zgr.u privredi 1	
4026/1	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	4 64 23	SJENJAK Zemljište uz privrednu zgradu Poslovna zgrada u privredi 1 Poslovna zgrada u privredi 2 Pomoćna zgr. u priv. 3 Poslovna zgrada u privredi 4 Pomoćna zgr. u priv. 5 Poslovna zgrada u vanprivredi 6 Pomoćna zgr. u priv. 7 Poslovna zgrada u vanprivredi 8 Pomoćna zgr. u priv. 9 Poslovna zgrada u privredi 10 Poslovna zgrada u vanprivredi 11 Elektroenergetski objekat 12 Pomoćna zgr. u priv. 13 Pomoćna zgr. u priv. 11	
4025/3	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	4 11	RAFINERIJA ŠEĆERA Ostalo neplodno zemljište	
4021/3	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	3 76	RAFINERIJA ŠEĆERA Ostalo neplodno zemljište	
4025/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 47	RAFINERIJA ŠEĆERA Ostalo neplodno zemljište	STUDEN-AGRANA d.o.o.
4025/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 24 15	RAFINERIJA ŠEĆERA Zemljište uz privrednu zgradu Poslovna zgrada u vanprivredi 1 Poslovna zgrada u vanprivredi 2 Poslovna zgrada u vanprivredi 3	STUDEN-AGRANA d.o.o.
4005/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 00	BIJELJINSKA ULICA Poslovna zgrada u vanprivredi	LJUBOMIR (Pero) SIMIKIĆ, MIODRAG (Boško) TORLAKOVIĆ,
4005/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	49	SENJAK Poslovna zgrada u vanprivredi 1	DARKO (Ljubomir) SIMIKIĆ,
4005/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 13	BIJELJINSKA CESTA Dvorište Stambena zgrada 1	GOJKO (Petar) PURIĆ, MARIJA (Marjan) ŠARIĆ, CLAUDIO (Ljubica) MATIĆ, RADOJKA (Milan) MIKANOVIĆ,
4006/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 83	INDUSTRIJSKA ZONA	GRADNJA DMD d.o.o.

			Zemljište uz vanprivrednu zgradu Poslovna zgrada u vanprivredi I	
4343*	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	1 05 40	BIJELJINSKA Ulica	
3981/1	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	9 52	ULICA Ulica	
3981/3	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	3	BIMAL Ulica	
1290/61	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	9	TRŽNI CENTAR TUŠ Ostalo neplodno zemljište	
4344	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	58 92	ULICA	

**u tabelama je prikazano stanje sa kojim je raspolagao Zavod u vrijeme izrade Plana, a što je bila osnova za planiranje u smislu odnosna prema privatnim parcelama. Svaka promjena u zemljišnim knjigama u smislu vlasništva ne utiče na realizaciju plana, te izgradnju i korištenje prostora.*

Parcele označene crvenom bojom u tabeli (primjer: 4004) nisu izložene i nije moguće pristupiti podacima o vlasništvu.

4 KONCEPT UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORNE CJELINE

4.1. Ciljevi i mogućnosti prostornog razvoja

Opći ciljevi prostornog uređenja u cijelosti su kompatibilni sa artikulacijama Evropskih opredjeljenja sadržanih u smjernicama

- (a) Evropskih perspektiva prostornog razvoja (ESDP) i
- (b) vodećih principa za održivi razvoj evropskog kontinenta kao i strateška opredjeljenja šireg okruženja, državnih i entitetskih razvojnih dokumenata, Evropske prostorne razvojne perspektive (European Spatial Development Perspective ESDP, European Commission, Potsdam 1999).

To su: razvoj uravnoteženog i policentričnog sistema gradova; osiguravanje jednakopravnog pristupa od infrastrukture do obrazovanja, zdravstva i socijalne zaštite; osmišljeno upravljanje i očuvanje prirodne i kulturne baštine.

Vodeća načela za trajni prostorni razvoj evropske cjeline (Guiding principles for Sustainable Spatial Development of the European Continent, CEMAT, Hannover 2000) odnose se između ostalog i na: potrebu aktivnog učešća građana u procesu prostornog planiranja, posebno uključivanje mlađih generacija u proces planiranja čime oni utiču na stvaranje uvjeta koji oblikuju njihove živote; ovo je preduvjet za prihvatanje «evropskih ideja» od strane građana i istovremeno preduvjet za poštivanje planskih rješenja.

Generalno, osnovni cilj planiranja prostora, kao ograničenog resursa kojim treba vrlo racionalno i pažljivo upravljati, jeste da se osigura i omogući održiv i skladan prostorni razvoj, putem jačanja ekonomske i socijalne kohezije.

Uz to, bitno je imati na umu i ESDP, kojima je osnovni cilj povećanje konkurentnosti, uz jačanje ekonomske i socijalne kohezije na principima održivog razvoja. ESDP daje sljedeće smjernice za planiranje i razvoj transportnog sistema:

- Razvoj saobraćajne i telekomunikacione infrastrukture, posebno duž glavnih transevropskih koridora bi trebao biti prioritetni zadatak ekonomske i socijalne politike;
- Prilikom izrade planskih dokumenata pravci sjever-jug i istok-zapad bi, kada je u pitanju uspostavljanje prioriteta, trebali biti u istom rangu, kako bi se uspostavila konzistentna i obuhvatna evropska mreža saobraćajnica;
- Izgradnja mreže logističkih centara, kako bi se opsluživali korisnici multimodalnog transporta;
- Integralnim pristupom u planiranju saobraćaja bi se obuhvatio ekološki, socijalni i ekonomski aspekt;
- Postojeći saobraćajni sistemi bi se trebali održavati i modernizirati.

U „Studiji TER kompatibilnosti željezničkog koridora Vc kroz BiH“ je obavljeno obimno i kvalitetno istraživanje tržišta korisnika prevoza tereta željeznicom. Uz to, ova Studija je uzela u obzir nalaze svih prethodno urađenih dokumenata koji su tretirali sektor transporta u BiH.

Definisana su tri scenarija razvoja („niski“, „srednji“ i „visoki“), a prognozirani prevoz tereta željeznicama 2030. u BiH je 16 do 30 miliona tona (ovisno o scenariju). Tako je „srednjim scenarijom“ prognozirano da će prevoz tereta na cijeloj mreži do 2030. godine porasti za 2,6 puta (u odnosu na prevoz ostvaren 2006.).

Budući da prognoza razvoja intermodalnog transporta u BiH zavisi od dostupnosti usluga intermodalnog transporta i adekvatne infrastrukture, najnepovoljniji scenariji ne predviđaju skori razvoj istog. U nastavku su, ukratko, prezentirani nalazi „Studije tržišta intermodalnog transporta u BiH“. BiH mora izgraditi odgovarajuću infrastrukturu, kako ne bi bila isključena iz međunarodnih transportnih tokova i time usporavala svoj ekonomski razvoj. Procjena buduće potražnje za kontejnerskim saobraćajem u BiH, bitno je naglasiti, kako je praksa pokazala, da je opasnije podcijeniti porast kontejnerizacije, nego ga precijeniti.

Treba napomenuti da planom višeg reda uz tok rijeke Save je planirana željeznica koja se vezuje na luku i postojeći željeznički kolosijek, što je jedan od ulaznih parametara koji se također vezuju na gore iznesene regulative.

Glavne smjernice za izradu ovog Plana sadržane su u Odluci o pristupanju izradi plana, koje su bile i osnova za pristup izradi koncepta i svih budućih sadržaja unutar obuhvata.

4.2. Osnovni koncept uređenja prostora

Obuhvat regulacionog plana iznosi 14.1 ha. S obzirom da razvojnim dokumentima nije specificirana striktna namjena industrijske zone koja zauzima dominantan dio obuhvata, a dominantan dio istog tog prostora je djelomično ili u cijelosti priveden konačnoj namjeni, koncept prostorne organizacije za neizgrađene dijelove se zasniva na mogućim scenarijima razvoja i potreba prostora uzimajući u obzir položaj same zone unutar užeg dijela centra grada te uvjeta i obaveza koje taj prostor treba da ispuni poštujući karakter i namjenu prostora u kojem je smješten. Unutar obuhvata koji je najvećim dijelom planiran kao industrijska zona, nalazi se i manja zona komercijalnih sadržaja površine cca. 1 ha, odnosi se na dijelove obuhvata u sjevero-zapadnom dijelu sa postojećim, devastiranim objektima koji su bili u industrijskoj funkciji prije 90tih godina. Konfiguracija terena u obuhvatu je dosta jednostavna (dominantno zaravnjen prostor), a posebno ograničenje u prostoru predstavlja planirana željeznička pruga u jugo-istočnom dijelu obuhvata koja ulazi u industrijski kompleks Bimal.

Kompletan obuhvat sa zapadne i jugozapadne strane graniči sa planiranim gradskim bulevarom koji predstavlja barijeru u prostoru, ali istovremeno i potencijal s obzirom da omogućuje dobru saobraćajnu vezu sa ostalim putnim pravcima i dijelovima Brčko distrikta BiH.

Industrijska zona u centru grada predstavlja značajan izazov u pogledu prostornog planiranja, jer se suvremeni urbanistički principi uglavnom zalažu za izmještanje industrijskih sadržaja iz

centralnih gradskih područja u periferne ili namjenski planirane zone. Međutim, kako se svaka situacija mora sagledavati kontekstualno, bilo je potrebno definisati ono što je prikladno i preporučljivo u pogledu prostornog planiranja kada se industrijska zona nalazi u centru grada uzimajući u obzir namjenu prostora u kontaktnim obuhvatima.

Preporučene prostorne intervencije u takvim slučajevima se najčešće ogledaju u

1. Transformacija (rekonverzija) zone, je najčešće i najprikladnije rješenje a podrazumijeva: Mješovite namjene (mixed-use): Preuređenje zone u urbane cjeline koje uključuju stanovanje, poslovanje, usluge, kulturu, rekreaciju.

Kreativne industrije i *start up hub*-ovi: Stare industrijske hale mogu se prenamijeniti u studije, kancelarije, galerije.

Zelene i javne površine: Korištenje dijelova zone za parkove, trgove, biciklističke staze.

Pozitivni primjeri iz prakse su Beograd – Savamala i Luka Beograd; Beč – Gasometar; Pariz – Bercy itd.

2. Prilagodba Industrija i proizvodne djelatnosti (ali suvremene)

Ogleda se u planiranju lake i čiste industrije:

Montaža, pakovanje, logistički centri, skladišta, servisne radionice i proizvodnja koja ne stvara buku, otpad, zagađenje.

Tehnološki parkovi / inovacioni centri te ukoliko je zakonskim rješenjima definisano kao „industrijska djelatnost“ (npr. obrada softvera, razvoj elektronike).

Pošto je dominantna namjene predmetnog obuhvata definisana kao industrijska zona, kao takva nije podložna u trenutku izrade ovog dokumenta promjenama, veliki dijelovi su već u funkciji proizvodno prerađivačke industrije, Planeri su u kreiranju koncepta preuzeli oba tipa prostornih intervencija i primijenili ga u većoj ili manjoj mjeri u ovisnosti o stepenu izgrađenosti dijela obuhvata i mogućnosti transformacije postojećeg građevinskog fonda i funkcije.

U okviru obuhvata koji je planovima višeg reda definisan kao industrijska zona razlikujemo **dvije** cjeline sa različitim planerskim pristupima u ovisnosti o zatečenom stanju i prostornom mogućnosti.

4.2.1. Industrijska zona-Prva cjelina

kompleks BIMAL

Bimal je teška industrija (prerada uljarica, proizvodnja ulja i prehrambenih derivata). Prostorno gledano, riječ je o velikom, ograđenom industrijskom kompleksu u središnjem dijelu grada, uz Savu i Luku Brčko. To je zatvoren tip prostora – funkcionalan za proizvodnju, ali slabo integrisan u javni gradski život.

Radi se o prostorno dominantnoj površini koja je velikim dijelom privedena konačnoj namjeni ali u prostornom kontekstu predstavlja industrijski otok u samom centru Brčkog, koji je strateški važan ekonomski entitet, ali je urbanistički i funkcionalno disonantan u odnosu na okolno gradsko tkivo koje je primarno stambeno-poslovno i javno.

Logika koja se nameće u takvoj situaciji se ogleda u pokušaju izmještanja kompletne ili dijela djelatnosti izvan centra grada.

Kod ovakvih tema važno je naravno sagledati širi urbanistički i ekonomski kontekst. BIMAL je jedan od najvećih industrijskih kompleksa u samom središtu grada. Lokacija je atraktivna, jer se radi o prostoru uz rijeku i unutar gradskog tkiva koje bi moglo imati druge funkcije (stambene, poslovne, rekreativne). Istovremeno, fabrika ima velik ekonomski značaj: zapošljava ljude, ima tradiciju i direktno je vezana za riječnu luku i transportne koridore.

Sa urbanističkog aspekta zaključujemo:

Prednosti izmještanja: Oslobađa se ogromna površina u najvrednijoj gradskoj zoni → potencijal za novi urbani centar, parkove, stambeno-poslovne komplekse. Smanjenje saobraćajnog i ekološkog opterećenja u centru (kamioni, buka, industrijske emisije). Mogućnost rekonverzije zone u javne, kulturne i rekreativne sadržaje.

Nedostaci izmještanja: Visoki troškovi relokacije (izgradnja nove fabrike, infrastrukture, priključaka). Rizik gubitka strateške povezanosti sa lukom Brčko (ako nova lokacija nije uz Savu, logistika postaje skuplja). Pitanje sudbine zaposlenih i ekonomskih posljedica tokom prelaznog perioda.

Sa aspekta prostornog uređenja – izmještanje bi dugoročno bilo preporučljivo, jer bi oslobodilo ogroman atraktivan prostor za urbani razvoj i unaprijedilo kvalitetu života u centru. Sa aspekta ekonomije i logistike – potrebno je strateško planiranje: pronaći novu lokaciju u okviru industrijske zone, blizu luke i transportnih veza. Idealno rješenje je fazno izmještanje: dio proizvodnje ostaje uz luku (logistika), dok se ostatak kompleksa u centru postupno transformiše u urbanu zonu.

Izazovi koji su u tom kontekstu postavljeni pred planere prevazilaze isključivo pitanje prostorne organizacije i aspekte vezane za iste.

Iako je u ovom trenutku izmještanje industrijskog kompleksa Bimal objektivno neizvodivo, ovim Planom otvoreno je pitanje njegovog prostornog položaja u gradskoj strukturi, čime je skrenuta pažnja na postojeći problem koji nosi potencijal daljeg rasta i konflikta u odnosu na okolne namjene.

Zbog njegove funkcionalne i ekonomske važnosti, kao i činjenice da je prostorno, infrastrukturno i organizaciono već formiran, planom se predviđa zadržavanje postojećeg prostornog i oblikovnog koncepta kompleksa. Iz svega prethodno navedenog planerski pristup ovoj cjelini industrijske zone zasnovan je na potrebi očuvanja kontinuiteta proizvodnih procesa i stabilnosti privrednog sistema, uz omogućavanje faznog unapređenja postojećih objekata i sadržaja unutar kompleksa, u skladu s razvojnim potrebama investitora.

Planom se dopuštaju intervencije unutar granica kompleksa koje se odnose na: rekonstrukciju, adaptaciju i dogradnju postojećih objekata, izgradnju pomoćnih i infrastrukturnih objekata u funkciji proizvodnje, modernizaciju tehnoloških procesa i instalacija, uređenje unutrašnjih saobraćajnih i manipulativnih površina, poboljšanje energetske i ekološke performansi kompleksa.

Sve planirane i potencijalne intervencije moraju biti sprovedene u skladu sa važećim zakonskim propisima, tehničkim normativima i posebnim odredbama koje se odnose na zaštitu životne sredine, bezbjednost na radu i zaštitu od požara.

Na ovaj način plan omogućuje funkcionalnu fleksibilnost i dugoročnu održivost proizvodnog kompleksa, uz poštovanje prostornog kontinuiteta, regulacionih i građevinskih linija.

4.2.2. Industrijska zona-Druga cjelina

neizgrađeni segment industrijske zone

Ovaj neizgrađeni segment u samom središtu grada, koji predstavlja vrijedan prostorni resurs i otvara mogućnost za novi pristup u organizaciji prostora. Za razliku od već izgrađenih i funkcionalno opterećenih dijelova industrije, ovaj prostor svojom otvorenosti omogućuje fleksibilnija rješenja i kreiranje sadržaja koji mogu poslužiti kao most između industrijske zone i okolnih stambenih, poslovnih i javnih namjena. Time se stvara prilika da se postojeći urbani konflikt između teške industrije i centralnih gradskih funkcija ublaži, a kroz pažljivo planirane intervencije prostor usmjeri ka boljoj integraciji s okruženjem, povećanju kvaliteta života i otvaranju novih razvojnih potencijala za širi gradski centar.

U skladu s navedenim Planeri su pristupili oblikovanju nove urbane cjeline koja integrira poslovno-komercijalne, inovacione i prelazne industrijsko-servisne sadržaje. Osnovu vizije čine poslovni i trgovački kapaciteti – uredi, coworking prostori¹, manji tržišni i ugostiteljski kompleksi – koji se nadopunjuju tehnološkim parkom za start-up kompanije, istraživačko-razvojne centre i obrazovne programe. Kako bi se postigao postupni prelaz od teške industrije prema suvremenim mješovitim namjenama, u zoni je planirano uvođenje logističkih i servisnih funkcija poput skladišta, centara za pakovanje i distribuciju, te manjih proizvodno-zanatskih pogona. Time se zadržava kontinuitet industrijske djelatnosti, ali u smanjenom i prostorno prilagođenom obimu. Prostor se dopunjava mješovitim sadržajima, društvenom infrastrukturom (kulturni objekti) ukoliko se pokaže potreba za istim i javnim površinama. Posebna pažnja posvećuje se oblikovanju pješačkih i biciklističkih veza, zelenih koridora i otvorenih trgova, čime se osigurava atraktivno i dostupno urbano okruženje. Na ovaj način, zona postaje fazno transformiran urbani distrikt: u prvoj fazi oslonjen na logistiku i servisne djelatnosti kao tampon prema teškoj industriji, a u konačnici razvijen u suvremeni poslovno-inovacioni centar² grada.

