

НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ

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



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

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

www.bdcentral.net

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

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ

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



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

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

Регулациони план стамбеног насеља „Бијељинска цеста“ у Брчком (нацрт)

ВЕРИФИКАЦИЈА: Одјељење за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе
Брчко дистрикта Босне и Херцеговине

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ:

САМИР ФАЗЛОВИЋ, дипл.инг.арх. – руководиоцац плана

АНИС КЕВРИЋ, дипл.инг.арх. – урб.планирање и хортикултура

НЕБОЈША ДУРИЋ, дипл.инг.арх. – урб.планирање и хортикултура

АНИТА КЛАИЋ, дипл.инг.грађ. – саобраћајна инфраструктура

ИВАНА ПЛАВШИЋ, дипл.инг.грађ. – комунална инфраструктура

ВЕЛЕМИР ГАВРИЛОВИЋ, дипл.инг.ел. – електроенергетска инфраструктура

АЛИЈА ХАМИДОВИЋ, бацх.инг.хем.тех. – заштита животне средине

СЛОБОДАН БУЛАТОВИЋ, дипл.прост.планер – аналитичко-просторни дио плана

ДИРЕКТОР

ЗЛАТКО ЈАШАРЕВИЋ, дипл.оец.

М.П.

**РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „БИЈЕЉИНСКА
ЦЕСТА” У БРЧКО**

**ТЕКСТУАЛНИ ДИО ПЛАНА
(нацрт)**

Садржај

1 УВОДНИ ДИО	6
1.1. Правна и планска основа за израду плана.....	6
1.1.1. Важећи просторни и урбанистички план	6
1.1.2. Одлука о изради плана	6
1.1.3. Носилац израде плана	6
1.1.4. Обухват плана	6
1.1.5. Преглед информационо-документационог основа плана	10
2 ПРИНЦИПИ ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА И ПЛАН ВИШЕГ РЕДА.....	11
2.1. Принципи просторног уређења	11
2.2. Извод из просторно-планске документације вишег реда	12
2.2.1. Просторни план	12
2.2.2. Урбанистички план	12
3 АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	13
3.1. Опис просторног контекста	13
3.1.1. Регионални контекст	13
3.2. Природни и изграђени услови просторног обухвата	15
3.2.1. Општи подаци о просторном обухвату.....	15
3.2.2. Намјена и карактеристике тла	16
3.2.3. Морфологија тла.....	16
3.2.4. Хидрогеологија	17
3.2.5. Демографске и просторне карактеристике.....	17
3.2.6. Физичке структуре просторне цјелине	19
3.2.7. Заштита животне средине	20
3.2.8. Прилаз зони – саобраћајна повезаност.....	21
3.2.9. Водовод и канализација просторног обухвата	22
3.2.10. Енергетска инфраструктура и ПТТ инфраструктура	22
3.2.11. Анализа и приказ катастарских и власничких података о земљишту у обухвату плана	24
4 КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ	29
4.1. Циљеви и могућности просторног развоја	29
4.2. Основни концепт уређења простора.....	30
4.2.1. Индустриска зона-Прва цјелина	32

комплекс БИМАЛ.....	32
4.2.2. Индустијска зона-Друга цјелина	33
неизграђени сегмент индустријске зоне.....	33
4.2.3. Стамбена зона	35
стамбени објекти.....	35
4.3. Планиране интервенције у обухвату и општи урбанистичко-технички услови за изградњу објеката и инфраструктуре	38
4.3.1. Објекти	38
4.3.2. Парцелација.....	41
4.3.3. Саобраћајнице и паркиралишта	41
4.3.4. Зелене површине	43
4.3.5. Канализациона мрежа и систем одводње оборинских вода	46
4.3.6. Водоводна мрежа.....	49
4.3.7 . Заштита животне средине	51
4.3.8. Електромрежа и Телекомуникациона инфраструктура	54
4.3.9. Заштита и унапређење животне средине	59
4.3.10. Биланси планираних физичких структура и уређења простора	60
5. ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „БИЈЕЉИНСКА ЦЕСТА” У БРЧКО	62
5.1. Увод и опће одредбе.....	62
5.1.1. Правна природа, предмет плана, подручје примјене и трајање	62
5.2. Урбанистичко-технички услови изградње.....	63
5.2.1. Услови за уређење грађевинског земљишта	63
5.2.2. Димензије и спратност планираних привредних објеката.....	64
5.2.3. Димензије и спратност планираних стамбено-пословних објеката	65
5.2.4. Однос према постојећим објектима.....	66
5.2.5. Регулациона линија, грађевинска линија.....	67
5.2.6. Услови за уређење фасада, привремено заузимање земљишта, постављање рекламних објеката	69
5.2.7. Услови за грађење помоћних објеката на грађевинским парцелама	71
5.2.8. Услови за ограђивање и приступ парцели	72
5.2.9. Услови уређења саобраћајних површина и паркинга на грађевинским парцелама унутар обухвата.....	73
5.2.10. Услови за изградњу саобраћајне и комуналне инфраструктуре.....	74

5.2.11. Услови за уређење зелених и слободних површина	76
5.2.12. Мјере заштите и права лица са смањеним тјелесним способностима	77
5.2.13. Мјере заштите становника и материјалних добара од природних и људским дјеловањем изазваних непогода и катастрофа	77
5.3. Обавезе Одјељења у провођењу плана	78
5.4. Завршне одредбе	79