Centralni dio zauzima parkovska površina. Prostorni koncept parka zasniva se na jasnoj centralnoj osi i simetričnoj organizaciji prostora dimenzija cca 100 × 38 m. Glavni motiv predstavlja centralni kružni plato, u kojem je smještena skulptura u fontani, tretirana kao vizuelna i simbolička dominantna. Oko nje su koncentrično formirane zone za sjedenje i nisko zelenilo, koje stvaraju intimniji ambijent u srcu parka. Dvije glavne pješačke staze ukrštaju se, povezujući sve strane parka sa centralnom zonom, interaktivnim površinama i multifunkcionalnim platoima namijenjenim privremenim događajima i instalacijama. Uzdužnih 100 m omeđeno je drvoredima koji služe kao vizuelna i ekološka barijera prema okolnim poslovno-komercijalnim objektima, dok linearne zelene zone i gredice ornamentalnih trava podižu kvalitetu ambijenta. Urbanistički

¹ coworking sadržaji su prostori i usluge namijenjeni zajedničkom radu pojedinaca i timova iz različitih kompanija, djelatnosti ili projekata, uz dijeljenje radne infrastrukture i zajedničkih resursa.

² objekti i infrastruktura namijenjena podsticanju istraživanja, razvoja, primjene novih tehnologija i inovativnog preduzetništva.

parametri definiraju minimalnu izgrađenost (samo skulptura i prateće male strukture), visoki indeks zelenih površina, punu pješačku pristupačnost sa svih strana i jasno diferencirane funkcionalne zone. Osvjetljenje je planirano u vidu niske LED rasvjete uz staze, sa akcentnim reflektorima koji ističu centralni skulpturalni element, čime se osigurava ambijentalna kvaliteta prostora i njegova prepoznatljivost u noćnom pejzažu.



(slika 1 _mogući izgled parka sa fontanom i skulpturom)

Sa sociološkog aspekta, parkovska površina u neposrednom dodiru stambenih zona i industrijskog kompleksa ima ulogu svojevrsnog posrednika između dva kontrastna urbanistička svijeta – privatnog prostora stanovanja i zatvorenog, infrastrukturno dominantnog industrijskog područja. Park stanovnicima omogućuje prostor za odmor, igru djece i društvenu interakciju u neposrednoj blizini njihovih domova, čime se ublažava psihološki pritisak koji proizlazi iz blizine industrijskih hala i saobraćajnih tokova. Kao javna, inkluzivna površina, park postaje socijalni korektiv: otvara mogućnosti za okupljanje različitih društvenih grupa, stvaranje zajedničkog identiteta i jačanje osjećaja pripadnosti zajednici. Njegova lokacija između stambenih i industrijskih zona naglašava i njegovu integrativnu ulogu – on nije samo prostor rekreacije, već i tampon zona koja smanjuje vizuelni, zvučni i ambijentalni konflikt između života i rada. Time park dobija šire značenje od same zelene površine: on postaje element društvene kohezije i faktor podizanja kvaliteta života u dijelu grada u kojem su urbane tenzije najizraženije.

4.2.3. Stambena zona

stambeni objekti

predstavlja manji prostor uz planirano proširenje bulevara koji je trenutno u funkciji stanovanja. Iako se predmetni prostorni segment nalazi unutar šire industrijske zone - prema Urbanističkom planu, postojanje stambenih objekata duž gradske saobraćajnice koja se transformiše u bulevar predstavlja osnovu za redefiniranje funkcije i karaktera prostora. Dosadašnji individualni stambeni fond-manje dvostanke, dotrajaio i infrastrukturno neadekvatan, u procesu modernizacije saobraćajnice mora biti zamijenjen novim objektima. Opravdanje za zadržavanje stanovanja u ovoj zoni proizlazi iz činjenice da stambeni sadržaji, transformirani u stambeno-poslovne komplekse i kolektivno stanovanje, mogu doprinijeti formiranju živog urbanog fronta bulevara. Sa aspekta industrijske zone, ovakva transformacija predstavlja meki prijelaz između proizvodnih sadržaja i gradskog tkiva, stvarajući tampon-zonu koja smanjuje konflikte i doprinosi vizuelnoj i ambijentalnoj artikulaciji prostora. Navedeni pristup je u potpunosti usaglašen s odredbama Planova višeg reda.

Prema odredbama prostornog plana, koji u odnosu na urbanistički plan opisuje detaljno uvjete planiranja i gradnje unutar industrijskih zona, i izrade regulacionog plana, član 18 stav 3. definira da su druge i specifične namjene dozvoljene izradom regulacionog plana. S obzirom da je Prostornim planom površina definisana kao građevinsko zemljište izvan zone namijenjene industriji, planeri su se opredijelili da zatečeni način korištenja zemljišta kao takvo i zadrže.

Sa aspekta novog bulevara, mješoviti stambeno-poslovni objekti osiguravaju kontinuitet urbane linije, aktiviraju prizemlja kroz trgovine i uslužne sadržaje, dok gornji spratovi namijenjeni stanovanju stvaraju trajnu socijalnu prisutnost i doprinose sigurnosti i vitalnosti javnog prostora. Na taj način, zadržavanje i transformacija stanovanja nije samo kompromisno rješenje, već i strateški element kojim se gradi novi identitet zone – u kojem industrijski, poslovni i stambeni sadržaji egzistiraju u međusobno funkcionalnom i prostorno skladnom odnosu.

Stambena zona koja graniči industrijskom kompleksu, odvojena je pojasom zelenila. Kroz taj element dobija ključne zaštitne i prostorne kvalitete. Prije svega, zeleni pojas ima ekološku i ambijentalnu funkciju – filtrira prašinu, gasove i buku koji potiču iz proizvodnih pogona i saobraćajnih tokova, poboljšavajući mikroklimu i kvalitetu stanovanja. Njegova vegetacijska struktura (drvored, visoko i nisko rastinje) formira vizuelnu barijeru, smanjujući direktnu percepciju industrijskih volumena i stvarajući osjećaj izdvojenosti i privatnosti unutar stambene zone.

Sociološki posmatrano, zeleni pojas ne predstavlja samo fizički filter, već i psihološki tampon – stanovnici ne doživljavaju direktan kontakt sa industrijskim prostorom, već ga percipiraju kao udaljeni, „iza zelenog zida“. Time se jača prihvatljivost stanovanja u blizini industrijskih djelatnosti. On istovremeno služi i kao prijelazna zona u urbanističkom smislu – ublažava nagli prelazak sa teške industrije na kolektivno stanovanje i stambeno-poslovne objekte duž bulevara.

Na kraju, zeleni pojas ima i stratešku prostornu ulogu: definira rub industrijske zone, stvarajući jasnu granicu i artikulirajući urbanu strukturu, dok s druge strane omogućuje dugoročnu fleksibilnost – njegovo širenje ili integraciju s novim parkovskim i bulevarskim površinama.“

4.2.4 Zona komercijalnih sadržaja

U okviru obuhvata planom višeg reda definisan je prostor komercijalnih sadržaja. Lokacija se nalazi uz industrijsku zonu. Gotovo cijeli prostor nekada je pripadao „Žitoprometu“, velikom prehrambenom preduzeću čija je osnovna djelatnost bila skladištenje i prerada žitarica. Na lokaciji su i danas prisutni ogromni silosi koji su bili ključna infrastruktura tog sistema, ali su sada devastirani, van funkcije i predstavljaju prostorni i vizuelni problem u srcu grada. Današnji vlasnik prostora je firma „Oris“, koja u postojećem stanju nema mogućnost kvalitetne valorizacije nekadašnje industrijske imovine.

Prijedlog planera da se silosi uklone i na njihovom mjestu formira suvremeni komercijalni objekat predstavlja logičan korak u procesu transformacije. Novi objekat zamišljen je s vertikalnim akcentom visine cca 40 metara (P+12), što ga čini prostornim reperom i vizuelnim orijentacionim znakom. Posebno je značajno naglasiti da postojeći silosi imaju približno istu visinu, te planirani objekat zadržava vertikalnu dimenziju prostora i kontinuitet u gradskom pejzažu. Na taj način osigurava se kontinuitet prostornog identiteta, ali u funkcionalno unaprijeđenoj i estetski kvalitetnijoj formi. Funkcija objekta zamišljena je fleksibilno: može sadržavati poslovne prostore, trgovačke i ugostiteljske sadržaje, a posebno je značajna mogućnost kombinovane namjene, poput hotela ili poslovno-komercijalnog centra. Time se otvara prostor za snažnu ekonomsku aktivaciju i pozicioniranje lokacije kao novog gradskog generatora aktivnosti.

Javni prostor između buleva i planiranog objekta planeri su definisali kao produžetak bulevarske površine, što znači da prizemni nivo mora biti u potpunosti otvoren za javnost. To uključuje uređenje pješačkih površina, mobilijara, zelenih segmenata i zona za zadržavanje građana. Na taj način postiže se urbani kontinuitet, jer bulevar ne završava na ovom potezu već se prostorno i sadržajno nastavlja kroz javni parter objekta.

Ovakvo rješenje ima višestruke efekte. Prije svega, uklanjanjem silosa briše se vizuelni i funkcionalni ostatak postindustrijskog naslijeđa koji je danas bez vrijednosti, a prostor se oslobađa za novu, vitalnu gradsku funkciju. Vertikalni akcent objekta postaje novi znak u silueti grada, dok javni prostor u prizemlju osigurava živost, sigurnost i društvenu interakciju. Istovremeno, ovakvo rješenje osigurava mehkij prijelaz između industrijske zone i buleva, uvodeći u prostor sloj koji je istovremeno reprezentativan, ekonomski održiv i društveno aktivan.

Slični primjeri iz regije i Evrope pokazuju da je transformacija silosa i industrijskih kompleksa u nove gradske sadržaje snažan instrument urbane regeneracije. Dok je u nekim gradovima industrijsko naslijeđe adaptirano, u slučaju Brčkog uklanjanje silosa i gradnja novog objekta sa suvremenom arhitekturom i jasnim vertikalnim naglaskom donosi jači i čistiji urbanistički signal. Na ovaj način planirano rješenje ne samo da mijenja lice prostora, već i kreira novu tačku identiteta grada.

4.3. Planirane intervencije u obuhvatu i opći urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju objekata i infrastrukture

Urbanističko-tehnički uvjeti obuhvataju planske elemente za određivanje indeksa ili stepena izgrađenosti, indeksa ili stepena iskorištenosti, veličine, visine, oblika i površine objekata,

postavljanje i međusobnu udaljenost objekata, postavljanje ograda, uvjete za parkiranje i garažiranje i dr, a koji se po pravilu utvrđuju ovim Planom.

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

4.3.1. Objekti

4.3.1.1. Dimenzije i spratnost

Kako bi se osigurala fleksibilnost Plana na pojedinim pozicijama industrijske zone definirane su i maksimalne građevinske linije kompleksa koji može nastati spajanjem većeg broja Planom definisanih parcela.

Prednja građevinska linija, odnosno građevinske linije prema pristupnim saobraćajnicama parceli ili kompleksu se moraju poštovati u skladu s odlukama Plana.

Na svakoj parceli definirane su građevinske linije unutar koje površine je dozvoljeno formiranje tlocrtne površine objekata.

Spratnost objekata je definisana grafičkim priložima u zavisnosti od namjene objekata kako je to propisano Odlukom o provođenju plana.

4.3.1.2. Namjena

Namjena privrednih objekti u obuhvatu Plana nije precizno određena, već se ostavlja mogućnost njihove daljnje prilagodbe u skladu sa potrebama tržišta i prostornog razvoja.

Pod privrednim objektima se podrazumijevaju svi objekti u kojima se obavlja neka ekonomska djelatnost s ciljem ostvarivanja prihoda. To mogu biti proizvodni pogoni, skladišta, trgovački centri, radionice, ugostiteljski lokali privredni prateći objekti i slično.

Uslužno-komercijalni objekti su posebna grupa unutar privrednih objekata. To su objekti gdje se pružaju usluge ili obavlja trgovina, npr. prodavnice, frizerski saloni, restorani, kafei, servisi i butici. Znači, svaki uslužno-komercijalni objekat jeste privredni objekat, ali ne mora svaki privredni objekat biti uslužno-komercijalni.

Privredni prateći objekti su objekti koji sami po sebi nisu nosioci glavne privredne djelatnosti, ali su potrebni da bi ta djelatnost mogla da funkcioniše. Oni su „prateći“ jer služe podršci glavnog privrednog objekta ili kompleksa. Tako mogu da budu npr. skladišta i magazini uz trgovinske objekte, garaže i radionice za održavanje vozila u okviru preduzeća, rashladne komore i silosi uz prehrambenu industriju, pomoćne zgrade i tehničke prostorije (npr. za mašinske instalacije, energane), interne administrativne zgrade unutar fabričkog kompleksa.

Međutim, za nove objekte Planom definirane kao proizvodno-skladišni objekti preporučuje se da njihova funkcija bude usklađena sa prethodno definisanim konceptom transformacije industrijske zone u centru grada. To podrazumijeva usmjeravanje ka proizvodnim i prerađivačkim kapacitetima nižeg stepena opterećenja prostora i okruženja, kao i djelatnostima koje mogu poslužiti kao prelazni sadržaji između teške industrije i komercijalno-poslovnih zona, poput logistike, skladištenja, pakovanja, manjih proizvodnih pogona i tehnoloških centara. Na taj način

osigurava se kontinuitet industrijskog karaktera zone, ali u suvremenoj, održivoj i kompatibilnoj formi sa širim urbanim kontekstom.

Namjena uslužno–komercijalnih objekata u industrijskoj zoni definisana je u skladu s konceptom njene transformacije i programskog oživljavanja, uz naglašenu obavezu formiranja aktivnih prizemlja. Posebno uz kontakt sa budućim bulevarom, prizemni dijelovi objekata moraju biti javno dostupni i ispunjeni komercijalnim i uslužnim sadržajima – trgovinom, ugostiteljstvom, bankarskim i poštanskim servisima, manjim radionicama ili apotekama te sličnim djelatnostima – čime se formira kontinuirani aktivni ulični front i obogaćuju pješački tokovi. Na spratovima se predviđaju različite poslovno–komercijalne djelatnosti koje doprinose diverzitetu zone, uključujući kancelarijske prostore, coworking centre³, start-up inkubatore⁴, obrazovne i trenažne sadržaje, kao i manje logističke i skladišne kapacitete funkcionalno kompatibilne sa centralnom gradskom lokacijom.

Objekti locirani u neposrednom kontaktu sa centralnim parkom, a ne nalaze se nužno uz Bulevar, planiraju se sa namjenom usklađenom sa suvremenim oblicima industrije i inovativnih djelatnosti, poput kreativnih studija, istraživačko–razvojnih centara, tehnoloških laboratorija i manjih proizvodnih pogona koji nemaju negativan uticaj na životnu sredinu. Na ovaj način ostvaruje se funkcionalna tranzicija industrijske zone ka održivom modelu zasnovanom na znanju, inovacijama i kreativnosti.

Poseban značaj imaju objekti koji graniče s parkom, čije prizemne zone moraju biti javne orijentacije i sadržajem direktno povezane sa parterom, čime se omogućuje sinergija unutrašnjih i vanjskih aktivnosti. Tu se posebno preporučuju ugostiteljski prostori, galerije, kulturno–edukativni centri i multifunkcionalne dvorane, dok se u širem okviru objekata mogu predvidjeti i fleksibilni prostori za sajmove, privremene manifestacije ili prezentacije lokalnih proizvoda i usluga. Na taj način park dobija ulogu prostorno–programskog generatora zone, dok objekti ostvaruju dvosmjernu vezu između funkcionalne strukture naselja i javnih sadržaja otvorenog prostora.

Namjena objekta planiranog u zoni komercijalnih sadržaja definisana je tako da odgovori na potrebe šire urbane cjeline i da istovremeno obogati ponudu centralne zone grada. Objekat se planira kao višenamjenski komercijalni kompleks kombinirane funkcije, uz mogućnost smještanja različitih sadržaja koji se međusobno dopunjuju i generišu visoku frekvenciju korisnika. Osnovna namjena može uključivati maloprodajne sadržaje većeg formata, kao što su shopping centri, robne kuće ili specijalizirani maloprodajni kompleksi, čime se osigurava ponuda robe i usluga na nivou grada i regije. Pored toga, objekat je pogodan i za ugostiteljsko–turističke sadržaje, poput hotela sa pratećim kongresnim salama, wellness centrom i restoranima, čime se povećava atraktivnost prostora za poslovni i turistički segment.

³ coworking sadržaji su prostori i usluge namjenjeni zajedničkom radu pojedinaca i timova iz različitih kompanija, djelatnosti ili projekata, uz dijeljenje radne infrastrukture i zajedničkih resursa.