ГРАФИЧКИ ДИО

01 Извод из урбанистичког плана	1:2000
01-1 Извод из просторног плана	1:2000
02 Карта постојећег стања	1:1000
03 План интервенција	1:1000
04 План функционалних зона обухвата	1:1000
05 План просторне организације	1:1000
06 План парцелације	1:1000
07 План грађевинских и регулационих линија	1:1000
08 План саобраћајне инфраструктуре	1:1000
09 План комуналне инфраструктуре	1:1000
10 План електроенергетске и ТК инфраструктуре	1:1000
11 План зелених површина	1:1000

Регулациони план стамбеног насеља „Бијељинска цеста“ у Брчком

Текстуални дио

1 УВОДНИ ДИО

1.1. Правна и планска основа за израду плана

1.1.1. Важећи просторни и урбанистички план

За подручје Брчко дистрикта БиХ, важећи просторни план је Просторни план Брчко дистрикта Босне и Херцеговине 2007 – 2017.година, који представља главни и основни плански документ за Дистрикт. Важећи урбанистички план за подручје Брчко дистрикта БиХ је документ под називом Измјена и допуна урбанистичког плана града Брчко (ИИ) - плански период 2007 – 2017.година.

1.1.2. Одлука о изради плана

Скупштина Брчко дистрикта Босне и Херцеговине донијела је Одлуку о приступању изради Регулационог плана стамбеног насеља „Бијељинска цеста" у Брчком, број: 01-02-960/25 од 21.05.2025. године (“Службени гласник Брчко дистрикта БиХ”, број 20/25).

1.1.3. Носилац израде плана

Носилац израде Регулационог плана је Завод за планирање, пројектовање и развој Брчко дистрикта Босне и Херцеговине.

1.1.4. Обухват плана

Обухват плана је иницијално утврђен графичким прилогом који је саставио дио Одлуке којом су утврђени и оквирни циљеви и смјернице за израду Регулационог пана стамбеног насеља „Бијељинска цеста" у Брчком и пројектним задатком број: 22-001383/25 од 03.07.2025. године, којим су такођер прописани и услови за израду овог плана.

Простор третиран овим Регулационим планом налази се у КО Брчко 1, а обухвата површину од 14.1 Ха и простире се на подручју између крака улице Десанке Максимовић (дио који се простире између пруге и Бијељинске цесте), Бијељинске цесте, надвожњака на магистралном путу М14.1, те индустријског колосијека у комплексу Бимал који је смјештен уз улицу Насеље Хладњача.

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 mođe 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 smjericama 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 imovinskopravnih 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 ortopedска 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

- документи просторног планирања susjednih područja se međusobno usaglašavaju,
- provođenje plana se vrši isključivo u skladu s Odlukom o provođenju plana i grafičkim priložima 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. Преглед информационо-документационог основа плана

Носилац израде ће израду Регулационог плана стамбеног насеља „Бијељинска цеста" у Брчком радити на основу:

- Закона о просторном планирању и грађењу Брчко дистрикта БиХ ("Службени гласник Брчко дистрикта БиХ", број 11/24 ,5/25,14/25)
- Правилника о садржају, начину израде и доношењу докумената просторног планирања на подручју Дистрикта, број: 01.1-02-028213/09 од 2.9.2009. године;
- Просторног плана Брчко дистрикта БиХ, плански период 2007-2017. година, као плана вишег реда;
- Измјена и допуна Урбанистичког плана града Брчко (ИИ), плански период 2007-2017. године, као плана вишег реда;
- Важеће просторно-планске документације у контактної зони;
- Документације Комисије за очување националних споменика БиХ за објекте у обухвату Плана (ако у обухвату плана постоје објекти који су у надлежности Комисије);
- Катастарског плана, дигиталног ортофотоснимка (из 2025. године);
- Других посебних закона и прописа који уређују област просторног планирања и грађења у Брчко дистрикту БиХ којим може да се приступи на веб страници www.бдцентрал.нет и [хттпс://скупстинабд.ба/ба/](http://скупстинабд.ба/ба/);
- Норматива и стандарда из области просторног планирања и грађења;
- Норматива и стандарда из области хортикулутрног уређења, примјене савремених материјала и обликовања у архитектури, урбане опреме простора (урбани мобилијар и др.)

2 ПРИНЦИПИ ПОРСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА И ПЛАН ВИШЕГ РЕДА

2.1. Принципи просторног уређења

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

Принцип просторног планирања ове зоне заснива се на интегрирању постојећих структура, са повећањем квалитете самог простора, те планирању флексибилног простора за будуће инвеститоре, а све како би се модуларним планирањем парцела формирао простор максимално прилагодљив. Уз овако планиран простор обавезно у смислу одрживости зоне, потребно је формирање простора пратећих инфраструктурних система, а како би се пратили савремени трендови у области привреде и економске исплативости.

Стамбено насеље „Бијељинска цеста“ чини обухват који ће представљати синтезу различитих функционалних и организационих намјена.

Према морфолошким карактеристикама терен се убраја у категорију мање захтјевних, те је као такав погодан за развој и унапређење индустријских постројења уз које је могуће задржати и даље развијати зону становања.

Да би се зона успјешно развијала, мора прије свега испунити одређене предуслове:

- Зона мора бити предвиђена просторно-планским документом,
- Постојеће стање и могућа изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, прилагођене пројектним рјешењима,
- Уређено питање власништва земљишта,
- Утврђивање модела уступања земљишта инвеститорима (у облику концесије или трајна продаја)
- Могућност евентуалног проширења предузетничких зона и сл.
- Осигуравање кроз планску документацију пратећих садржаја који су атрактивни и потребни корисницима у зони.

2.2. Извод из просторно-планске документације вишег реда

2.2.1. Просторни план

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

Према картографским приказима из Просторног плана простор третиран овим Регулационим планом је највећим дијелом предвиђен као зона рада и индустрије, док је мањи дио обухвата, уз Бијељинску цесту, дефинисан као грађевинско земљиште. У текстуалном дијелу се напомиње „да са гледишта уређења индустријских површина Просторни план идентифицира користиве локације и дозвољене активности, урбанистичке инструменте за изградњу нових индустријских зона као и компатибилност или некомпатибилност индустријских активности у непримјереним зонама“. За изградњу нових индустријских насеља или за проширење постојећих, Просторни план прописује обавезу да се донесе посебан Регулациони план и, у неким случајевима, урбанистички ред, који ће морати да да упутства као: потребне карактеристике у односу на типове и конструктивно грађевинске особине, доступност паркинга, типови активности које се смију или не смију изводити, увођење специфичних технолошких постројења намијењених за рециклажу, поновно коришћење ресурса укључених у продуктивне циклусе, захвати на ублажавању штетних утицаја, заштитне мјере, итд.

2.2.2. Урбанистички план

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

Простор третиран овим Регулационим планом налази се у КО Брчко 1, а према картографским приказима планског документа - Измјене и допуне Урбанистичког плана града Брчко (ИИ) – 2007-2017. година овај простор је највећим дијелом окарактерисан као

зона рада и индустрије, док је мањи дио обухвата у сјеверозападном дијелу означен као зона комерцијалних садржаја.

3 АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.1. Опис просторног контекста

3.1.1. Регионални контекст

а) Географски положај

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

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

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

б) Путна инфраструктура

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

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

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

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

Обилазница на територији Брчко дистрикта пресијеца два регионална пута Р460 и Р458. Веома битни путни правци за Брчко дистрикт БиХ јесу пут М 14.1 који се кроз Дистрикт протеже у дужини од 30,4 км те на истоку спаја Дистрикт са општином Бијељина, а на западу са општином Доњи Жабар, затим пут М 1.8 који Дистрикт повезује са општинама Орашје и Тузла и кроз територију Дистрикта се пружа у дужини од 5,3 км. Поред наведених путних праваца, веома битни за Брчко дистрикт БиХ јесу и путеви Р460, односно регионални пут који се протеже територијом Дистрикта од југозапада, односно границе са општином Сребреник ка центру града. Регионални пут Р458 повезује централно подручје града Брчко са општином Челић на југоистоку.

Веома важна два путна пројекта која би требала имати вишеструку корист за простор Брчко дистрикта БиХ јесу пројекти аутоцеста који ће пролазити кроз Дистрикт. Једна аутоцеста требала би се пружати правцем исток – запад и њен циљ јесте повезивање Београда и Бања Луке. Друга ће се пружати правцем сјевер – југ и повезивати ће сјевер Босне и Херцеговине, а самим тим и Брчко са Тузлом и Сарајевом, и он представља дио аутоцесте Сарајево – Београд.

ц) Жељезничка инфраструктура

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

Простор Брчко дистрикта БиХ некада је био добро жељезнички повезан са регионом, а од некадашње жељезничке инфраструктуре на простору Дистрикта остао је жељезнички мост

који простор Брчког, али и БиХ, повезује са Републиком Хрватском и даље са општином Винковци, али који већ годинама није у функцији. Жељезничка линија Брчко – Бановићи, која је дуга отприлике 30 км, посљедњих неколико година се не користи за превоз путника.

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

д) Водна инфраструктура (саобраћај)

Пловност ријеке Саве, односно могућност ријечног саобраћаја омогућена је читавом дужином ријеке Саве уз гранични појас Босне и Херцеговине у дужини од 330 км. Од тога 44 км протеже се кроз простор Брчко дистрикта БиХ, односно његовом сјеверном границом. Лука у Брчком једина је лука у Босни и Херцеговини која је опремљена за "модеран" транспорт робе. Лука је опремљена објектима различитих нивоа ефикасности који омогућују пријенос и складиштење, а такођер у луци се налази мол дужине од око 150 м и дубине од 15 м.

Транспорт робе ријечним током из Брчког је могуће вршити пловидбом ка истоку до ушћа ријеке Саве у Дунав, а затим Дунавом даље ка европским државама или ка Црном мору.

е) Технолошко – енергетска инфраструктура

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

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

Водоводна као и канализациона инфраструктура капацитетима задовољавају потребе градског подручја. Међутим, оно што је неопходно јесте замјена постојећих застарјелих цјевовода у складу са савременим стандардима за ове објекте. Што се тиче подручја обухвата зоне, овај простор обзиром на постојање производних комплекса је опремљен потребном комуналном инфраструктуром.

3.2. Природни и изграђени услови просторног обухвата

3.2.1. Општи подаци о просторном обухвату

Просторни обухват третиран овим Регулационим планом налази се у КО Брчко 1 и према документу Измјене и допуне Урбанистичког плана града Брчко (ИИ) – 2007-2017.година налази се унутар граница ужег урбаног подручја. Граница просторног обухвата на истоку је индустријски колосијек, на западу Бијељинска цеста, на сјеверу крак улице Десанке Максимовић, а на југу улица Насеље хладњаче. Обухват плана износи 14.1 ха.