⁴ Start-up inkubator je **poslovno-razvojni centar** koji pomaže osnivačima mladih firmi da pređu put od ideje do tržišno održivog poslovanja, uz minimalne troškove i podršku stručnjaka

U sklopu kompleksa predviđena je i mogućnost organizacije poslovnih prostora, koji mogu funkcionisati kao kancelarije za domaće i međunarodne kompanije, coworking prostori, inkubatori za start-up preduzeća ili edukativni centri vezani za nove tehnologije i digitalne usluge. Na ovaj način objekat dobiva regionalni značaj kao tačka poslovnog i komercijalnog razvoja.

Vertikalni akcenat može sadržavati hotelski toranj, poslovnu kulu ili višenamjensku strukturu sa panoramskim restoranom ili vidikovcem, čime objekat postaje ne samo funkcionalno važan već i vizuelno prepoznatljiv element identiteta grada.

Pored osnovne namjene prostora koja se odnosi na poslovne, trgovačke i uslužne djelatnosti, dozvoljava se planiranje i određenih dopunskih funkcija, kao što su stanovanje i obrazovanje, ukoliko su kompatibilne s osnovnom namjenom i ne narušavaju pretežni karakter zone.

Stambeni sadržaji se mogu planirati u vidu stambenih jedinica unutar stambeno-poslovnih objekata, pretežno u višim etažama, dok se obrazovni sadržaji mogu realizovati kao privatne škole, vrtići, edukativni centri i slične ustanove koje svojim karakterom, obimom i prostornim zahtjevima odgovaraju urbanim uslovima zone.

Na ovaj način se omogućuje funkcionalna i prostorna raznovrsnost unutar komercijalne zone, uz zadržavanje njenog primarnog karaktera, te doprinosi stvaranju živog i multifunkcionalnog urbanog prostora.

Dodatni (nekomercijalni) sadržaji, poput stambenih jedinica, obrazovnih, kulturnih, zdravstvenih ili rekreativnih prostora, mogu činiti do 30% bruto građevinske površine objekta, osim ako planom nije drugačije definisano.

Namjena prizemlja objekta je od posebnog značaja za javni život prostora. U skladu sa zahtjevom za javnom orijentacijom prizemlja, predviđaju se trgovački lokali, restorani, kafići, info-centri, galerije ili drugi sadržaji koji direktno aktiviraju javni prostor i stvaraju kontinuitet sa pješačkim tokovima duž buleva. Prostor ispred objekta uređuje se kao produžetak buleva, s javnim parterom koji uključuje trg, urbani mobilijar, fontane ili zelene zone, čime se formira atraktivan javni ambijent koji povezuje objekat i njegovu funkciju sa gradskim tkivom.

Objekti kolektivnog stanovanja planirani uz budući bulevar koncipirani su kao stambeno–poslovne građevine, čime se ostvaruje višenamjenska i dinamična upotreba prostora. U prizemnim zonama, orijentisanim prema bulevaru, predviđena je poslovna i komercijalna namjena s ciljem formiranja aktivnog uličnog fronta i obogaćivanja javnog života. Sadržaji u prizemlju mogu uključivati manje trgovine, ugostiteljske prostore, servise, ljekarske ordinacije, kancelarije, apoteke i druge usluge svakodnevnog potrošnje, čime se neposredno zadovoljavaju potrebe stanovnika i korisnika šire zone. Na ovaj način prizemlja objekata postaju prirodni generatori pješačkih tokova, dok više etaže ostaju rezervisane za stanovanje različitih tipologija – od manjih stanova namijenjenih mladim porodicama i samcima, do većih porodičnih jedinica.

U okviru planiranih stambeno-poslovnih objekata dozvoljava se da, pored obavezne poslovne namjene u prizemlju objekta, po potrebi i u skladu sa zahtjevima tržišta, poslovni sadržaji mogu biti prošireni i na više etaže objekta (spratove iznad prizemlja), pod uvjetom da se time ne narušava

funkcionalna organizacija zgrade, sigurnosni uvjeti, niti kvaliteta stanovanja u dijelu objekta namijenjenom stanovanju.

4.3.2. Parcelacija

S obzirom da je značajan dio obuhvata koncipiran kao industrijska zona, sam karakter objekata i namjene zahtjeva određen stepen fleksibilnosti pri parcelaciji. Na karti - *Plan prostorne organizacije* i *Plan parcelacije* date su građevinske parcele na kojima su planirani objekti, s ciljem formiranja urbanističkog koncepta i mreža infrastrukturnih sistema. Unutar prve i druge cjeline industrijske zone, parcele na kojima su planirani objekti je moguće ukupnjavati prema potrebama budućih korisnika, na način spajanja kompletne dvije ili više Planom definisanih susjednih parcela do potrebne veličine parcele, a da se pri tome ne vrši narušavanje planiranog saobraćajnog koncepta i planirana izgradnja na susjednim parcelama. Definirane parcele na kojima su smješteni komunalni objekti-trafo stanice, moguće je korigirati od strane Odjela za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH iz razloga nedostatka pouzdanih podataka o tačnom položaju i dimenzijama i vlasničkoj strukturi predmetnih objekata.

4.3.3. Saobraćajnice i parkinzi

Postojeće saobraćajnice i proizvodni kompleksi, uz poštivanje postojećih planskih dokumenata višeg reda, te zakona i normativa, osnova su planiranja saobraćaja u predmetnom obuhvatu kako bi se maksimalno iskoristila postojeća infrastruktura, ali sa ciljem podizanja kvalitete i usluge njezinom rekonstrukcijom i nadogradnjom.

Glavna saobraćajnica unutar obuhvata se proteže rubnim južnim i jugozapadnim dijelom obuhvata i na nju izlaze sve saobraćajnice u obuhvatu. To je gradska saobraćajnica koja se pretvara u bulevar iskorištavanjem trase postojeće saobraćajnice za dva saobraćajna traka jednog smjera i dodavanjem zelenog pojasa i dva saobraćajna traka za drugi smjer saobraćaja. Saobraćajne trake su širine 3,00m, sa proširenjem od 0,50m na vanjskim rubovima saobraćajnice. Planirani bulevar se na sjeveru spaja na postojeći bulevar koji vodi u centar grada, dok se na jugu završava na raskrižju sa gradskom saobraćajnicom iz kontaktnog plana i sužava na postojeći profil gradske saobraćajnice koji ulazi u podvožnjak na samome jugu obuhvata. Trasa preuzeta iz lokacijskih uvjeta broj: UP-I-22-002300/24 od 04.02.2025. godine.

Uz bulevar, obostrano, planirana je i jednosmjerna biciklistička staza širine 1,50m, kao dio projekta Euro Velo, ali i nastojanja planera da se poveća sigurnost biciklista u saobraćaju. Biciklistička staza na južnom dijelu, po završetku bulevara, prelazi na jednu stranu i postaje dvosmjerna biciklistička staza širine 2,50m. Poprečni profil bulevara završava obostranim trotoarom širine 1,50m, na koga se nastavljaju parterne uređene površine na privatnim parcelama koje moraju biti uređene tako da međusobno i sa trotoarom čine jedinstvenu cjelinu i daju bulevaru dimenziju skladno i otmjeno uređene površine.

Saobraćajnice koje se priključuju na bulevar služe za pristup postojećim industrijskim kompleksima, novoformiranim industrijskim zonama, ali i za pristup stambenom dijelu obuhvata koji se nalazi neposredno uz bulevar. Pristup stambenim objektima je sa sjeveroistočne strane objekata sa ceste koja se priključuje na sekundarnu saobraćajnicu. Cilj ovakvog koncepta je da se

pristupanjem parcelama sa sekundarne saobraćajnice rasterete glavna saobraćajnica koja je i ujedno transportna, te na taj način osigura veća sigurnost i protočnost saobraćaja.

Industrijska ulica i saobraćajnica unutar novoformirane industrijsko-poslovne zone su planirane sa jednostranim ili obostranim zelenim pojasom širine 1,5-3,0m sa drvoredom, te trotoarom širine 1,50-2,00 m. Planiranim drvoredom se stvara povoljna mikroklima uz saobraćajnice i ugodniji uvjeti za kretanje pješaka.

Ostale saobraćajnice unutar obuhvata planirane su sa obostranim trotoarom širine 1.5m.

Saobraćajno rješenje sa definiranim poprečnim profilima prikazano je karti br. 7. pod nazivom *Plan Saobraćaja*.

Parkiranje unutar novoformirane industrijsko-poslovne zone se planira u okviru građevinske čestice u skladu s parametrima definiranim Planom. Duž saobraćajnica unutar zone planirani su parking prostori kao uzdužni i okomiti parkinzi, njih ukupno 63. Uz to, planira se i parking na sjeveroistočnom dijelu zone sa 46 parkirnih mjesta.

U zoni stanovanja primarno je parkiranje predviđeno unutar građevinske parcele, parkiranjem na otvorenom ili unutar objekta. Potreban broj parking mjesta odredit će se u skladu s parametrima definiranim Planom (1parking mjesto / stambena jedinica, 1parking mjesto/80m² poslovnog prostora). Ukoliko se prema odredbama Plana unutar građevinske parcele ne mogu u potpunosti zadovoljiti uvjeti stacionarnog saobraćaja, dio parking prostora koji nedostaje će se rješavati u okviru planiranih javnih parking površina. Dio potreba za parkiranjem riješene su planiranjem javnih okomitih parkinga duž pristupne saobraćajnice. Ukupan broj javnih planiranih parkirnih mjesta unutar zone je 59.

Parking mjesta sa okomitim parkiranjem su dimenzija 2,5x5,0m, a parking mjesta sa uzdužnim parkiranjem su dimenzija 2,0x6,0m sa zaštitnim pojasom širine 0,5m koji se proteže duž saobraćajnice između saobraćajnog traka i parking mjesta.

Raspored javnih parkinga definiran je u kartografskom prilogu br.7. pod nazivom *Plan Saobraćaja*.

Fazna realizacija planirane infrastrukture dopuštena je po neovisnim funkcionalnim dijelovima. Sve faze realizacije moraju biti definirane u okviru glavne projektne dokumentacije. Potrebno je omogućiti da svaka faza funkcionira neovisno o realizaciji sljedeće faze i da se obveze iz jedne faze ne prenose u sljedeću fazu realizacije. Stoga je tijekom fazne realizacije saobraćajne infrastrukture obvezno izvesti definirani profil ceste sa svim predviđenim elementima u poprečnom presjeku u dužini koja može predstavljati funkcionalnu cjelinu.

Južnim i jugoistočnim rubnim dijelom obuhvata planirana je željeznička pruga čija je trasa preuzeta iz lokacijskih uvjeta broj: UP-I-22-002031/23 od 03.11.2023. godine dostavljenih od strane nosioca pripreme Plana. Ovo je vrlo važan infrastrukturni objekt, koji bi trebao donijeti ogromne benefite u funkcioniranju industrijskog kompleksa.

4.3.4. Zelene površine

Zelene površine imaju veliku ulogu u formiranju otvorenih prostora i u skladu sa suvremenim urbanističkim opredjeljenjima i pravcima planiranja, važnost formiranja zelenih zona i zelenih gradova zauzima sve veći primat. U tom smislu zasniva se i koncept ovog Plana.

Zelene površine su možda i najvažniji aspekt formiranja otvorenog kvalitetnog i ekološki prihvatljivog prostora.

U karti – *Plan zelenih površina* su date vrste i namjene zelenih površina, koje se dijele na osnovu svoje primarne funkcije u prostoru, pa tako imamo:

4.3.4.1. Zeleni pojasevi – zaštitno zelenilo duž saobraćajnica

Zaštitno zelenilo duž saobraćajnica predstavlja jedan od najvažnijih elemenata uređenja javnog prostora, jer istovremeno ima funkciju ekološkog filtera, sigurnosne barijere i estetskog oblikovanja gradskog ambijenta. Zeleni pojasevi formirani uz primarne i sekundarne saobraćajnice unutar industrijske zone i budući bulevar projektuju se kao linearne strukture vegetacije koje odvaja pješačke i stambeno-poslovne -poslovne i proizvodne prostore od intenzivnog saobraćajnog toka.

Sa ekološkog aspekta, zeleni pojasevi imaju zadatak da apsorbiraju emisije ispušnih gasova, prašine i čestica koje nastaju kretanjem motornih vozila, ali i da ublaže efekte buke. Gusto zasađeni drvoređi, u kombinaciji sa grmljem i niskim rastinjem, stvaraju višeslojni filter koji poboljšava kvaliteta zraka i stvara povoljniju mikroklimu. Preporučuje se upotreba lisnatih vrsta sa širokom krošnjom koje tokom vegetacione sezone daju gustu sjenu i smanjuju temperaturu asfalta, dok zimzelene vrste doprinose kontinuiranoj zaštiti tokom cijele godine. Travnate površine unutar pojasa dodatno smanjuju refleksiju toplote i pomažu u infiltraciji oborinskih voda.

Sa aspekta sigurnosti, zeleni pojasevi služe kao tampon zona između vozila i pješaka. Time se fizički razdvaja saobraćajna površina od trotoara i biciklističkih staza, čime se smanjuje rizik od nesreća i povećava osjećaj bezbjednosti kod korisnika javnog prostora. Njihova širina mora biti prilagođena kategoriji saobraćajnice .

Estetska uloga zelenih pojaseva je također značajna – pravilno oblikovani drvoređi i hortikulturne kompozicije postaju identitetski element bulevara i doprinose formiranju reprezentativnog gradskog prostora. Oni stvaraju ritam, naglašavaju vizure, uokviruju pješačke tokove i omogućuju prijatno iskustvo kretanja kroz prostor. Uz saobraćajnice visokog značaja, preporučuje se formiranje dvostrukih drvoređi ili kombinacija drvoređi i niskog rastinja, čime se naglašava monumentalnost i reprezentativnost javnog prostora.

Pored vizuelnog i ekološkog aspekta, zeleni pojasevi treba da budu integrisani sa urbanim mobilijarom i infrastrukturuom – rasvjetom, klupama, biciklističkim parkinzima i stajalištima javnog prevoza – čime se osigurava multifunkcionalnost prostora. Održavanje mora biti sistematsko, uključujući redovno orezivanje, navodnjavanje i zamjenu oštećenih sadnica, kako bi se očuvala njihova zaštitna funkcija i estetska vrijednost.

U konačnici, zaštitno zelenilo duž saobraćajnica u obliku zelenih pojaseva nije samo hortikulturni dodatak, već integralni infrastrukturni element grada koji doprinosi zdravlju stanovništva, sigurnosti učesnika u saobraćaju i vizuelnom identitetu urbanog prostora.

4.3.4.2. Parkovske površine i otvoreni zeleni prostori

Zelene površine unutar parka predstavljaju osnovni element identiteta prostora i definišu njegovu funkcionalnu i estetsku vrijednost. Park se oblikuje kao višeslojna zelena matrica, unutar koje se kombiniraju različiti tipovi vegetacije – visoko drveće, nisko rastinje, ukrasno grmlje i travnjaci – kako bi se stvorila raznovrsna ambijentalna iskustva i osigurala jasna hijerarhija prostora. Poseban značaj ima očuvanje prostorne propusnosti i vizuelnih koridora ka centralnom sadržaju parka (fontana ili skulptura), zbog čega se drvoredi i grupacije stabala planiraju tako da uokviruju, a ne zaklanjaju ključne vizure.

Osnovne karakteristike zelenih površina podrazumijevaju zastupljenost autohtonih vrsta drveća prilagođenih lokalnim klimatskim uvjetima, sa ciljem očuvanja biološke raznovrsnosti i smanjenja troškova održavanja. Pored funkcije ozelenjavanja, drveće i grmlje treba da oblikuju sjenovite zone namijenjene odmoru i boravku, dok travnjaci ostaju otvoreni i prilagodljivi različitim aktivnostima – od rekreativnih do kulturnih. Preporučuje se formiranje linearnog zelenog pojasa uz pješačke komunikacije radi stvaranja prirodne barijere između mirnih zona i aktivnijih prostora parka.

Uvjeti koje zelene površine moraju zadovoljiti odnose se na: ekološku funkciju (apsorpcija buke, filtracija zagađenja, smanjenje efekta urbanog toplinskog ostrva), sociološku funkciju (kreiranje ugodnog javnog prostora za sve generacije, poticanje društvene interakcije kroz zone okupljanja) i estetsku funkciju (formiranje raznovrsnih ambijenata i vizuelno prepoznatljivog identiteta parka). Unutar parka je obavezno planirati urbani mobilijar – klupe, korpe, rasvjetu i paviljone – usklađen sa kompozicijom zelenih površina, kao i minimalno jedan segment sa interaktivnim zelenim sadržajima poput urbanih vrtova, dječjih igrališta ili vodenih instalacija.

Zelene površine moraju biti povezane sa okolnim pješačkim mrežama i bulevarom, čime se park integrira u širi sistem javnih prostora. Uređenje treba da osigura jednostavno održavanje kroz odabir dugovječnih i otpornih biljnih vrsta, kao i tehnička rješenja za navodnjavanje i odvodnjavanje. Na ovaj način, park postaje ne samo rekreativni prostor već i ključni regulator mikroklimе i generator kvaliteta urbanog života u zoni koja se transformiše iz industrijske u mješovitu urbanu cjelinu

4.3.4.3. Zelene površine ograničenog korištenja-Zaštitno zelenilo oko industrije

Zaštitno zelenilo prema industrijskoj zoni projektuje se kao višeslojni i kontinuirani zeleni pojas, čija je primarna funkcija stvaranje tampon-zone između prostora namijenjenog boravku stanovništva i aktivnih ili potencijalno aktivnih industrijskih sadržaja. Ovaj pojas ima ekološku, sigurnosnu i estetsku ulogu, te predstavlja obavezan element uređenja prostora u kojem dolazi do neposrednog kontakta industrijskih i stambeno-rekreativnih funkcija.