3.2.2. Намјена и карактеристике гла

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

Ријека Сава представља сјеверну границу обухвата пословне зоне и ова ријека би у планирању пословно – индустријске зоне, а и у каснијој реализацији, требала имати велики значај због потенцијала које нуди. Поред главне хидрографске мреже, на простору Дистрикта постоји и интензивна секундарна хидрографска мрежа. На одређеним дубинама на падинама Мајевице, али и у осталим дијеловима Дистрикта, налазе се бројни водени слојеви који у близини корита ријеке Саве достижу дубине и до 60 м.

Просторни обухват третиран овим Регулационим планом налази се у централном дијелу града Брчко, у ужем урбаном подручју. Геолошке карактеристике обухвата указују да се налази на првој тераси ријеке Саве која је углавном састављена од алувијалних наноса као што су пијескови, заглињени пијескови и шљунци.

Према планским документима вишег реда овај простор у највећем дијелу предвиђен је за зону рада и индустрије. Унутар обухвата налази се неколико индустријских објеката који су у функцији, али и неколико парцела на којима су девастирани и напуштени индустријски објекти. Такође, уз Бијељинску цесту евидентирани су стамбени објекти уз неколико објеката комерцијалног садржаја.

Предметни обухват је, као што се може закључити на основу података са терена и других доступних извора (катастар, орто-фото), изграђен, те су објекти у највећем проценту у употреби, уз неколико девастираних и напуштених објеката.

3.2.3. Морфологија гла

Пошто на предметном обухвату нису вршена геомеханичка испитивања, саму морфологију гла ћемо описати уз помоћ основне геолошке карте СФРЈ, по којој можемо закључити да се обухват по геолошком саставу може класифицирати у тзв. прву ријечну терасу Саве (шљунак, пијесак, пјесковите глине и глине).

Предметно подручје највећим дијелом у површинском дијелу терена изграђују холоценски плавни и коритни седименти. То су глиновити, муљевити, пјесковити и шљунковити

седименти. Дебљина ових наслага је различита, најчешће око 3 метра заступљене су на нивоу терена апсолутне висине испод 83 м.

Инжењерско-геолошке карактеристике терена су у директној зависности од литолошког састава и грађе терена, хидро-геолошких карактеристика, динамичких активности, рељефа и др.

Терасне насlage најчешће глиновитог, пјесковитог и шљунковитог састава карактеризира извјесна промјенљивост физичких особина. Консолидираност ових наслага је средња до добра. Порозност и водопропусност промјенљива.

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

3.2.4. Хидрогеологија

Унутар просторног обухвата који је третиран овим Регулационим планом нема водотокова. На основу Хидро-геолошке карте која је састави дио графичких прилога Стратегије просторног развоја Брчко дистрикта БиХ, урађене у јуну 2021., може се закључити да је просторни обухват смјештен на добро водопропусним стијенама са интергрануларном порозношћу. Према подацима са карте Угрожена подручја, из исто документа (Стратегија), овај простор налази се унутар зоне плавних подручја.

3.2.5. Демографске и просторне карактеристике

3.2.5.1. Коефицијент изграђености

Табела бр. 1 – Типови и бонитет објеката

	ТИПОВИ И БОНИТЕТ ОБЈЕКТАТА						УКУПНО
	Индустријски објекти	Пословни објекти	Стамбени објекти – индивидуално становање	Стамбени објекти - колективно становање	Инфраструктурни објекти	Помоћни објекти	
Добар бонитет	9	7	3	/	/	/	19
Средњи бонитет	7	6	3	/	/	/	16
Лош бонитет	5	/	/	1	/	/	6
Рушевине	10	/	3	/	/	/	13
Укупна плоштина површина објеката (m²)	27 044	2 313	1 230	146	55	640	31 428

Укупна БГП површина а објеката (м ²)	27 044	3 308	2 093	584	55	640	33 724
--	--------	-------	-------	-----	----	-----	--------

Укупна површина предметног обухвата 14,1 ха

Број објеката

- Индустијски објекти 31
- Пословни објекти 13
- Стамбени објекти – индивидуално становање 9
- Стамбени објекти – колективно становање 1
- Инфраструктурни објекти 2
- Помоћни објекти 15

- Укупна БГП објеката 33 724м²
- Укупна тлоцртна површина објеката 31 428м²
- Посјечна спратност објеката П+1
- Коефицијент изграђености 0,24

$$K_i = \text{БГП} / \text{Побухвата} = 33\,724 / 141\,707 = 0,24$$

- Процент изграђености 22%

$$P_i = \text{Птл} / \text{Побухвата} \times 100 = 31\,428 / 141\,707 \times 100 = 22\%$$

- Број становника 36 цца
- Густина насељености 2,5ст/ха

Према подацима из документа Измјене и допуне Урбанистичког плана града Брчко (ИИ) за период 2007 – 2017. године просјечна величина домаћинства у ужем и ширем урбаном подручју (којем припада и простори обухват овог Регулационог плана) је 3,32 становника. Када је ријеч о стамбеним објектима вишепородичног становања просјечна површина стамбеног простора по становнику износи 25м² према европском стандарду.

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

- број становника = број индивидуалних стамбених објеката x 3,32 + (брutto површина стамбено-пословних објеката – површина 1 спрата) / 25 x 3,32

- густина насељеност = број становника / површина просторног обухвата

3.2.5.2. Густина насељености

Простор третиран овим Регулационим планом окарактерисан је као зона рада и индустрије и зона комерцијалних садржаја, међутим одређени број парцела уз Бијељинску цестру намијењен је становању. Самим тим, густина насељености у овом обухвату је много мања него у другим дијеловима ужег урбаног подручја града Брчко, а она износи **2,5ст/ха**.

3.2.5.3. Процент изграђености

На простору који је обухваћен Регулационим планом површина на којој су изграђени објекти износи укупно 31 428 м², односно око 3,1ха. Процент изграђености на овом простору износи око 22%.

3.2.5.4. Зелене површине

На простору који је третиран овим Регулационим планом евидентиране су зелене површине унутар приватних и државних парцела. На великом броју парцела може се запазити одређени број вишегодишњих дрвенастих биљака, које су заступљене и уз саобраћајницу Бијељинска цеста. Међутим, важно је нагласити да на овом простору нису заступљене јавне зелене површине, као ни отворени јавни простори.

3.2.5.5. Рекреативне и слободне површине

Простор који је предмет овог Регулационог плана окарактерисан је као зона рада и индустрије, те као зона комерцијалних садржаја, те је самим у највећем проценту намијењен пословању. Све површине у обухвату имају одређену намјену, те нема евидентираних слободних површина. Рекреативне површине, такође, нису заступљене у овом обухвату.

3.2.6. Физичке структуре просторне цјелине

3.2.6.1. Карактеристике постојећих објеката

Простор третиран овим Регулационим планом дефинисан је као зона рада и индустрије. Ипак, уз западну границу обухвата смјештено је неколико стамбених објеката

индивидуалног и вишепородичног становања. Према подацима из табеле бр. 1 објекти намијењени индустрији, пословању и становању су различитог бонитета, а може се примијетити да је у обухвату велики број објеката који су окарактерисани као рушевине. Такође, нису евидентирани објекти који нису завршени, односно који су у изградњи. Уз стамбене, те одређене пословне објекте изграђени су помоћни објекти, чији бонитет није дефинисан.

Хоризонтални габарити постојећих објеката уцртаних у карти број 02 су преузети из подлога достављених од стране носиоца припреме Плана, дигиталног катастра и орто-фото снимка. Одељењу за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ даје се могућност и обавеза да на основу ажурног геодетског снимка (уколико се процијени да је неопходан) утврде тачне димензије и положај постојећих објеката који су предмет захтјева те на основу података из геодетског снимка утврде урбанистичко-технички услови поштујући одредбе Плана.

3.2.6.2. Заштићено културно-историјско и природно наслеђе

На простору који је обухваћен и третиран овим Планом нема евидентираниог заштићеног културно-историјског и природног наслеђа, као ни вриједне амбијенталне цјелине, а нема ни појединачних објеката значајне архитектонске вриједности.

3.2.7. Заштита животне средине

3.2.7.1. Животна средина

Императив будућег развоја сваког простора, а овог посебно је побољшање свих елемената квалитета животне средине и елиминисање основних узрока који утичу на њену деградацију. У складу са тим, основни циљ израде планског документа у ствари јесте унапређење животне средине и успостављање хармоничног односа развоја привреде и изградње привредних капацитета, према природи и створеном окружењу. Просторни положај обухвата плана је веома повољан управо за развој привредних капацитета, али и једним стамбеним дијелом. Та повољност огледа се у првом реду у веома доброј саобраћајној опремљености. Са друге стране то истовремено условљава велику заинтересованост за градњу и развој пословних садржаја на овом простору. Због тога основни циљ (оперативни циљ) са аспекта животне средине, јесте да планирани садржаји буду у духу одрживог развоја, односно да се реализацијом плана задовоље потребе садашњих и будућих становника, али искључиво уз услов заштите животне средине.

3.2.7.2. Загађење ваздуха

Загађење ваздуха на локацији за коју радимо документ у првом реду је изражено фреквентним саобраћајним протоком. Све то узрокује повећану емисију испушних гасова који утичу на загађења ваздуха. Уз фреквентне правце је повећана појава прашине која се у виду ситних лебдећих честица јавља у ваздуху. Објекти на подручју индустријске зоне и у ближој околини користе пећи на чврста или течна горива, те су у грејној сезони присутни

штетни агенси од сагоријевања тих горива што негативно утиче на квалитету ваздуха на том подручју. Уз саобраћајнице и према урбаном насељу нема адекватног заштитног зеленила које би умањило ефект могућих аеро загађења на том подручју.

3.2.7.3. Загађење земљишта

Земљиште које је важан ресурс, веома је подложно загађењу утицајем различитих фактора. Загађење земљишта зоне индустрије проистиче из: - загађења атмосферских отпадних вода које протицањем кроз земљу ослобађају штетне материје, - загађења земљишта употребом септичких јама, - загађења услјед пољопривредне производње употребом разних хербицида и минералних ђубрива. Све су ово негативни утицаји који у многеме утичу на деградацију земљишта, а мјере које треба предузети у заштиту су изградња комуналне инфраструктуре и контролисана употреба агротехничких мјера на овом подручју како би се смањила деградација земљишта.

3.2.7.4. Загађење вода

На простору Регулационог плана Бијељинска цеста постоји комунална инфраструктура као што је фекална и кишна канализација, па је изражен минималан утицај на загађења површинских и подземних вода. Подземне воде су изложене загађењу у случају кварова тј пуцања канализационих цијеви које су и великој мјери старије доби. Испуштања индустријских отпадних непречишћених вода на овој локацији није регистровано пошто постојећи индустријски капацитети фабрике која се налази на овој локацији посједује систем за пречишћавање отпадних индустријских вода и своди је на ниво комуналних отпадних вода.