Sa ekološkog aspekta, zaštitno zelenilo se formira od autentičnih, otpornih i gustih zimzelenih i listopadnih vrsta koje imaju sposobnost filtriranja zagađenja, smanjenja koncentracije prašine i aerosola, kao i apsorpcije buke. Visokim drvećem formira se gornji sloj zaštite, dok se u srednjem

i donjem sloju kombiniraju grmovi i nisko rastinje, čime se stvara kompaktan i dugotrajan zeleni zid. Ovaj sloj značajno doprinosi smanjenju uticaja mikroklimatskih efekata industrijske zone (toplina, suhi zrak, neugodni mirisi), istovremeno osiguravajući stabilnije uvjete za boravak i rekreaciju u parku.

Sa aspekta sigurnosti, zaštitni pojas zelenila predstavlja prostorni filter i fizičku barijeru koji jasno razdvaja zone različite namjene i intenziteta korištenja. Na taj način se smanjuje vizuelni i psihološki pritisak industrijskih objekata na korisnike parka i stambenih prostora, dok se ujedno povećava osjećaj sigurnosti i komfora. Uz to, zaštitno zelenilo sprječava nekontrolisan pristup industrijskoj zoni i stvara prirodnu ogradu koja ima istu funkciju kao fizičke barijere, ali u znatno humanijoj i estetski prihvatljivijoj formi.

Zbog svog položaja, ovaj pojas zelenila mora biti kontinuirano održavan i planski formiran u širinama koje omogućuju adekvatnu funkciju (minimalno 8 metara, a poželjno i više, zavisno od karaktera industrijskih sadržaja). Preporučuje se kombinacija brzorastućih vrsta za brzo postizanje efekta i dugovječnih autohtonih vrsta koje osiguravaju trajnost.

U konačnici, zaštitno zelenilo u ovom kontekstu nije samo dekorativni element, već ključna infrastruktura urbanog ekosistema: ono povezuje park sa širim zelenim mrežama grada, poboljšava ekološku ravnotežu, smanjuje negativne uticaje industrije i povećava sigurnost korisnika prostora. Na taj način stvara se jasna granica, ali i most između prošlosti zone obilježene industrijom i budućnosti usmjerene ka humanijem i održivom razvoju.

Zelenilo oko javnih objekata mora biti sastavni dio arhitektonskog rješenja partera i ima funkciju dopune i podizanja kvaliteta prostora oko ovih objekata.

Zaštitno zelenilo oko industrije su široki pojasevi gustog visokog rastinja i stabala guste krošnje, koji imaju ulogu tampon zona sa drugim funkcijama, kao zaštita od buke i zagađenja.

4.3.4.4. Ozelenjene površine privatnih parcela

Privatne zelene površine – to su vrtovi, dvorišta, okućnice, travnjaci i drugi ozelenjeni prostori koji se nalaze unutar granica privatnog zemljišta i namijenjeni su isključivo korisnicima ili vlasnicima parcele.

4.3.5. Kanalizaciona mreža i sistem odvodnje oborinskih voda

Sistem odvodnje otpadnih voda predmetnog naselja treba riješiti kao separacioni sistem odvodnje što podrazumijeva odvojeno prikupljanje i odvođenje fekalnih (upotrebljenih, komunalnih) od oborinskih (atmosferskih) otpadnih voda, uz poštovanje principa zadržavanja postojeće kanalizacione mreže, što je više moguće. Postojeću kanalizacionu mrežu potrebno je pregledati i odlučiti da li je neophodna rekonstrukcija ili se ista može zadržati, pod uvjetom da ispunjava zahtjeve hidrauličkog proračuna. Na područjima naselja koja nisu pokrivena kanalizacionom mrežom planirana je izgradnja novih kolektora (odvojeno za fekalnu i oborinsku kanalizaciju). Trasa oborinske i fekalne kanalizacije u ulici Bijeljinska cesta preuzeta je iz „Glavnog projekta za

izgradnju nastavka Bulevara mira, K.O. Brčko 1, u stambenom naselju „Š“ i dijelu „Zone rada i industrije“ u Brčkom“ izrađenog od strane „Geoput“ d.o.o. Banja Luka u decembru 2022. godine.

4.3.5.1. Fekalna kanalizacija

Planirana fekalna kanalizaciona mreža bi se uklopila u postojeću/projektovanu kanalizacionu mrežu naselja kao dio postojećeg gradskog kanalizacionog sistema, uz poštovanje odredbi danih u Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) za planski period 2007-2017. godina.

Novu kanalizacionu mrežu izraditi od suvremenih provjerenih cijevi profila u skladu sa hidrauličkim proračunom. Rekonstrukcija postojećih kanala predviđa se na onim dionicama gdje profili ne odgovaraju hidrauličkom proračunu, gdje je zbog starosti mreže potrebno izvršiti zamjenu iste cijevima od suvremenih materijala i sl. U planskom periodu, prilikom projektovanja za minimalni profil fekalne kanalizacije odabirati profil Ø 250 mm. Dimenzioniranje fekalnih kanalizacionih kolektora direktno je u vezi sa potrošnjom sanitarnih voda.

Prilikom izgradnje mreže, potrebno je težiti unifikaciji cijevnog materijala zbog dugoročno gledajući lakšeg održavanja mreže, samim tim i dugotrajnosti.

Trase planirane kanalizacije fekalnih voda treba postaviti unutar trupa saobraćajnica, a sa suprotne strane od one koja je izabrana za postavljanje ulične vodovodne instalacije. Šema fekalne kanalizacione mreže naselja data je u grafičkom prilogu na karti Plan komunalne infrastrukture. Na trasi kanalizacije predvidjeti odgovarajući broj revizionih okana odgovarajućih dimenzija.

Cijevi za odvod fekalne vode postaviti na dubinu koja omogućuje najmanji uticaj saobraćajnog opterećenja, a iste izabrati da podnose tjemeno opterećenje bez deformacija. Cijevi postavljati u iskopani rov u skladu sa preporukom proizvođača cijevi i tehničkim propisima.

Dubina polaganja cijevi zavisi od niza faktora kao što su dubina priključaka, klima, geomehaničke karakteristike tla, dubina podzemne vode, vanjsko opterećenje, veličina profila cijevi, položaj ostalih instalacija. Literarno preporučene minimalne dubine polaganja cijevi (do tjemena cijevi) a u zavisnosti od vrste terena i profila cijevi su sljedeće:

a) Teren IV kategorije

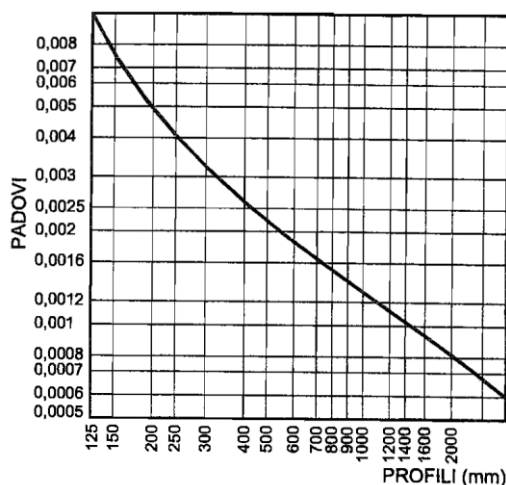
- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| - profili do Ø400 mm | $d_{\min} = 1,2 \text{ m}$ |
| - profili Ø400 – Ø600 mm | $d_{\min} = 1,5 \text{ m}$ |
| - profili > Ø600 mm | $d_{\min} = 1,8 \text{ m}$ |

b) Teren V ili VI kategorije

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| - profili do Ø400 mm | $d_{\min} = 1,0 \text{ m}$ |
| - profili Ø400 – Ø600 mm | $d_{\min} = 1,2 \text{ m}$ |
| - profili > Ø600 mm | $d_{\min} = 1,5 \text{ m}$ |

Minimalnu dubinu ukopavanja odrediti idejnim i glavnim projektima poštujuću prethodno date uslove uz obavezu postavljanja kanalizacionih cijevi ispod vodovodnih.

Padovi cijevi i brzine su direktno zavisni, prema tome kad se govori o minimalnim ili maksimalnim brzinama, može se govoriti i o minimalnim i maksimalnim padovima. Padovi cijevi su u funkciji oblika i veličine profila cijevi te ukoliko nisu poznati profili cijevi ne može se govoriti o stvarnim padovima. Ta se ograničenja vezana za padove mogu koristiti kao orijentacione veličine, a stvarna stanja se moraju provjeravati. Uz korištenje formule Fedorova za minimalne brzine i uvrštavanjem ograničenja za pojedine okrugle profile u formulu za brzine, dobiju se pripadajući uzdužni padovi koji su prikazani na sljedećoj slici.



Slika 1. Minimalni padovi u funkciji profila prema formuli Fedorova

Za svaki poseban slučaj potreban minimalni pad treba izračunati na osnovu minimalno dopuštene brzine.

4.3.5.2. Oborinska kanalizacija

Koncept odvodnje oborinskih voda sa predmetnog područja podrazumijeva izgradnju novog kanalizacionog sistema, uz iskorištenje postojećih kanalizacionih kolektora, ukoliko su isti u stanju da kapacitetom i kvalitetom zadovolje potrebe u eksploatacionom periodu. Šema planirane oborinske kanalizacije urađena je prema konceptu planiranih saobraćajnica i postojeće kanalizacione mreže, prateći konfiguraciju terena, i uz uvažavanje odredbi danih u Izmenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) za planski period 2007-2017. godina.

Oborinsku kanalizacionu mrežu potrebno je izraditi od suvremenih provjerenih cijevi minimalnog prečnika Ø 300 mm u skladu sa hidrauličkim proračunom. Prilikom izbora cijevi voditi računa o tjemenu pritisku, kako ne bi došlo do oštećenja cijevi u toku eksploatacije.

Količine oborinskih otpadnih voda određuju se prema obrascu $Q = F \cdot i \cdot \phi \cdot \psi$, gdje je:

- F, pripadajuća slivna površina,
- i, mjerodavni intenzitet padavina, za povratni period 2 godine i dužine trajanja 15 min
- ϕ , koeficijent retardacije i
- ψ , srednji koeficijent otjecanja određen na bazi zastupljenosti površina.

Trasu planirane oborinske kanalizacije postaviti u trupu saobraćajnica i voditi sredinom kolovoza gdje god je moguće. Šema oborinske kanalizacione mreže naselja data je u grafičkom prilogu na karti Plan komunalne infrastrukture.

Polaganje kanalizacionih cijevi vrši se u prethodno iskopan rov, prema projektom predviđenoj niveleti, na propisno zbijenu pješčanu posteljicu. Položena cijev se zasipa pješčanim materijalom do visine 30 cm iznad cijevi, te zatrpava odgovarajućim materijalom uz propisno zbijanje.

Na trasi kanalizacije izraditi odgovarajući broj revizionih okana presjeka prema profilima cijevi. Na svim horizontalnim i vertikalnim skretanjima kolektora potrebno izvođenje revizionih okana, minimalnog prečnika DN 1000 mm. Padovi nivelete kolektora moraju biti određeni tako da tokom eksploatacije ne dođe do povećanog taloženja nanosa u cijevima i time smanjenja protjecajnog profila. Također, potrebno je da maksimalni padovi kolektorske cijevi budu takvi da ne dođe do povećane erozije cijevi kao posljedica pada nivelete većeg od dozvoljenog.

U predmetnom regulacionom planu svaki parking je opskrbljen sa bar jednim oborinskim kanalom u neposrednoj blizini, a kasnije će se idejnim i glavnim projektima rješavati svaki parking zasebno. Prije upuštanja oborinskih voda u oborinski kanalizacioni kolektor, potrebno je izvršiti prečišćavanje prikupljene vode sa parking prostora na separatoru ulja i masti.

Priključenje garaža, auto servisa, praonica, benzinskih pumpi i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i dr., vršiti preko taložnika i separatora masti i ulja, uz adekvatno održavanje istih.

Ukoliko u okviru pojedinih blokova, zavisno od namjene (proizvodni pogoni i sl.), dođe do pojave tehnoloških upotrebljenih voda, vlasnik proizvodnog pogona dužan je iste prečistiti, pa tek nakon prečišćavanja upustiti u kanalizacioni sistem. Obzirom da su industrijske otpadne vode različite u zavisnosti od tehnologije, a vrlo često i štetne za kanalizacionu mrežu, neophodno je i obavezno da svaki zagađivač prije ispuštanja zagađenih industrijskih voda u kanalizacioni sistem iste tretira na internim uređajima za prečišćavanje, kako bi se njihova kvaliteta dovela na propisani nivo.

4.3.6. Vodovodna mreža

U sklopu ovog regulacionog plana postojeću vodovodnu mrežu je potrebno proširiti izgradnjom novih vodovodnih linija u skladu sa novoplaniranom prostornom organizacijom naselja. Postojeće stanje izgrađene vodovodne mreže potrebno je zadržati što je više moguće, ukoliko kapacitet postojećih cjevovoda zadovoljava potrebe za vodom za kraj planskog perioda i ukoliko je cijevni materijal od kojeg su cjevovodi izgrađeni u zadovoljavajućem stanju. Ukoliko hidraulički proračun, kvaliteta ili vrsta cijevnog materijala to budu zahtijevali, potrebno je izvršiti rekonstrukciju postojeće vodovodne mreže.

Ulazni podaci za projektovanje vodovodne mreže su:

- broj stanovnika, N
- specifična potrošnja vode $q_{\text{spec}}=250$ l/st/dan
- potrošnja privrede $q_p=25$ do 35 l/st/dan

- koeficijent dnevne neravnomjernosti $k_{dn,max}=1,5$
- koeficijent satne neravnomjernosti $k_{h,max}=1,8$
- potrebna količina vode za gašenje požara
- planirani eventualni gubici
- za minimalni profil cijevi treba uzeti $\varnothing 100$ mm.

Vodovodnu mrežu naselja potrebno je izgraditi od suvremenih provjerenih materijala, kako bi zadovoljila higijenske i tehničke normative, kao i potrebe u vodi, profilima dobivenim na osnovu proračuna potreba u vodi (potrebe stanovništva, privrede, vatrogasne potrebe), s tim da je minimalni profil cijevi $\varnothing 100$ mm.

Cjevovodi obrazuju prstenastu mrežu, gdje god je to moguće, čime se povećava protivpožarna sigurnost, pritisci u mreži su ravnomjernije raspoređeni, a u slučaju kvara na bilo kojem sekundarnom cjevovodu, isti se pomoću dva ventila isključuje iz mreže dok se ne otkloni kvar, a ostali potrošači se nesmetano snabdijevaju vodom. Najmanji prečnik cjevovoda u prstenastoj mreži je $\varnothing 100$ mm, što omogućuje sigurno korištenje protivpožarnih hidranata.

Na trasama planirane vodovodne mreže postaviti odgovarajući broj hidranata na propisanom rastojanju, poštujući odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara i druge zakonske propise. Ukoliko nije moguće postaviti nadzemne hidrante obavezno je položaje podzemnih hidranata obilježiti pločicama postavljenim na stabilnim objektima.

Trase planirane vodovodne mreže postaviti ispod kolovozne konstrukcije sa jedne strane puta, tako da druga strana ostane slobodna za druge instalacije. Šema vodovodne mreže naselja data je u grafičkom prilogu na karti Plan komunalne infrastrukture.

Cijevi ukopati na potrebnu dubinu, tako da nadsloj zatrpanog materijala iznosi minimalno 1,20 m. Polaganje vodovodnih cijevi vrši se u prethodno iskopan rov, prema projektom predviđenoj niveleti, na propisno zbijenu pješčanu posteljicu. Položena cijev se zasipa pješčanim materijalom do visine 30 cm iznad cijevi, te zatrpava odgovarajućim materijalom uz propisno zbijanje.

Na svim grananjima vodovodne mreže izraditi čvorove sa odgovarajućim fazonskim komadima i vodovodnom armaturom. Na čvorištima predvidjeti postavljanje zasuna za sve krakove. Čvorišta smjestiti u armirano-betonska zasunska okna odgovarajućeg presjeka.

Prilikom izgradnje vodovodne mreže potrebno je težiti ka unificiranju cijevnog materijala zbog dugoročno gledajući lakšeg održavanja mreže, samim tim i dugotrajnosti.

Jedan od stalnih zadataka za planski period je i redovno ažuriranje katastra vodovodne mreže, sa utvrđivanjem tačnih pozicija svih vodovodnih armatura.

Izgradnja kompletne mreže vodovodnog sistema unutar naselja treba da se izvodi u skladu sa planom nadležnih organa, a u skladu sa uvjetima danim ovim planom.

4.3.7 . Zaštita životne sredine

4.3.7.1. Životna sredina

Jedan od najznačajnijih elemenata i principa koji se mora poštovati kod planiranja i izgradnje privrednih objekata jeste ekološki princip. Strategija zaštite životne sredine u ovom planu zasniva se na principima integralnosti i prevencije prilikom privođenja prostora namjeni, na osnovu procjene uticaja na životnu sredinu. Mjere za smanjenje zagađenosti životne sredine utvrđuju se kroz integralno planiranje namjene zemljišta u cilju prostornog razdvajanja zagađivača i osjetljivih namjena, primjenu zakonske regulative iz oblasti zaštite životne sredine u cilju primjene čistijih tehnologija i smanjenja emisije otpadnih materija, poboljšanje efikasnosti kontrole kvaliteta činilaca životne sredine i kroz uključivanje javnosti u donošenju odluka po pitanjima zaštite životne sredine. Ugrožavanje životne sredine u toku rada budućih proizvodnih djelatnosti na području zone industrije može se promatrati u odnosu na prikazane elemente opisanih procesa.