3.2.8. Прилаз зони – саобраћајна повезаност

Просторни обухват третиран овим планом смјештен је уз Бијељинску цесту која представља дио магистралног пута М14.1 кроз град Брчко. Самим тим велики број парцела у обухвату има директан приступ поменутој саобраћајници. Сви стамбени објекти у обухвату имају директан приступ Бијељинској цести, као и већина пословних објеката који се налазе у западном, централном и јужном дијелу зоне. Девастираним индустријским објектима на сјеверу зоне се приступа из улице Момира Крстића, док се индустријским објектима у југоисточном дијелу приступа преко улице Индустријска која се укључује на Бијељинску цесту (магистрални пут М14.1). Такође, улицу Индустријска, као сервисну саобраћајницу користе и објекти на парцелама, 4005/3, 4005/4, 4006 које се налазе у централном дијелу, јужно од стамбених објеката.

3.2.9. Водовод и канализација просторног обухвата

3.2.9.1. Постојеће стање водоводне мреже

Водоснабдијевање потрошача у обухвату Регулационог плана стамбеног насеља „Бијељинска цеста“ у Брчком врши се из централног градског водоводног система (Фабрика воде „Плазуље“). Цијелом дужином улице Бијељинска цеста, у предметном обухвату, постоји дистрибутивни цјевовод ДН 315 и секундарни цјевовод ДН 110 са којег је извршено повезивање потрошача на лијевој страни улице гледано из смијера Брчког. Потрошачи на десној страни улице су повезани на постојећу водоводну мрежу, дјелимично са лијеве стране, прокопавањем постојеће саобраћајнице, а дијелом из улице Марина Држића. На десној страни улице Бијељинска цеста такође постоји цјевовод, али подаци о старости, пречнику и материјалу од којег је изграђен су штур и непоуздани, те указују на потребу за реконструкцијом истог.

3.2.9.2. Постојеће стање одвођења отпадних вода

Подручје стамбеног насеља „Бијељинска цеста“ у Брчком покривено је градском канализационом мрежом. Постојећи канализациони систем предметног насеља је највећим дијелом мјешовитог типа и чине га колектори изграђени од различитих цијевних материјала као што су бетон, пластика итд. Пречници канализационих цијеви се крећу од ДН 200 до ДН 600 мм, а систем је изграђен за прикупљање санитарно-фекалних и оборинских (атмосферских) вода са предметног подручја.

3.2.10. Енергетска инфраструктура и ПТТ инфраструктура

Снабдијевање електричном енергијом

3.2.10.1. Високонапонски развод

На просторном обухвату разматраног Регулационог плана стамбеног насеља „Бијељинска цеста“ не постоје изведени 110 кВ и 400 кВ далеководи.

3.2.10.2. Средњенапонски развод

У просторном обухвату разматраног Регулационог плана стамбеног насеља „Бијељинска цеста“ постоји дјелимично развијена 35 кВ мрежа, и то у виду подземног далековода који представља везу између трафостаница ТС 35/10 кВ БРЦКО И и ТС 35/10 кВ БРЦКО ИИИ. У просторном обухвату разматраног Регулационог плана постоји развијена 10 кВ мрежа изведена подземно са трасама приказаним у графичком прилогу.

3.2.10.3. Трансформаторске станице

У просторном обухвату разматраног Регулационог плана стамбеног насеља „Бијељинска цеста“ су дефинисани индустријски, пословни, угоститељски, стамбено-пословни, стамбени објекти, објекти иновативних дјелатности и др., те је у том смислу и осигурана ЕЕ инфраструктура. На просторном обухвату разматраног регулационог плана су изграђене сљедеће трафостанице 10/0,4 кВ:

1. ТС 10/0,4 кВ “БЕТРА 1”,
2. ТС 10/0,4 кВ “БЕТРА 2”,
3. ТС 10/0,4 кВ “БИМАЛ ПУНИОНА”,
4. ТС 10/0,4 кВ “Б.ЦЕСТА 4”,
5. ТС 10/0,4 кВ “ВОЈНА КРЧЕВИНА” и
6. ТС 10/0,4 кВ “ТВОРНИЦА СТОЧНЕ ХРАНЕ”.

3.2.10.4. Нисконапонска мрежа и јавна расвјета

Из трансформаторских станица 10/0,4 кВ се, путем нисконапонских надземних и подземних водова 0,4 кВ, напајају чврсти стамбени или пословни објекти који се налазе на локацијама које обухвата Регулациони план. Нисконапонска мрежа 0,4 кВ је претежно изведена у облику самоносивих надземних водова постављених на дрвеним или бетонским стубовима који се врло често користе и као стубови јавне расвете или стубови за вјешање телефонских надземних самоносивих каблова и подземно нисконапонским кабловима. На предметном обухвату постоји изграђена јавна расвјета. Постојећу јавну расвјету је потребно замијенити новим технологијама енергетски ефикасне расвјете у виду ЛЕД свјетиљки.