4.3.7.2. Zaštita stanovništva

i Kompleks industrije u obuhvatu Regulacionog plana Bijeljinska cesta sa svojim planiranim industrijskim kapacitetima, objektima i proizvodnim djelatnostima neće imati negativan uticaj na stanovništvo, sa stanovišta zaštite životne sredine, u koliko se kod izgradnje i puštanja u rad svakog budućeg kapaciteta pojedinačno budu radile odgovarajuće studije uticaja, pribavljale ekološke saglasnosti i strogo primjenjivale redovno kontrolirala primjena Zakonom propisanih mjera zaštite životne sredine. Proširenjem novih industrijskih kapaciteta, potrebno je preduzeti preventivne mjere u planiranju prilikom izgradnje objekata, kako se ne bi narušio kvalitetu života na ovom području. Regulacioni plan je jedan od prvih polaznih osnova utvrđivanja osnovnih mjera zaštite životne sredine, a u procesu njegovog privođenja namjeni sve date mjere i uslove treba strogo poštovati i detaljnije kroz odgovarajuće analize i studije potvrditi i proširiti. Planom se definišu zaštitni pojasevi zelenih tampona između lokaliteta planiranih za izgradnju privrednih kapaciteta i lokaliteta postojećih i planiranih stambenih zona. Pored toga, uz saobraćajnice unutar kompleksa zone industrije planirani su drvoredi kao zaštitni zeleni tamponi koji značajno utiču na zaštitu od aerozagađenja i zaštitu od buke. Konačno na svakoj novoj građevinskoj parceli koja je planom definisana za izgradnju privrednog objekta utvrđen je procenat zelenih površina koje u ovom slučaju pored estetske imaju posebno zaštitnu ulogu. Smjernicama za sprovođenje plana i ovim elaboratom (analizom) utvrđuje se obaveznost izrade studija i analiza mogućih štetnih uticaja budućih namjena na životnu sredinu, odnosno propisuje se obaveza pribavljanja ekološke saglasnosti za svaki budući objekat i namjenu posebno, a sve u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.

4.3.7.3. Zaštita vazduha

Osnovna problematika kod samog planiranja namjene površina i izvora polutanata je momentalno nepostojanje sistema upravljanja kvalitetom vazduha odnosno jedinstveni monitoring na osnovu kojeg se može ne samo zaključiti stanje kvaliteta nego i upravljati sa njim.

Sagledavanjem jednog takvog sistema, potreba koje postoje u njemu i samo lociranje zagađivača bi bilo adekvatnije čime bi se osigurala još veća kvaliteta životne sredine.

U fazi planiranja objekata i lociranja zagađivača vazduha vodilo se računa o adekvatnoj namjeni prostora koja će moći osigurati adekvatnu kvalitetu vazduha.

U fazi kako stvaranja koncepta tako i u svim fazama planiranja obuhvaćeni su svi postojeći zakonski propisi koji se odnose na zaštitu vazduha.

Detaljna analiza toplifikacijskog sistema i njegove organizacije može se sagledati iz posebnog dijela koji se bavio ovom problematikom, koji je obuhvatio sve prirodne zahtjeve i koji se nalazi u ovom Regulacionom planu.

Na osnovu geografskog položaja, meteoroloških uvjeta i drugih bitnih ograničenja ovo područje Regulacionog plana Bijeljinska cesta nije značajno opterećeno količinom polutanata koja bi bitno smanjila komoditet stanovanja, življenja i uopće kvalitetu životne sredine ove urbane cjeline. Upravo u smislu zadržavanja kvaliteta vazduha kao i trenda njegovog poboljšanja dozvoljene emisije vrijednosti emitira polutanata koji se nalaze u planu moraju se kretati u granicama zadovoljavanja imisionih vrijednosti prve-druge kategorije kvaliteta vazduha.

Sva postrojenja sa proizvodnom funkcijom kao i postrojenja koja imaju namjenu osiguranja toplotne energije moraju zadovoljavati propise i Zakone o zaštiti vazduha kao i ostala podzakonska akta i regulative koje propisuju način funkcionisanja tih postrojenja i uvjete pod kojima ona mogu funkcionisati. Pored svih saobraćajnica planiran je drvored kao i na pojedinačnim parcelama dodatna sadnja drveća kao zaštite od prašine i buke proizvedene kako od vozila prilikom korištenja tih saobraćajnica tako i postrojenja unutar poslovnih objekata.

4.3.7.4. Zaštita zemljišta

Do zagađenja zemljišta može doći u toku izgradnje objekata kao i tokom rada raznih postrojenja nakon početka rada.

U toku izvođenja radova, izgradnje novih objekata, investitor je dužan da zajedno sa izvođačima radova preduzme sve mjere da ne dođe do narušavanja slojevite strukture zemljišta. Izgradnja proizvodnih i poslovnih objekata će se sprovoditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za izgradnju, uz primjenu tehnologija i procesa koji ispunjavaju propisane standarde životne sredine.

4.3.7.5. Zaštita voda

Voda je jedan od osnovnih prirodnih elemenata bez kojeg je nemoguće zamisliti život na zemlji. Učestvuje u procesu kruženja materije u prirodi, biološki je aktivna odnosno dobar je rastvarač, ima veliku sposobnost apsorpcije kako hemijskih supstanci tako i različitih praškastih neorganskih materija.

Upravo na osnovu ovih nekih fizičkih osobina može se donijeti i zaključak da je takvu materiju kao što je voda teško i zaštititi.

Na području obuhvata ovog Regulacionog plana preduzele su se određene mjere u pogledu zaštite voda i to bi bio onaj minimum koji bi se trebao ispuniti da bi se ispunili zahtjevi zaštite životne sredine propisani kako zakonskim regulativama tako i svjetskim standardima i propisima.

Sva rješenja koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Planski dokument neophodno je izvesti u skladu sa Zakonom o zaštiti voda (Sl. Gl. Brčko distrikt BiH 25/04) kao i drugim pravnim aktima iz oblasti zaštite životne sredine.

4.3.7.6. Upravljanje otpadom

Pošto je pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan od vrlo bitnih preuvjeta za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici.

Evakuacija čvrstih otpadnih materija sa prostora obuhvata ovog Regulacionog plana treba se ostvariti u skladu sa planom lokalne komunalne organizacije.

Svi poslovni objekti, proizvodni objekti i uopće objekti koji nemaju namjenu stanovanja, u okviru svoje parcele moraju također da ispoštuju ove definisane propise u zavisnosti od njihovih potreba koje su određene njihovom namjenom.

U procesu svih neophodnih radnji koje se odnose bilo na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i uopće podizanja sistema upravljanja otpadom neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene Zakonom o upravljanju otpadom (Sl. Gl. Brčko distrikt BiH 25/04), s Planom upravljanja otpadom za Brčko distrikt Bosne i Hercegovine za razdoblje 2025. – 2035. godine, kao i drugim pravnim aktima iz oblasti zaštite životne sredine.

4.3.7.7. Zaštita od buke

Na području ovog Regulacionog plana nisu primijećeni izvori povećanog intenziteta buke, osim u zoni industrije ali se kreće u dozvoljenim granicama. Mjere koje je potrebno preduzeti u daljem planiranju izgradnje novih objekata koji utiču na povećan nivo emitovanja buke predviđene su "zakonom o zaštiti životne sredine" (Sl. gl. Brčko distrikta br. 24-04)". Ozelenjavanjem industrijske zone prema saobraćajnicama i prema urbanim zonama pozitivno će se odraziti i na zaštitu od buke.

4.3.8. Elektromreža i Telekomunikaciona infrastruktura

Snabdijevanje električnom energijom

4.3.8.1. Visokonaponski razvod

U prostornom obuhvatu razmatranog Regulacionog plana stambenog naselja „Bijeljinska cesta“ ne postoje izvedeni 110 kV i 400 kV dalekovodi.

4.3.8.2. Srednjenaponski razvod

U prostornom obuhvatu razmatranog Regulacionog plana stambenog naselja „Bijeljinska cesta“ postoji djelimično razvijena 35 kV mreža, i to u vidu podzemnog dalekovoda koji predstavlja vezu između trafostanica TS 35/10 kV BRCKO I i TS 35/10 kV BRCKO III. U prostornom obuhvatu razmatranog Regulacionog plana postoji razvijena 10 kV mreža izvedena podzemno sa trasama prikazanim u grafičkom prilogu.

Postojeća mreža s obzirom na ciljeve razvoja prostornog obuhvata razmatranog Regulacionog plana kapacitetom ne zadovoljava potrebe, odnosno nije razvijena prema potrebama u kompletnosti.

Dimenzioniranje buduće elektroenergetske mreže predmetnog obuhvata Regulacionog plana temelji se na prognozi vršne snage budućeg plana razmatranog područja.

Razmatrano područje je prema namjeni podijeljeno na:

- Industrijski prostor,
- Poslovni prostor,
- Ugostiteljski prostor,
- Stambeno-poslovni prostor,
- Prostor inovativnih djelatnosti,
- Ostali (pomoćni) prostor,
- Javnu i društvenu infrastrukturu i
- Stambeni prostor.

Unutar predmetnog obuhvata Regulacionog plana stambenog naselja „Bijeljinska cesta“, postoji djelimično izgrađena elektroenergetska infrastruktura. Prema potrebama za električnom energijom, razmatranog prostornog obuhvata Regulacionog plana, predloženo je:

- Za zonu postojećeg industrijskog prostora zadržava se postojeća elektroenergetska mreža uz mogućnost proširenja prema zahtjevu Investitora trasama koje će biti detaljno obrađene u investiciono-tehničkoj dokumentaciji uz saglasnost nadležnih institucija,
- Za potrebe novih potrošača i rasterećenja postojećih trafo stanica, predviđa se izgradnja 1 (jedne) nove trafostanice na lokaciji prikazanoj u grafičkom prilogu,
- Zbog potrebe izgradnje novih objekata predviđa se izmještanje 2 (dvije) trafostanice uz demontažu dijela postojećih SN dalekovoda za napajanje trafostanica koje je potrebno izmjestiti uz izgradnju novih podzemnih SN dalekovoda za potrebe napajanja izmještenih trafostanica, a sve kako je prikazano u grafičkom prilogu,
- Za potrebe priključenja novih trafo stanica predviđa se izgradnja potrebnih podzemnih SN vodova sa trasama prikazanim u grafičkom prilogu,
- Izgradnja podzemne niskonaponske mreže od trafo stanica do distributivnih razvodnih ormara i kablovskih priključnih ormara novih objekata.

Za izgradnju planirane elektroenergetske infrastrukture potrebno je uvažavati prostorne planove višeg reda i plan nadležnog elektrodistributivnog poduzeća.

Izgradnjom novih objekata moraju se graditi i novi elektroenergetski kapaciteti.

Analizirajući prognozirane potrošnje električne energije opredjeljujemo se za analiziranje potreba električne snage potrošača koji će se pojaviti u perspektivi. Na predmetnoj lokaciji postoji djelimično razvijena elektro mreža i biće potrebno dopunjavanje nove trase 10 kV mreže, trafostanica 10/0,4 kV i trase 0,4 kV mreže i javne rasvjete.

Za napajanje novih trafostanica predviđeni su novi 10 kV podzemni razvodi sa trasama predstavljenim u grafičkom prilogu. Za mrežu nazivnog napona 10 kV, preporučuje se upotreba kabla tipa XHE 49 –A (tipska oznaka po DIN VDE : NA2XS(F)2Y, po HD E-A2XHJC2Y) nazivnog napona $U_0/U=12/20$ kV, jednožilni kabl sa izolacijom od umreženog polietilena, plaštom od termoplastičnog polietilena i električnom zaštitom. UPE kablovi su malih dielektričnih gubitaka, dobrih termičkih osobina za uvjete trajnog i „nužnog“ pogona, a posebno za kratak spoj. Pomoću električne zaštite UPE kablovi povezuju uzemljivače susjednih TS i tako smanjuju impedanse sistema uzemljenja u povezanim trafostanicama.

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

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

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

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

Zbog većih potreba konzumnog područja predviđena je 1 (jedna) nova trafostanica tipa KBTS 10/0,4 kV (400 kVA, 630 kVA ili 1000 kVA) prema lokaciji u grafičkom prilogu. Nova trafostanica će se napajati sa postojeće 10 kV (SN) mreže sa trasom prikazanom u prilogu, a sve u skladu sa tehničkim pravilnicima, preporukama, standardima, zakonom i saglasnošću nadležnih institucija.

Trafostanica je tipska kompaktna betonska transformatorska stanica, kablovske izvedbe (tip KBTS) sastavljene od armirano betonskih elemenata, tlocrtnih dimenzija približno 300 cm x 250 cm. Transformatorska stanica je slobodno stojeća, sastavljena od gotovih tipskih betonskih elemenata koji se transportuju kao gotov proizvod do mjesta ugradnje. Prije montaže izvršiti pripremu temeljne podloge. Trafostanice raditi po principu ulaz-izlaz.

Zbog potrebe izgradnje novih objekata predviđa se izmještanje 2 (dvije) trafostanice (TS 10/0,4 kV "VOJNA KRČEVINA" I TS 10/0,4 kV "TVORNICA STOČNE HRANE") uz demontažu dijela postojećih SN dalekovoda za napajanje trafostanica koje je potrebno izmjestiti uz izgradnju novih podzemnih SN dalekovoda za potrebe napajanja izmještenih trafostanica, a sve kako je prikazano u grafičkom prilogu.

Sa trafostanica 10/0,4 se dozvoljava slobodno priključenje niskonaponske mreže i javne rasvjete uz suglasnost nadležnih institucija.

Zbog izgradnja puteva, objekata i ostalih sadržaja dozvoljeno je izmještanje postojećih SN (10 kV i 35 kV) podzemnih dalekovoda prema zahtjevima Investitora trasama koje će biti detaljno obrađene u investiciono-tehničkoj dokumentaciji uz saglasnost nadležnih institucija.

Sve trase podzemnih vodova u trotoarima, ispod kolovoza i u slobodnim površinama obilježiti propisanim oznakama.

4.3.8.3. Niskonaponska mreža i javna rasvjeta

Iz transformatorskih stanica 10/0,4 kV se, putem niskonaponskih nadzemnih i/ili podzemnih vodova 0,4 kV, napajaju stambeni, poslovni, industrijski i dr. objekti koji se nalaze na lokaciji predmetnog obuhvata Regulacionog plana stambenog naselja „Bijeljinska cesta“. Niskonaponska mreža 0,4 kV je pretežno izvedena u obliku samonosivih nadzemnih vodova postavljenih na drvenim ili betonskim stubovima koji se vrlo često koriste i kao stubovi javne rasvjete ili stubovi za vješanje telefonskih nadzemnih samonosivih kablova i podzemno niskonaponskim kablovima. Na predmetnom obuhvatu postoji djelimično izgrađena javna rasvjeta. Postojeću javnu rasvjetu je potrebno zamijeniti novim tehnologijama energetske efikasne rasvjete u vidu LED svjetiljki.

Sve nove NN razvode električne energije razmatranog obuhvata od trafostanica do krajnjih potrošača izvesti podzemnim kablovima (čime bi mreža bila neupadljiva, zaštićena od atmosferskih uticaja i ne bi se narušavao izgled prostora sa stubovima) upotrebom slobodnostojećih DRO-a koje treba locirati između ivica trotoara i granica parcela duž saobraćajnica. Dozvoljava se slobodna izrada priključaka sa trasa NN mreže.

Rasvjetu treba izvesti prema fotometrijskim proračunima u skladu sa važećim standardima i preporukama. Mrežu javne rasvjete izvesti podzemno, sa razvodnih ormara rasvjete, koje treba locirati izvan trafostanica. Javna rasvjeta treba da bude postavljena duž svih javnih saobraćajnica, parking prostora, parkova, igrališta, pješačkih staza i rekreacionih centara.

Potrebno je da trase niskonaponske mreže i javne rasvjete budu izvedene podzemno. Postojeće svjetiljke zamijeniti novim tehnologijama energetske efikasne rasvjete u vidu LED svjetiljki. Za postavljanje javne rasvjete predlažu se pocinčani čelični stubovi. Dozvoljava se da se u granicama parcele (puta) sa planiranom trasom NN mreže i javne rasvjete predvidi nova trasa NN mreže i javne rasvjete u skladu sa zahtjevima investitora i ideji projektanta. Sve mora biti detaljno obrazloženo u investiciono-tehničkoj dokumentaciji. Priklučenje objekata na niskonaponsku mrežu izvesti u skladu sa propisima i standardima i zakonom o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH, a sve uz saglasnost nadležnog distributivnog preduzeća. Dozvoljava se slobodna izgradnja trasa javne rasvjete i NN mreže planiranih parking prostora u skladu sa zahtjevima investitora uvažavajući tehničke propise, pravilnike, stručnu literaturu i uz saglasnost nadležnih institucija.

Dozvoljava se slobodno priključenje trasa NN mreže i javne rasvjete na postojeće ili planirane trafostanice, kao i na postojeću NN mrežu.

Sve trase podzemnih vodova u trotoarima, ispod kolovoza i u slobodnim površinama obilježiti propisanim oznakama.