3.2.10.5. Телекомуникациона инфраструктура

На просторном обухвату регулационог плана постоји развијена телекомуникациона инфраструктура. Секундарна ДТК и Оптичка приступна мрежа нису предмет планске документације. У графичком прилогу су дате постојеће трасе Телекомуникационе инфраструктуре. Дозвољава се пројектовање и изградња нових траса Телекомуникационе инфраструктуре према захтјеву инвеститора (телеком оператера), у складу са законским одредбама, правилницима, стандардима и правилима струке за ову врсту радова. Коначна сагласност као и технички услови су у надлежности телеком оператера и реализоваће се кроз израду инвестиционо-техничке документације (Идејни и Главни пројекат), а све уз сагласност надлежних институција. Телекомуникациону инфраструктуру изводити подземно.

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

Изласком на терен евидентирани су објекти различите намјене. У сјеверозападном дијелу обухвата налази се мање насеље са неколико објеката индивидуалног и колективног становања, просјечне спратности П+1.

Унутар обухвата се налази и одређен број већих индустријских објеката који су доброг, средњег, лошег и веома лошег бонитета - дијелом девастирани или потпуно уништени, покривени травом и нижим растињем.

Најзначајнији индустријски објекти у зони припадају компанији БИМАЛ Д.Д., затим компанији ЦЕРОЛ д.о.о., те компанији СТУДЕН-АГРАНА д.о.о..

Табела бр. 1 - Власничка структура регулационог план Бијељинска цеста

БРОЈ К.Ч.	ВЛАСНИШТВО	ПОВРШИНА м ²	КОМЕНТАР	ИМЕ
3991/1ПГ*	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	40 18	БИМАЛ Жељезничка пруга Жељезничка пруга Земљиште уз привредну зграду Земљиште уз привредну зграду Пословна зграда у привреди 1 Пословна зграда у привреди 2 Помоћна зграда у привреди 3 Помоћна зграда у привреди 4	ТП ОРИС д.о.о. БРЧКО
3991/3ПГ*	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	30 01	БИМАЛ Земљиште уз привредну зграду Помоћна зграда у привреди 1 Помоћна зграда у привреди 2 Помоћна зграда у привреди 3 Помоћна зграда у привреди 4	ТП ОРИС д.о.о. БРЧКО
3992/1ПГ*	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	33 50	БИМАЛ Земљиште уз привредну зграду Пословна зграда у привреди 1 Пословна зграда у привреди 2 Помоћна зграда у привреди 3	ТП ОРИС д.о.о. БРЧКО
3995/1ПГ*	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	6 93	БИМАЛ Остало неплодно земљиште Двориште Стамбена зграда 1	ТП ОРИС д.о.о. БРЧКО
3999/2ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	24 03	БИМАЛ Земљиште уз ванпривредну зграду	БИМАЛ Д.Д.

			Пословна зграда у ванпривреди Пословна зграда у ванпривреди	
3981/2ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	47	БИМАЛ Улица	БИМАЛ Д.Д.
3993/4ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	10 38	ЦЕРОЛ Остало неплодно земљиште	БИМАЛ Д.Д.
4007/2ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	10 69	ПРИЛАЗНИ ПУТ Некатегорисани пут	БИМАЛ Д.Д.
4007/3ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	45 19	БИМАЛ Јавно паркиралиште	БИМАЛ Д.Д.
3993/3ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	8	ЦЕРОЛ Њива 4. класе	БИМАЛ Д.Д.
3993/2ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	33 06	ЦЕРОЛ Земљиште уз ванпривредну зграду Пословна зграда у ванпривреди Пословна зграда у ванпривреди	ЦЕРОЛ д.о.о.
3998/3ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	1 00	ЦЕРОЛ Њива 4. класе	ЦЕРОЛ д.о.о.
3998/4ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	1 53	ЦЕРОЛ Њива 4. класе	ЦЕРОЛ д.о.о.
3999/5ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	36	ЦЕРОЛ Остало неплодно земљиште	ЦЕРОЛ д.о.о.
3999/4ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	3 16	БИЈЕЉИНСКА Пашњак 1. класе	ЦЕРОЛ д.о.о.
3997/4ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	88	ОКУЋНИЦА Њива 4. класе	ЦЕРОЛ д.о.о.
3997/3ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	1 50	ОКУЋНИЦА Двориште	ЦЕРОЛ д.о.о.
4000/6ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	3 51	БИЈЕЉИНСКА ЦЕСТА Двориште Стамбена зграда приземље и спрат 1	ВЛАДИМИР (Никола) ЛЕКСОВИЋ, ЈАСМИНКА (Спасоје) СТОЈАНОВИЋ, МИРОСЛАВ (Зоран) КОНСТАНТИНОВИЋ, НАФИЈА (Кадро) ХАЏИЋ,
4007/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	1 61 72	БИМАЛ Земљиште уз привредну зграду Привредна зграда 1 Привредна зграда 2 Привредна зграда 3	БИМАЛ Д.Д.
3995/2				
3996				
4007/8	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	3 48	УЛИЦА Улица	
4000/1	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	45 34	до Бимала Остало неплодно земљиште	
4007/11ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	84 63	БИМАЛ Земљиште уз привредну зграду Привредна зграда 4 Привредна зграда 6 Трафостаница 17 Трафостаница 18 Градилиште 21	БИМАЛ Д.Д.