4.3.8.4. Telekomunikaciona infrastruktura

Na prostornom obuhvatu regulacionog plana postoji razvijena telekomunikaciona infrastruktura. Sekundarna DTK i Optička pristupna mreža nisu predmet planske dokumentacije. U grafičkom prilogu su date postojeće trase Telekomunikacione infrastrukture. Dozvoljava se projektovanje i izgradnja novih trasa Telekomunikacione infrastrukture prema zahtjevu investitora (telekom operatera), u skladu sa zakonskim odredbama, pravilnicima, standardima i pravilima struke za ovu vrstu radova. Konačna saglasnost kao i tehnički uslovi su u nadležnosti telekom operatera i realizovati će se kroz izradu investiciono-tehničke dokumentacije (Idejni i Glavni projekt), a sve uz saglasnost nadležnih institucija. Telekomunikacionu infrastrukturu izvoditi podzemno.

4.3.8.4. Toplifikacija

Jedan od problema grada Brčko je nepostojanje jedinstvenog sistema toplifikacije. U okviru Urbanističkog plana grada Brčko planirana je Gradska toplana, koja će distribuirati energiju do potrošača u obuhvatu svakog gradskog naselja a time i obuhvatu Regulacionog plana.

Gradnju objekata u svrhu toplifikacije, u obuhvatu ovog Regulacionog plana, planirati tako da se zagrijavanje prostorija vrši iz individualnih toplotnih izvora (bilo lokalnim loženjem po prostorijama ili toplovodnim kotlovima za centralno ili etažno grijanje), a po izboru vlasnika objekta kao prelazno rješenje do realizacije projekta Gradske toplane.

Konačan broj kotlovnica biće definiran kroz urbanističko- tehničke uvjete, zavisno od ekonomske opravdanosti i interesa investitora da gradi: rejonske (jedna kotlovnica za više objekata), ili individualne (jedna kotlovnica jedan objekat) kotlovnice.

Kada ovo područje bude obuhvaćeno toplifikacijskim sistemom, navedene kotlovnice treba konzervirati ili rashodovati (u zavisnosti od stanja opreme) a u istim prostorijama treba instalirati toplotne stanice gradskog toplifikacionog sistema kao konačno rješenje.

Također, poželjno je da se podstiče i upotreba tzv. Zelene energije, odnosno instaliranje solarnih kolektora ili toplotnih pumpi, kao ekološki prihvatljivijih vidova

Toplotnu energiju za zagrijavanje tople potrošne vode osigurati električnim ili gasnim grijačima – električni ili gasni bojleri. Za eventualno hlađenje prostorija u objektima u ljetnom periodu koristiti lokalne hladnjake vazduha ili centralne rashladne stanice sa odgovarajućom instalacijom.

Prilikom definiranja toplotnog konzumenta u ovoj fazi rada izračunava se potrebna količina toplote na bazi jednog kvadratnog metra bruto građevinske površine objekata. Površine objekata se klasificiraju prema namjeni pojedinih sadržaja. Na taj način se usvaja specifična toplota čije su brojne vrijednosti date na bazi iskustvenih podataka:

- poslovni prostor ----- 0,14 do 0,17 KW/m² (BGP).
- stambeni prostor / višeporodično ----- 0,12 KW/m² (BGP).
- stambeno-poslovni prostor ----- 0,13 KW/m² (BGP).

Iz dokumentacije „Strategija razvoja Brčko distrikta BiH za razdoblje 2008-2017. godina“ i „Strategije razvoja Brčko distrikta za period 2021-2027. godina od 19.05.2021 godine planirano je da se izvrši gasifikacija Brčko distrikta BiH. Zahvaljujući svom geografskom položaju Brčko distrikt Bosne i Hercegovine predstavlja tranzitni pravac za prolazak plinske mreže prema entitetima.

Glavni magistralni plinovod Šepak-Bijeljina-Banja Luka planiran je da prolazi kroz teritoriju Brčko distrikta BiH. Procjena je da bi potrošnja plina u Brčko distriktu BiH iznosila od 25-30 mil. m³, u slučaju izgradnje plinovoda iz pravca Bijeljine. Iz planskog dokumenta, Prostorni plan Brčko distrikta BiH 2007-2017.godina, ucrтана je trasa magistralnog plinovoda (gasovoda) koji je instaliran neposredno uz trasu saobraćajnice - obilaznicu u Brčko distriktu BiH.

Shodno tome prijedlog energetskeg koncepta spajanjem sa magistralnim plinovodom i izgradnjom plinske stanice, te instaliranjem podzemne cijevne mreže za potrebe grijanja objekata u gradu kao i korištenju plina u druge svrhe shodno potrebama korisnika stvorit će se preduvjeti za sistemsko rješavanje ovog pitanja.

U skladu sa strateškim opredjeljenjima zaštite životne sredine, obnovljivi vidove energije su preporuka.

4.3.9. Zaštita i unapređenje životne sredine

Zaštita i unapređenje životne sredine sastavni su dio uslova za planiranje, izgradnju i korištenje prostora. Obavezno je uspostavljanje i održavanje zona sanitarne zaštite izvorišta. Obavezna je izgradnja i upotreba sistema za prečišćavanje otpadnih voda prije njihovog ispuštanja u recipijente. Obavezno je sprovođenje mjera kontrole kvaliteta vazduha i redukcije emisija iz saobraćaja i industrije, uključujući formiranje zaštitnih zelenih pojaseva. Dužan je organizovan sistem prikupljanja, tretmana i reciklaže komunalnog i tehnološkog otpada. Obavezno je sprovođenje mjera zaštite od buke, vibracija i drugih imisionih opterećenja.

Obavezno je planiranje i formiranje novih zelenih površina radi poboljšanja mikroklimatskih i pejzažnih uvjeta. Dužna je primjena principa energetske efikasnosti i upotreba obnovljivih izvora energije u svim vidovima gradnje i uređenja prostora. Obavezna je izrada procjene uticaja na životnu sredinu za projekte i zahvate koji mogu imati značajan uticaj na prirodne i urbane sisteme.

4.3.10. Bilansi planiranih fizičkih struktura i uređenja prostora

Bilansi planiranih površina su dati u tabelama kako slijedi, te prate grafički prilog Planirane namjene površina:

Pregled obuhvata planiranih površina prema namjeni:

<i>Planirana namjena površina</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Procentualno učešće (%)</i>
Industrijska zona-cjelina 1	42 393	29,9
Industrijska zona-cjelina 2	33 420	23,6
Industrijska zona-cjelina 3	5 561	3,9
Zona komercijalnih sadržaja	10 362	7,3

*U tabeli su prikazane površine zona prema namjeni kao i procentualno učešće tih površina u ukupnoj površini obuhvaćenoj Regulacionim planom. Ukupan zbir procenata ne iznosi 100% jer u tabeli nisu prikazane površine saobraćajnica, parking prostori, zeleni prostori unutar obuhvata saobraćajnih površina.

Površine pod objektima prema namjeni

<i>Planirani objekti</i>	<i>Tlocrtna površina (m²)</i>	<i>Bruto površina (m²)</i>
Poslovno proizvodni i skladišni objekti	21 959	21 959
Uslužno komercijalni objekti	11 057	58 438
Privredni prateći objekti	4 895	20 690
Stambeno poslovni objekti	2 121	7 302
Infrastrukturni objekti	55	55
UKUPNO	40 087	108 444

*U tabeli su prikazane ukupne tlocrtne i bruto površine planiranih objekata.

Ukupna površina predmetnog obuhvata 14,1 ha

Broj objekata

- Uslužno-komercijalni objekti 13
- Privredni prateći objekti 3
- Infrastrukturni objekti 2
- Poslovno-proizvodni i skladišni objekti 14
- Stambeno-poslovni objekti 8
- Ukupna BGP objekata 108 444m²

- Ukupna tlocrtna površina objekata 40 087m²
- Prosječna spratnost objekata P+2
- Koeficijent izgrađenosti 0,77

$$K_i = BGP / P_{obuhvata} = 108444 / 141707 = 0,77$$

- Procenat izgrađenosti 28,29%

$$P_i = P_{tl} / P_{obuhvata} \times 100 = 40087 / 141707 \times 100 = 28,29\%$$

- Broj stanovnika 207
- Gustina naseljenosti 14,7/ha
- Broj školske djece 23
 $207 \times 11\% = 23$
- Broj predškolske djece 8
 $207 \times 4\% = 8$

Prema podacima iz dokumenta Izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Brčko (II) za period 2007 – 2017. godine prosječna veličina domaćinstva u užem i širem urbanom području (kojem pripada i prostori obuhvat "Bijeljinska cesta") je 3,32 stanovnika. Kada je riječ o stambenim objektima višeporodičnog stanovanja prosječna površina stambenog prostora po stanovniku iznosi 25m² prema evropskom standardu.

**Izračunavanje broja stanovnika i gustine naseljenosti urađeno je na osnovu podataka o prosječnom broju stanovnika po domaćinstvu i prosječnoj površini stambenog prostora po stanovniku dobivenih iz dokumenta Izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Brčko (II) za period 2007 – 2017. godine*

- broj stanovnika = broj individualnih stambenih objekata (broj planiranih i postojećih objekata koji se zadržavaju) x 3,32 + (bruto površina stambeno-poslovnih objekata – površina 1 sprata) / 25

- gustina naseljenost = broj stanovnika / površina prostornog obuhvata

Broj školske i predškolske djece, broj adolescenata, penzionera i radno sposobnog stanovništva dobiven je na osnovu modela koji se primjenjuje za proračun stanovništva stambene izgradnje, a prema kojem je:

- broj školske djece = broj stanovnika x 11%

- broj predškolske djece = broj stanovnika x 4

5. ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA STAMBENOG NASELJA „BIJELJINSKA CESTA“ U BRČKO

5.1. Uvod i opće odredbe

5.1.1. Pravna priroda, predmet plana, područje primjene i trajanje

Član 1

- 1) Regulacioni plan stambenog naselja „Bijeljinska cesta“ u Brčko distriktu BiH (u daljem tekstu Plan) predstavlja obavezujući dokument kojim se određuje organizacija, namjena i korištenje zemljišta, te urbanističko-tehnički uvjeti gradnje, rekonstrukcije i dogradnje objekata, infrastrukture i otvorenih površina u obuhvatu Plana.
- 2) Plan preuzima opredjeljenja i odluke važećeg plana višeg reda, Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007-2017.godina, te Prostornog plana Brčko distrikta BiH 2007-2017.godina, u smislu namjene zemljišta i uvjeta za planiranje i provođenje plana, a koji nisu opisani u spomenutom urbanističkom planu.

Član 2

- 1) Ovom odlukom se uređuje provođenje Plana i ona čini njegov sastavni dio.
- 2) Ovom odlukom se utvrđuju uvjeti korištenja, uređenja, izgradnje objekata i infrastrukture i zaštite prostora u obuhvatu Plana i na taj način se definira način provođenja i osigurava realiziranje Plana.
- 3) Ovom odlukom se utvrđuju obaveze nadležnog Odjela za izradu lokacijskih uvjeta, kao i obavezni elementi sadržaja istih, a kako bi se osigurao adekvatno provođenje Plana, a sve u skladu sa važećim Zakonom.
- 4) U provođenju Plana, obavezno se primjenjuju važeći propisi Brčko distrikta Bosne i Hercegovine iz oblasti prostornog uređenja, građenja, zaštite okoliša, zaštite zraka, zaštite od buke, elektroenergetike i svih ostalih propisa koji na bilo koji način uređuju odnose u oblasti uređenja prostora.
- 5) Oblasti koje nisu uređene Zakonima Brčko distrikta primjenjuju se zakoni Bosne i Hercegovine.

Član 3

- 1) Regulacioni plan stambenog naselja „Bijeljinska cesta“ u Brčko distriktu BiH donosi se na period od 10 godina.
- 2) U skladu s Zakonom o prostornom planiranju i građenju ("Službeni glasnik Brčko distrikta BiH", broj 11/24, 5/25, 14/25), najmanje godinu dana prije isteka plana, nadležni Odjel pokreće postupak revizije Plana čime se utvrđuje njegov stepen provođenja i eventualno mogućnost produženja.

- 3) Svi dijelovi Plana obavezujući su i za investitore i nadležne Odjele i Institucije koji učestvuju u građenju i praćenju primjene zakona.
- 4) Površina obuhvata Plana je grafički utvrđena kroz grafički prilog – karta broj 1 i opisana u poglavlju 3.2.1. *Opći podaci o prostornom obuhvatu.*

5.2. Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje

5.2.1. Uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta

Član 4

- 1) Na površinama koje su ovim Planom predviđene za određene namjene, uvodi se režim zabrane građenja za druge namjene.

Član 5

- 1) Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva opremanje i pripremanje građevinskog zemljišta.
- 2) Pripremanje zemljišta obuhvata geološka, geomehanička i hidrološka ispitivanja koja će se koristiti pri projektovanju. Pripremanje obuhvata i uklanjanje objekata koji se Planom ne zadržavaju.
- 3) Opremanje građevinskog zemljišta u okviru Plana obuhvata rekonstrukciju i izgradnju komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje:
 - a. izgradnja novih saobraćajnica i parkinga.
 - b. dogradnja i izgradnja sistema primarne vodovodne, kanalizacione, toplovodne, elektro i TT mreže i objekata.
 - c. uređenje javnih površina (popločanja, mobilijar, rasvjeta, zelenilo itd.).
- 4) Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.
- 5) Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva osiguranje saobraćajnog pristupa parceli i mjesto priključka na put, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji i ravnanju terena.
- 6) Ukoliko prije zahtjeva za izdavanje lokacijskih uvjeta nije izgrađena planirana pristupna saobraćajnica, istom se može udovoljiti ukoliko se osigura privremeni pristup parceli u skladu s zakonskim i podzakonskim propisima.
- 7) Ukoliko prije zahtjeva za izdavanje lokacijskih uvjeta nije izgrađena planirana komunalna infrastruktura, javni vodovod i kanalizacija, istom se može udovoljiti ukoliko se osigura u skladu s potrebama i tehničkim propisima zbrinjavanje otpadnih voda i pristup sanitarnoj vodi u okviru parcele.
- 8) Izgradnja građevina ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.

- 9) Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni se ne može odobriti, ukoliko Planom nije drugačije propisano.
- 10) Nasipanje i izdizanje terena u odnosu na niveletu postojećih i planiranih saobraćajnica te susjednih građevinskih parcela nije dozvoljeno.

5.2.2. Dimenzije i spratnost planiranih privrednih objekata

Član 6

- 1) U grafičkom prilogu „*Plan prostorne organizacije*“ dati su položaj, broj i maksimalni horizontalni gabariti objekata, a koji se mogu mijenjati samo pod uvjetima definisanim ovom odlukom.
- 2) Pod privrednim objektima smatraju se svi postojeći i planirani objekti definisani kao poslovno proizvodni i skladišni, poslovno-komercijalni, pateći privredni objekti itd.
- 3) Na definisanoj urbanističkoj parceli moguća je gradnja jedne ili više samostojećih građevina u okviru definirane građevinske linije. Iznimno, građevine se mogu graditi kao prislonjene uz druge građevine na istoj građevinskoj parceli pod uvjetom da su odijeljene protupožarnim zidom.
- 4) Ukupna zauzetost građevinske parcele iznosi najmanje 10%. Zauzetost građevinske parcele izračunava se kao odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevinskoj parceli i ukupne površine građevinske parcele, izražen u postocima.
- 5) Maksimalna zauzetost građevinske parcele definisana je grafičkim dijelom Plana.
- 6) Spajanjem dvije ili više zasebnih građevinskih parcela prema odredbama Plana, formira se jedna građevinska parcela na kojoj maksimalna zauzetost proizilazi zbirom Planom definisanih maksimalnih zauzetosti parcela koje je čine.
- 7) Objekti koji su u funkciji tehnološkog procesa koji se odvija u planiranim objektima kao što su silosi, razne vrste rezervoara, postrojenja kao što su klima komore, trafo stanice itd. mogu biti građeni unutar definisanih građevinskih linija poštujući odgovarajuće zakonske propise koji regulišu gradnju, održavanje i pozicioniranje takvih objekata.
- 8) Planirana spratnost (visina objekta) utvrđene su Planom, ne može se mijenjati osim u slučajevima koji su propisani ovom Odlukom.
- 9) Spratna visina svake etaže mora biti u skladu s namjenom prostora poštujući propisane tehničke uvjete mjera zaštite na radu i boravka u zatvorenim i otvorenim prostorima.
- 10) Objekti mogu imati jednu ili više podrumskih etaža ukoliko geomehanička ispitivanja to dozvoljavaju bez obzira da li je to definisano grafičkim dijelom Plana.
- 11) Podrumski etaža može se koristiti kao pomoćni prostor, ostava, skladište, garaža. U iznimnim slučajevima podrumski etaža se može koristiti kao proizvodni prostor, ukoliko je to potrebno zbog odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa pod uvjetom da se osiguraju adekvatni uvjeti za rad u skladu sa definisanim zakonskim i podzakonskim propisima.
- 12) Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica i predviđenog tehnološkog procesa.

- 13) Nivelaciona kota prizemlja može se izvesti najviše 10,0 cm više od kote niveleta uređenog terena.
- 14) Iznimku prethodnog stava predstavljaju dijelovi objekta u kojima tehnološki proces zahtjeva drugačiju nivelacionu kotu prizemlja. U navedenom slučaju maksimalna visina prizemlja u odnosu na uređeni dio terena u tim dijelovima objekta je 150cm.
- 15) Prilazi i ulazi u građevine moraju biti projektirani i uređeni prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uvjetima, prostornim standardima i normativima za uklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonskih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala.

5.2.3. Dimenzije i spratnost planiranih stambeno-poslovnih objekata

Član 7

- 1) Planirana spratnost i dimenzije objekata utvrđene su Planom, naznačene u grafičkim priložima i ne mogu se mijenjati osim u slučajevima koji su propisani ovom Odlukom.
- 2) Dozvoljava se investitoru prilagođavanje dimenzije objekta u okviru definisane građevinske linije.
- 3) Objekti mogu imati i suterenske ili podrumске etaže ukoliko geomehanička ispitivanja ili konfiguracija terena to dozvoljavaju.
- 4) U okviru podrumске etaže dozvoljeno je formiranje garažnog prostora i drugih servisnih prostorija.
- 5) Pristup kao i definiranje stacionarnog saobraćaja propisano je kroz član 18 odluke, kao i poglavlja 4.3.3..
- 6) Stanovanje na nivou podrumске etaže nije dozvoljeno.
- 7) Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica, pri čemu ne može biti viša od 10cm u odnosu na nivo uređenog terena na pročelju objekta.
- 8) Visinske kote objekata (kote vijenca, krovne ivice i spratnosti) moraju biti međusobno usklađene duž uličnog fronta, tako da se osigura kontinuitet ulične siluete i skladan odnos između susjednih objekata.
- 9) Način izgradnje, odnosno raspolaganja zemljištem, tamo gdje se radi o zemljištu Brčko distrikta BiH, definirat će Vlada posebnom Odlukom, a u skladu sa važećim Zakonima iz ove oblasti.

5.2.4. Odnos prema postojećim objektima

Član 8

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

- 2) Postojeći objekti za koje su grafičkim prilogom već utvrđene intervencije sa maksimalnim vertikalnim i horizontalnim gabaritima, odnosno mogućnost njihove rekonstrukcije, dogradnje i nadziđivanja, mogu se realizovati uz poštivanje urbanističko-tehničkih uvjeta utvrđenih ovom odlukom.
- 3) Objekti se mogu dograditi u definisanim građevinskim linijama u skladu s zakonskim odredbama i odredbama Plana.
- 4) Objekti koji se nadziđuju moraju zadovoljavati konstruktivno seizmičke uvjete.

Član 9

- 1) Na postojeće objekte koji nisu u skladu sa Planskim rješenjem, primjenjuje se mjera tekućeg održavanja.
- 2) Za objekte koji su izgrađeni bez odgovarajuće saglasnosti, a ovim Planom su predviđeni za rušenje u svrhu realizacije saobraćajnica, pješačkih i kolskih, naknadni lokacijski uvjeti se ne mogu odobriti.

Član 10

- 1) Objekti koji su naznačeni u grafičkom prilogu Plana kao objekti predviđeni za smjenu građevinskog fonda⁵, zamjenjuju se novim objektima na način kako je to predviđeno Planom.
- 2) Ako vlasnici postojećih objekata iz stava 1) ovoga člana ne žele ili ne mogu izvršiti planiranu smjenu objekata, njihovi postojeći objekti se zadržavaju.
- 3) Istovremeno vlasnici ovih objekata ne mogu sporiti pravo izgradnje objekata na susjednim parcelama, na način kako je to predviđeno Planom.
- 4) U slučaju iz stava 2) ovog člana za postojeće objekte primjenjivat će se odredbe iz člana 8.
- 5) Ukoliko se jave odstupanja u dimenzijama postojećih objekata definisanih Planom i geodetskim snimanjem utvrđenih dimenzija istih objekata, primjenjivat će se dimenzije ustanovljene geodetskim mjerenjem.

5.2.5. Regulaciona linija, građevinska linija

Član 11

- 1) Regulacione linije su uspostavljene kao razdjelnice namjena i vlasništva, posebno kao linije razgraničenja između javnih i privatnih posjeda, a utvrđene su za saobraćajnice, vodotoke, pojedinačne parcele i kao takve se ne mogu mijenjati.
- 2) Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana;
- 3) Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.
- 4) Građevinska parcela mora da ima površinu i oblik koji osiguravaju izgradnju građevina u skladu sa Planom.

⁵ Smjena građevinskog fonda predstavlja planski proces postupene ili potpune zamene postojećih građevina novim objektima, u skladu sa važećim urbanističko tehničkim uslovima, tehničkim normativima i potrebama prostora, radi unapređenja funkcionalnih, estetskih, ekoloških i ekonomskih karakteristika izgrađenog područja.

- 5) Svaka građevinska parcela mora imati direktan pristup minimalno sa jedne od javnih postojećih ili planiranih saobraćajnica.
- 6) Unutar prve cjeline industrijske zone pristup parcelama moguće je ostvariti i sa postojeće interne saobraćajnice.
- 7) Direktan kolski pristup objektima planiranim na parcelama uz budući Bulevar nije dozvoljen.
- 8) Planom su definisane dvije građevinske linije: osnovna građevinska linija i građevinska linija iznad nivoa prizemlja.
- 9) Osnovna građevinska linija je linija u horizontalnoj projekciji koja označava granicu do koje se objekat može graditi, odnosno maksimalna linija do koje može biti postavljena spoljna fasada prizemlja objekta, u skladu s odredbama Plana.
- 10) Građevinska linija iznad nivoa prizemlja označava vertikalnu projekciju (ograničenje) do koje se može pružati fasada objekta na spratovima iznad prizemlja u cilju oblikovanja fasade i stvaranja arhitektonske dinamike.
- 11) Građevinske linije ne mogu prelaziti regulacionu liniju.
- 12) Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da formira tlocrt građevine u ovisnosti od potreba i želja definiranih idejnim projektom prema odredbama Plana. Građevinske linije se ne mogu preći niti jednim dijelom građevine ukoliko to Planom nije drugačije definirano.
- 13) Iznimno, prethodnom članu u slučaju privrednih objekata, građevinsku liniju smiju preći konzolne nastrešnice kao zaštita od atmosferskih uticaja u maksimalnoj širini od 3 m, a sve unutar planirane regulacione linije i to na stranama objekta koje nisu orijentisane prema javnim saobraćajnicama.
- 14) Svi privredni objekti se moraju naslanjati na osnovnu građevinsku liniju prema pristupnoj saobraćajnici minimalno 50% svoje dužine, dok se stambeno poslovni objekti moraju prizemnom etažom naslanjati na osnovnu građevinsku liniju prema planiranom bulevaru sa minimalno 75% svoje dužine.
- 15) Urbanističko tehnički uslovi iz prethodnog stava nisu obavezni u prvoj cjelini industrijske zone.
- 16) Građevinska linija podrumске ili suterenske etaže može biti veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta pod uvjetom da ne prelazi definiranu regulacionu liniju. Dijelovi koji izlaze izvan gabarita prizemne etaže cijelom svojom površinom moraju biti ukopani u teren. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,0m zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame. Kod realizacije navedenih podrumskih etaža voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednoj parceli.

Industrijska zona-Prva cjelina

- 1) Planom utvrđene parcele u industrijskoj zoni-prva cjelina moguće je, zavisno od potrebe investitora, spajati ili dijeliti pri čemu se ne može remetiti planirani javni saobraćajni koncept i mijenjati utvrđena građevinska linija ukoliko Planom nije drugačije definisano.

- 2) Građevinska linija unutar Prve cjeline Industrijske zone utvrđuje površinu na kojoj je moguće izgraditi jednu ili više građevina, odnosno maksimalnu liniju iskolčenja objekata u sklopu kojeg investitor može formirati tlocrtno rješenje objekata poštujući odredbe Plana.
- 3) Udaljenost građevinske linije od regulacione linije prema saobraćajnicama je definisana Planom.
- 4) Građevinsku liniju ne smije preći najistureniji dio objekta. Građevinskom linijom je utvrđena udaljenost objekta u odnosu na javnu površinu, ulicu susjedne parcele ili druge građevine.

Industrijska zona-Druga cjelina

- 1) Unutar druge cjeline industrijske zone, parcele na kojima su planirani objekti je moguće ukupnjavati prema potrebama budućih korisnika, na način spajanja kompletne dvije ili više Planom definisanih susjednih parcela do potrebne veličine parcele, a da se pri tome ne vrši narušavanje planiranog saobraćajnog koncepta i planirana izgradnja na susjednim parcelama

Stambena zona

- 1) Planom utvrđenu parcelaciju za objekte ove namjene nije dozvoljeno mijenjati.
- 2) Građevinske linije za ove objekte su granične, niti jedan dio objekta ne može svojim najisturenijim dijelom preći ovu liniju.

5.2.6. Uvjeti za uređenje fasada, privremeno zauzimanje zemljišta, postavljanje reklamnih objekata

Član 12

Privredni objekti

- 1) Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se zasnivati na suvremenim principima i primjenjujući najnovija saznanja o oblikovanju industrijskih građevina, uz upotrebu postojećih materijala i boja.
- 2) Oblikovanje objekata mora biti u skladu s ambijentom, ali su moguća i radikalnija rješenja staklenog kristala u kojem se ogleda priroda. Preporučuje se oblikovno rješenje moderne arhitekture. Oblikovanje objekata i uređenje građevinskih parcela mora biti zasnovano na visokim oblikovnim i graditeljskim standardima.
- 3) Sve fasade objekta (uključujući i krovove, tj. "petu fasadu") moraju se kvalitetno oblikovati. Područje obuhvata Plana potrebno je u cjelini oplemeniti na nivou "radnog parka" gdje zelenilo ima ulogu stvaranja ugodnoga radnog ambijenta.
- 4) Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca (brisaletje, pergole i tipske sklopive tende i sl.), kao i natkrivanje ulaza.

- 5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata radi upotrebe pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru definisane građevinske površine ili na površina krovova objekata.
- 6) Krovovi objekata moraju se planirati kao ravni krovovi ili krovovi blagog nagiba skriveni iza postavljene atike.
- 7) Bačvasti, parabolični, kupolasti i drugi vitoperni krovovi za novoplanirane objekte nisu dozvoljeni ukoliko proizvodno tehnološki proces to ne zahtjeva.
- 8) Poželjno je krovne površine ozeleniti ekstenzivnim i intenzivnim zelenilom.
- 9) Materijali koji su dozvoljeni pri oblikovanju fasada su „natur“ beton, čelik, drvo ili fasadni proizvodi na bazi drveta, staklo i aluminij. Upotreba klasičnih „demit“ fasada dozvoljena je samo u dijelu objekta namijenjenog administraciji.
- 10) Raznolikost materijala svesti na minimum. Preporuka je upotreba dva materijala na jednom objektu.
- 11) Signalne intenzivne boje na objektima nisu dozvoljene. Preporučuju se boje prirodnih pastelnih tonova npr. boje materijala-beton, drvo, čelik, odnosno sivi tonovi od srednje sive do antracit.
- 12) Upotreba intenzivnih boja je dozvoljena ukoliko je sastavni dio vizuelnog identiteta investitora i smije se koristiti na svim fasadnim plohama u dijelu atike u maksimalnoj visini od 1,0m.
- 13) Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju na objekat, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, dimenzije, materijala i boje. Svi reklamni elementi moraju biti postavljeni na jednoj od fasada objekta. Postavljanje reklamnih elemenata iznad atike objekta nije dozvoljeno.
- 14) Postavljanje samostojećih reklamnih objekata unutar građevinske parcele je dozvoljeno isključivo neposredno pored pristupne saobraćajne tačke na neku od planiranih ili postojećih saobraćajnih površina.
- 15) Reklamni objekat definisan stavom 14. ovog člana može imati pravougaoni oblik osnove maksimalne dimenzije 50 x 150 cm i maksimalne visine 8,0m.
- 16) Postavljanje reklamnih objekata (reklamni natpisi, baneri, svijetleće reklame i sl. na izgrađeni objekat odobrava se rješenjem o lokacijskim uvjetima, a na osnovu zakona i podzakonskih akata nadležnog Odjela.
- 17) Postavljanje vanjskih jedinica sistema klimatizacije i druge mašinske opreme na fasadne zidove prema saobraćajnicama nisu dozvoljeni.
- 18) Fasada objekta u zoni komercijalnih sadržaja mora odražavati principe suvremene arhitekture – transparentnost, laganost i modularnost. Poželjna je primjena staklenih zavjesnih zidova sa integrisanim sjenilima, aluminijskim i kompozitnim panelima, uz mogućnost oblaganja prirodnim materijalima na nižim zonama (kamen, drvo) radi naglašavanja ljudske skale. Vertikalni volumen naglašava se kroz dinamičnu artikulaciju fasade i noćno arhitektonsko osvjetljenje. Prizemlje je u dominantno transparentno, sa dvosmjernim vizuelnim kontaktom unutrašnjosti i javnog prostora, čime se ostvaruje maksimalna aktivacija partera. Površine prema bulevaru tretiraju se kao javni trg sa ozelenjenim dijelovima, urbanim mobilijarom, prostorima za sjedenje i mogućnošću privremenih instalacija ili manifestacija. Pješaci imaju prioritet u organizaciji partera, dok

se pristup vozilima svodi na minimum (isključivo servisni ulazi i garažni pristupi) omogućeni su sa sporedne ulice. Pristup vozilima nije dozvoljen s pozicije bulevara.

Stambeno-poslovni objekti

- 19) Objekti moraju svojim likovnim izrazom i proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili blokom u cjelini.
- 20) Preporučuje se primjena ravnih krovova ili prostih kosih krovova blagog nagiba (5-10 stepeni), sakrivenih iza visoko postavljenih atika.
- 21) Ukoliko se radi o objektima u nizu izgled krova na svim lamelama, kao i visine moraju biti u cijelosti međusobno usklađeni.
- 22) Ne dozvoljava se primjena mansardnog oblika krova.
- 23) Ravni krovovi mogu se urediti kao terase i uređene površine zelenila.
- 24) Sve fasade objekta (uključujući i krovove, tj. "petu fasadu") moraju se kvalitetno oblikovati u skladu s tehničkim propisima.
- 25) Objekti se moraju koncipirati bez vidljivih streha i krovnih prepusta.
- 26) Preporučuje se uvođenje elemenata zelene i energetske efikasne arhitekture (zelene fasade, vertikalni vrtovi, zaštitni paneli, brisoleji) u cilju poboljšanja mikroklima i estetskog kvaliteta prostora.
- 27) Uređenje fasadnih otvora vršiti u skladu s odredbama Plana. Nisu dozvoljeni otvori na fasadama koje su od susjednih postojećih ili planiranih objekata udaljeni manje od 6,0m. Izuzetak su otvori sporednih prostorija s parapetom minimalne visine 160cm.
- 28) Horizontalne linije fasade (vijenac, parapetne i prozorske linije, sokl) treba da budu usklađene između susjednih objekata, radi očuvanja vizuelne harmonije i kontinuiteta ulične fasade.
- 29) Materijalizacija, proporcije i ritam otvora na fasadi moraju biti usklađeni s funkcijom objekta i ambijentom ulice, uz izbjegavanje prekomjerne fragmentacije ili neusklađenih stilskih elemenata.
- 30) Fasade prizemlja (poslovni dio) treba tretirati transparentnije – s većim zastakljenim površinama i jasno naglašenim ulazima, čime se osigurava aktivnost partera i vizuelna povezanost s javnim prostorom.
- 31) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata na krovovima i fasadama objekata radi upotrebe pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije.
- 32) Ne dozvoljava se naknadna intervencija na fasadama postojećih objekata kao što su pojedinačna ostakljivanja balkona, zaziđivanja ili probijanja novih fasadnih otvora, djelomična izmjena kolorita koji nisu predviđeni projektnom dokumentacijom koja je osnova za izgradnju objekta. Iznimku predstavljaju intervencije na cjelokupnoj fasadi kao sistemsko rješenje uz pribavljanje lokacijskih uvjeta i poštivanje odredbi zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta BiH.
- 33) Raznolikost materijala na fasadama svesti na minimum. Preporuka je upotreba maksimalno dva materijala na jednom objektu.
- 34) Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju na objekat, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, dimenzije, materijala i boje. Svi reklamni

elementi moraju biti postavljeni na jednoj od fasada objekta unutar definiranih regulacionih linija. Postavljanje reklamnih elemenata iznad atike objekta nije dozvoljeno. Konzolno postavljeni reklamni elementi moraju biti postavljeni na minimalnu svijetlu visinu od 3.5m u odnosu na nivo uređenog terena u okviru definisanih regulacionih linija.

- 35) Saglasnost na izvedbe elemenata iz prethodnog stava može se izdati isključivo na osnovu dostavljenog i odobrenog projekta cjelokupne fasade na koju se postavlja neki od navedenih elemenata.
- 36) Svi reklamni uređaji moraju biti propisno locirani i osvijetljeni, na način koji ne ometa sigurno odvijanje pješačkog i kolskog saobraćaja, te ne remeti ambijent naselja.

5.2.7. Uvjeti za građenje pomoćnih objekata na građevinskim parcelama

Član 13

- 1) Uvjeti za izgradnju pomoćnih objekata (garaže, skladišta, spremišta, radionice, održavanje) koje se grade na građevinskoj parceli na kojoj su planirani privredni objekti i u čijoj su funkciji su kako slijedi:
 - a. maksimalna visina iznosi 5,5 m na strani ulaza u pomoćni objekat;
 - b. maksimalni broj etaža: 1 nadzemna etaža.
- 2) Objekti definisani prethodnim stavom moguće je graditi u prvoj cjelini industrijske zone.
- 3) U ostalim dijelovima obuhvata sve potrebne pomoćne objekte i sadržaje treba locirati unutar glavnog objekta.

Član 14

- 1) Gradnja samostojećih pomoćnih objekata na parcelama planiranim za gradnju stambeno poslovnih objekata nije dozvoljena.

5.2.8. Uvjeti za ograđivanje i pristup parceli

Član 15

a) Industrijska zona, prva i druga cjelina, zona komercijalnih sadržaja

- 1) Građevinske parcele mogu se ograditi ogradom po bočnim i stražnjim dijelovima, prema susjednim parcelama maksimalne visine do 2,0 m, dok se prema ulici - javnoj prometnoj površini može izvesti ograda visine 1,80 m.
- 2) Ograda prema javnoj i pristupnoj saobraćajnoj površini izvodi se kao prozirna - metalna u kombinaciji sa zelenom ogradom iza metalne od autohtonog biljnog materijala. Metalna ograda postavljena na betonski sokl maksimalne visine 50cm u skladu s niveletom saobraćajnice.
- 3) Ograđivanje parcela planiranih za gradnju privrednih objekata unutar industrijske zone koje direktno graniče sa planiranom parkovskom površinom nije dozvoljena .

- 4) Ograđivanje parcela koje pripadaju zoni komercijalnih sadržaja nije dozvoljena.
- 5) Ukoliko Planom nije definisana pristupna tačka na parcelu ista može biti formirana na poziciji optimalnoj za predviđeni tehnološki proces. Pristupna tačka u tom slučaju je maksimalne širine 6,0m. U iznimnim slučajevima ukoliko tehnološki proces to zahtjeva pristupna tačka može biti širine do 10m. U tom slučaju pristupnu tačku definiše nadležni Odjel, u najvećoj mogućoj mjeri poštujući planirani koncept ekstenzivnog uličnog zelenila.
- 6) Direktni saobraćajni pristup parcelama sa planiranog buleva nije dozvoljen.
- 7) Izuzetak prethodnom članu je postojeći pristup poslovnom objektu-benzinska pumpa u okviru industrijske zone-prva cjelina.

b)stambena zona

Član 16

- 1) Ograđivanje parcela planiranih za gradnju stambeno poslovnih objekata nije dozvoljeno.
- 2) Ograđivanje parcele planiranih za gradnju privrednih objekata unutar zone komercijalnih sadržaja nije dozvoljeno.
- 3) Iznimku prethodnom stavu čine dijelovi parcele koji zbog sigurnosnih razloga moraju imati kontrolisan pristup.
- 4) Direktni saobraćajni pristup parcelama sa planiranog buleva nije dozvoljen.

5.2.9. Uvjeti uređenja saobraćajnih površina i parkinga na građevinskim parcelama unutar obuhvata

Član 17

Industrijska zona, prva i druga cjelina, zona komercijalnih sadržaja

- 1) Lokacijskim uvjetima za objekte određene namjene potrebno je utvrditi neophodan broj parkirališnih ili parkirališno-garažnih mjesta za vozila u skladu s ovim odredbama.
- 2) Parkirališne i garažne potrebe za pojedine sadržaje moraju se riješiti na predmetnoj građevinskoj parceli pojedinog korisnika prostora odgovarajuće namjene.
- 3) Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) na građevinskoj parceli objekta zavisi od vrste i namjene prostora u objektu, a određuje se u skladu sa sljedećim normativima.
- 4) Na 1000 m² građevinske (bruto) površine, ovisno o vrsti i namjeni prostora u objektima, mora se osigurati broj parkirališno-garažnih mjesta prema sljedećim uvjetima:

vrsta objekta:	broj parkirališnih mjesta na 1000 m² bruto građevinske površine objekta
proizvodni objekti, skladišta i sl.	8
poslovni i drugi objekti za rad	20
trgovine	40
ugostiteljski sadržaji	60

- 5) U građevinsku (bruto) površinu za izračun PGM-a ne uračunavaju se garaže i jednonamjenska skloništa.
- 6) Kada se potreban broj parkirališno-garažnih mjesta, s obzirom na posebnosti djelatnosti ne može odrediti prema tablici, odredit će se prema kriterijima iz Planova višeg reda.
- 7) Parkinga će se u okviru industrijske zone, u pravilu, predvidjeti u prednjem ili zadnjem dijelu građevinske parcele, iza ograde.
- 8) Izuzetak prethodnom stavu čine parcele koje direktno graniče sa planiranim parkom. Na navedenim parcelama parkiranje na stranama prema planiranom parku nije dozvoljeno.
- 9) U zoni komercijalnih sadržaja, parkiranje u okviru parcele prema bulevaru-jugozapadna strana nije dozvoljeno.
- 10) Minimalne dimenzije parkinga za parkiranje osobnih vozila su 2,5m x 5,0m, za teretna vozila min. dimenzije 3,5 x 10,0m.
- 11) Na svim parkinzima najmanje 5%, odnosno najmanje 1 PM od ukupnog broja parkirališnih mjesta mora biti dimenzionirano i rezervirano za vozila osoba s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.
- 12) Minimalna dimenzija parkirališnog mjesta za invalidne osobe iznosi 5,0 x 3,7m.
- 13) Definirani koncept pješačkog i stacionarnog saobraćaja, te zelenih površina se može prilagođavati ukoliko se kroz fazu projektiranja ukaže potreba za kolskim pristupom parceli. Odjeljenju se daje mogućnost presijecanja zelene površine i ukidanja parking mjesta kako bi se definirao potreban pristup parceli uz poštivanje uvjeta definiranih Planom.
- 14) Maksimalna širina kolskog pristupa u zonama industrije i komercijalnih sadržaja je 6,0m.

Član 18

Stambena zona

- 1) Stacionarni saobraćaj za građevinske parcele na kojoj je planirana gradnja stambenih objekata rješavat će se po mogućnosti unutar objekta u okviru parcele.
- 2) Ukoliko nije moguće sprovesti prethodni stav, potreban broj parking mjesta će se rješavati kroz planirane i postojeće javne parking površine.
- 3) Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) na građevinskoj parceli objekta se određuje na osnovu standarda:
 - a) 1 parking mjesto/80 m² planiranog poslovnog prostora. Broj parking mjesta ne može biti manji od 1 parking mjesto/1 poslovnoj jedinici.
 - b) 1 parking mjesto/ 1 stambena jedinica
- 4) Minimalne dimenzije parkinga za parkiranje osobnih vozila su 2,5m x 5,0m
- 5) Definirani koncept pješačkog i stacionarnog saobraćaja, te zelenih površina unutar zone stanovanja se može prilagođavati ukoliko se kroz fazu projektiranja stambenih objekata ukaže potreba za kolskim pristupom parceli, investitoru se daje mogućnost presijecanja zelene površine i ukidanja parking mjesta kako bi se definirao potreban pristup parceli uz poštivanje uvjeta definiranih Planom.
- 6) Maksimalna širina kolskog pristupa u zoni stanovanja je 4,0m

5.2.10. Uvjeti za izgradnju saobraćajne i komunalne infrastrukture

Član 19

- 1) Kod rekonstrukcije postojećih saobraćajnica, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje postojeće saobraćajnice, a onda u odnosu na osovinu postojeće saobraćajnice uraditi projektovanje saobraćajnice u novom poprečnom profilu u skladu sa Planom.
- 2) Izgradnja novih saobraćajnica se radi samo u skladu sa uvjetima propisanim ovim Planom.
- 3) Idejni projekt saobraćajnice mora da sadrži i projektovanu fekalnu i oborinsku kanalizaciju na način kako je to propisano ovim Planom.
- 4) Komunalno uređenje sa trasama infrastrukture dati su na grafičkom prilogu Plana, karta broj 10- *Komunalna infrastruktura*.
- 5) Daje se mogućnost Odjelu za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH da planirane koridore infrastrukturnih sistema kroz Idejne projekte korigira u skladu sa stvarnim stanjem na terenu kao i zahtjevima nadležnih institucija, ukoliko se ukaže potreba za istim, s tim da kvaliteta idejnih rješenja ne može biti manja u odnosu na rješenje ponuđeno Planom ili ugrožavati realizaciju Plana.
- 6) Sistem fekalne i oborinske kanalizacije se projektuje prema potrebnim kapacitetima koji se utvrde u danom trenutku, prema pravilima struke, u skladu sa konceptom propisanim planom.
- 7) Fekalna i oborinska kanalizacija mora biti projektovana kao razdjelni sistem u profilu saobraćajnice.
- 8) Saobraćajnice moraju biti projektovane za teško saobraćajno opterećenje.
- 9) Odvodnja vode sa parcela mora biti riješena na način da se voda sa vodonepropusnih površina na parceli (saobraćajnice, parkinzi, i sl., odnosno sa onih površina gdje je moglo doći do zagađenja oborinske vode) prije ispuštanja u kanalizacioni sistem prečisti u separatorima. Vrstu separatora odrediti u glavnom projektu, a u zavisnosti od vrste zagađenja i količine zagađene vode.
- 10) Priključak objekata na fekalnu kanalizaciju mora biti projektovan u skladu sa uvjetima za svaku posebnu specifičnu namjenu objekta.
- 11) Vodovodna mreža mora biti projektovana u skladu sa pravilima struke, a prema potrebama i kapacitetima obuhvata, uz mogućnost fazne gradnje.
- 12) Planirati budući priključak na transportni cjevovod, kada se ostvare uvjeti za njegovu realizaciju, a kako bi se osigurali puni kapaciteti za snabdijevanje vodom.

Član 20

- 1) Elektro-energetska mreža mora se projektovati na način da se svi podzemni vodovi polažu obodom parcela, kako ne bi remetili izgradnju drugih podzemnih instalacija.
- 2) Potrebne trafostanice će se postavljati uz suglasnost nadležnih institucija, prema potrebama krajnjih korisnika.
- 3) Planira se fazna izgradnja trafostanica.
- 4) Idejnim projektom moraju biti prikazane trase podzemnih vodova, koji moraju biti u skladu sa ovim planom.

5.2.11. Uvjeti za uređenje zelenih i slobodnih površina

Član 21

- 1) Ovim planom utvrđuje se kategorija zelenila:
 - a) Zeleni pojasevi – zaštitno zelenilo duž saobraćajnica
 - b) Parkovske površine i otvoreni zeleni prostori
 - c) Zelene površine ograničenog korištenja-Zaštitno zelenilo oko industrije
 - d) Ozelenjene površine privatnih parcela
- 2) Površine utvrđene kao neke od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi objekti koji nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.
- 3) Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina.
- 4) Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se u skladu s prethodno pribavljenom (odgovarajućom) dokumentacijom urađenom na osnovu karte *Zelenih površina* ovog Plana.
- 5) Uređenje zelenih površina podrazumijeva podizanje i održavanje visokog i niskog rastinja na zelenim površinama.

Član 22

- 1) Za zelene pojase i parkovske površine predvidjeti kombinaciju sezonskog cvijeća i intenzivnog autohtonog zelenila. Sezonsko zelenilo i cvijeće je zbog svog životnog ciklusa potrebno mijenjati, radi osiguranja uvijek novog estetskog ugođaja.
- 2) Na pozicijama javnih zelenih površina dozvoljena je gradnja pješačkih komunikacija i rekreacionih objekata u skladu s grafičkim dijelom plana, te opremanje navedene infrastrukture potrebnim urbanim mobilijarom.
- 3) Na dijelu gdje je već zasađeno intenzivno zelenilo i kao takvo zadržano je ovim Planom potrebno je izvršiti popunu sa ukrasnim grmljem.

Član 23

- 1) Zelene površine ograničenog korištenja-zaštitno zelenilo oko industrije mora da formira kontinuiranu barijeru – bez prekida, osim na mjestima predviđenim za saobraćajnice i pristupe.
- 2) Širina pojasa zaštitnog zelenila zavisi od tipa industrije i stepena zagađenja: U prvoj cjelini industrijske zone 8-10 m na pozicijama gdje je to moguće, a sve prema trećoj cjelini industrijske zone ili zone komercijalnih sadržaja. U dijelovima gdje se navedena širina ne može ispoštovati zbog postojeće izgradnje zaštitni pojas može da bude i uži. Kao orijentir koristiti grafički prilog Plana, Plan zelenih površina.
- 3) Struktura zelenila formira se kao višeslojni pojas: visoko drveće (lišćari i četinari), srednje rastinje (ukrasno žbunje), nisko rastinje i travnjak. Kombinacija zimzelenih i listopadnih

vrsta radi efikasne zaštite tokom cijele godine. Prednost imaju vrste otporne na zagađenje i sušu (npr. platani, breze, lipe, borovi, tuje, grab, hrast).

- 4) Industrijski kompleks kao sto je prva cjelina industrijske zone mora imati min. 20% površine pod zelenilom, od čega značajan dio mora biti zaštitni pojas. Koeficijent ozelenjavanja (Kz) – odnos između površine pod zelenilom i ukupne slobodne površine parcele mora biti minimalno $Kz \geq 0.2$

Član 24

- 1) Minimalni procenat zelenih površina na privatnim parcelama je 10% slobodne površine parcele.

5.2.12. Mjere zaštite i prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima

Član 25

- 1) Pri izradi idejnih i glavnih projekata obavezno je definirati uvjete i mjere svim učesnicima u izgradnji građevina, te svih drugih površina javne namjene (pristupačnost) za njihovo normalno korištenje licima umanjениh tjelesnih mogućnosti, i u tom smislu obveza je učesnika da u svakoj fazi propisuje konkretne uvjete u dokumentima koji se izrađuju u skladu sa „Tehničkim propisima o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih prepreka za lica sa umanjениm tjelesnim mogućnostima“.
- 2) Obavezni uvjeti pristupačnosti primjenjuju se odabirom najpovoljnijeg rješenja u odnosu na namjenu i drugi značaj građevine kako bi se licima umanjениh tjelesnih mogućnosti osiguralo nesmetano kretanje, pristup, boravak i rad u građevinama javne, poslovne stambene i stambeno-poslovne namjene, te svih drugih površina javne namjene.
- 3) U tom smislu nadležni Odjel je dužan da kroz urbanističko-tehničke uvjete propiše i uvjete iz prethodnog stava ovog člana.

5.2.13. Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa

Član 26

- 1) Svi oblici zaštite i spašavanja moraju se provoditi u skladu s načelima međunarodnog humanitarnog prava i međunarodnog prava o zaštiti ljudi, životinja, kulturnih dobara i okoliša od opasnih utjecaja prirodnih i drugih nesreća, te u skladu sa preuzetim međunarodnim obvezama i načelima proisteklim iz Zakona o zaštiti i spašavanju i drugim propisima iz ove oblasti.

Član 27

- 1) Svaka ljudska aktivnost koja može prouzrokovati štetu za život i zdravlje ljudi i štetu na materijalnim dobrima i kao takva mora se predvidjeti.

5.3. Obaveze Odjela u provođenju plana

Član 28

- 1) Odjel nadležan za izdavanje lokacijskih uvjeta je dužan da kroz urbanističko-tehničke uvjete propiše sve mjere i uvjete date kroz ovaj plan za svaki objekat, a koji se odnose na:
 - a. Građevinsku liniju,
 - b. Apsolutnu kotu prizemlja od koje se ne može odstupiti više od +/- 10cm,
 - c. Obavezu okolnog uređenja zelenih i popločanih površina u skladu sa Planom, koji mora biti detaljno prikazana situacionim planom,
 - d. Tretman fasade i primjenu ton karte na fasadi, RAL standard,
 - e. Upotrebu mobilijara i opreme,
 - f. Mjesto za odlaganje otpada (kontejneri),
 - g. Interni saobraćaj i stacionarni saobraćaj unutar parcele,
 - h. Mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.
 - i. Uvjete za ograđivanje parcele
- 2) Ovakve obaveze se propisuju kako bi se osigurao visok stepen kvalitetnog provođenja Plana, a kroz dalju izradu Glavnog projekta i tehnički prijem.
- 3) U skladu sa prethodnim stavom Idejni projekt treba biti sastavni dio lokacijskih uvjeta, odnosno lokacijski uvjeti moraju se isključivo pozivati na Idejni projekt koji mora biti urađen u skladu sa odredbama Plana i tek kao takav prihvaćen od strane Odjela.
- 4) Tehnički prijem i upotreba objekta nisu mogući ukoliko uz objekat nije izvršeno vanjsko uređenje u skladu sa uvjetima Planom.

Član 29

- 1) Odjel prilikom izdavanja lokacijskih uvjeta ima ovlasti da:
 - a. Utvrđuje broj, pozicije i veličine dječjih igrališta u okviru slobodnih zelenih površina;
 - b. Vrš izbor vrste i razmještaj urbanog mobilijara i sličnih elemenata koji dopunjuju urbani ambijent, uključujući i sadržaje na prostoru Plana;
 - c. Vrš minimane korekcije u preparcelaciji kako bi se riješili imovinski odnosi, pri čemu ne smije remetiti izgradnju i provođenje Plana;
 - d. Po potrebi, Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Brčko distrikta BiH može po pojedinim pitanjima iz danih ovlasti, ili drugim, tražiti konsultacije od Zavoda za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH, kao nosioca izrade Plana.

5.4. Završne odredbe

Član 30

1. Ova Odluka stupa na snagu u skladu sa Odlukom o usvajanju Plana koju donosi Skupština Brčko distrikta BiH, u propisanom vremenu od objavljivanja u "Službenom glasniku Brčko distrikta BiH".
2. Ukoliko postoje određena neslaganja u tekstualnom dijelu Plana i grafičkim prilogima, mjerodavno je što piše u tekstualnom dijelu Plana.
3. Uvjeti pod kojima je moguće inicirati i izvršiti Izmjene Plana, definirani su važećim odredbama i propisima Brčko distrikta BiH.
4. Izmjene i revizija plana vrše se po postupku koji je propisan za izradu i donošenje planova Brčko distrikta BiH.
5. Ova Odluka stupa na snagu u skladu sa Odlukom o usvajanju Plana koju donosi Skupština Brčko distrikta BiH, u propisanom vremenu od objavljivanja u "Službenom glasniku Brčko distrikta BiH".