4007/12ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	61 27	Градилиште 22 БИМАЛ Земљиште уз привредну зграду Пословна зграда у привреди 5 Помоћна зграда 7 Помоћна зграда 8 Помоћна зграда 10 Трафостаница 12 Помоћна зграда 14 Помоћна зграда 15 Помоћна зграда 19 Градилиште 23 Пословна зграда у привреди 24 Пословна зграда у привреди 25 Пословна зграда у привреди 26	БИМАЛ Д.Д.
4007/13ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	54 46	БИМАЛ Земљиште уз привредну зграду Помоћна зграда 9 Помоћна зграда 11 Помоћна зграда 13 Помоћна зграда 16 Помоћна зграда 20	БИМАЛ Д.Д.
4007/14ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	23 85	БИМАЛ Приступни пут	БИМАЛ Д.Д.
4007/15ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	7 97	БИМАЛ Приступни пут	БИМАЛ Д.Д.
4000/4ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	3 06	БИЈЕЉИНСКА ЦЕСТА Двориште Приземна стамбена зграда 1	ЛАЗО (Бошко) ЈОВИЋ, ЈАДРАНКА (Драго) КЕСЕРОВИЋ,
4000/2				
4000/5ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	2 48	ОКУЋНИЦА Двориште Стамбена зграда 1	СТАНИША (Анто) ЧОНДА, САША (Миле) ТРАКОШЕВИЋ,
4000/7				
4000/3ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	3 56	БИЈЕЉИНСКА ЦЕСТА Двориште Стамбена зграда 1	АМИР (Бајро) МУЛАОМЕРОВИЋ, ЉИЉАНА (Божидар) ФИЛИПОВИЋ, МИРОСЛАВ (Тошо) БОЖИЋ,
4003/ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	5 82	ОКУЋНИЦА Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2	АКИФ (Мурадиф) БЕЋИРОВИЋ, НАЗА (Осман) БЕЋИРЕВИЋ,
4004				
4005/1	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	12 64	до Бимала Остало неплодно земљиште	
4018/1	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	67 96	УЛИЦА Улица	
4018/2	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	1 98	УЛИЦА Улица	
4026/2	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	23 35	СЈЕЊАК	

			Земљиште уз привредну зграду Посл.згр.у привреди 1	
4026/3	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	12 67	СЈЕЊАК Земљиште уз привредну зграду Посл.згр.у привреди 1	
4026/1	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	4 64 23	СЈЕЊАК Земљиште уз привредну зграду Пословна зграда у привреди 1 Пословна зграда у привреди 2 Помоћна згр. у прив. 3 Пословна зграда у привреди 4 Помоћна згр. у прив. 5 Пословна зграда у ванпривреди 6 Помоћна згр. у прив. 7 Пословна зграда у ванпривреди 8 Помоћна згр. у прив. 9 Пословна зграда у привреди 10 Пословна зграда у ванпривреди 11 Електроенергетски објекат 12 Помоћна згр. у прив. 13 Помоћна згр. у прив. 11	
4025/3	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	4 11	РАФИНЕРИЈА ШЕЋЕРА Остало неплодно земљиште	
4021/3	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	3 76	РАФИНЕРИЈА ШЕЋЕРА Остало неплодно земљиште	
4025/4ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	4 47	РАФИНЕРИЈА ШЕЋЕРА Остало неплодно земљиште	СТУДЕН-АГРАНА д.о.о.
4025/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	1 24 15	РАФИНЕРИЈА ШЕЋЕРА Земљиште уз привредну зграду Пословна зграда у ванпривреди 1 Пословна зграда у ванпривреди 2 Пословна зграда у ванпривреди 3	СТУДЕН-АГРАНА д.о.о.
4005/4ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	1 00	БИЈЕЉИНСКА УЛИЦА Пословна зграда у ванпривреди	ЉУБОМИР (Перо) СИМИКИЋ, МИОДРАГ (Бошко) ТОРЛАКОВИЋ,
4005/3ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	49	СЕЊАК Пословна зграда у ванпривреди 1	ДАРКО (Љубомир) СИМИКИЋ,
4005/2ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	2 13	БИЈЕЉИНСКА ЦЕСТА	ГОЈКО (Петар) ПУРИЋ,

			Двориште Стамбена зграда 1	МАРИЈА (Марјан) ШАРИЋ, ЦЛАУДИО (Љубица) МАТИЋ, РАДОЈКА (Милан) МИКАНОВИЋ,
4006/ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	5 83	ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА Земљиште уз ванпривредну зграду Пословна зграда у ванпривреди 1	ГРАДЊА ДМД д.о.о.
4343*	ДОБРО У ОПШТОЈ УПОТРЕБИ - ПУТЕВИ	1 05 40	БИЈЕЉИНСКА Улица	
3981/1	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	9 52	УЛИЦА Улица	
3981/3	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	3	БИМАЛ Улица	
1290/61	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	9	ТРЖНИ ЦЕНТАР ТУШ Остало неплодно земљиште	
4344	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ ИМА ТЕРЕТА	58 92	УЛИЦА	

*у табелама је приказано стање са којим је располагао Завод у вријеме израде Плана, а што је била основа за планирање у смислу односна према приватним парцелама. Свака промјена у земљишним књигама у смислу власништва не утиче на реализацију плана, те изградњу и коришћење простора.

Парцеле означене црвеном бојом у табели (примјер: 4004) нису изложене и није могуће приступити подацима о власништву.

4 КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ

4.1. Циљеви и могућности просторног развоја

Општи циљеви просторног уређења у цијелости су компатибилни са артикулацијама Европских одређења садржаних у смјерницама

(а) Европских перспектива просторног развоја (ЕСДП) и
(б) водећих принципа за одрживи развој европског континента као и стратешка одређења ширег окружења, државних и ентитетских развојних докумената, Европске просторне развојне перспективе (Еуропеан Спатиал Девелопмент Перспективе ЕСДП, Еуропеан Цоммисион, Потсдам 1999).

То су: развој уравнотеженог и полицентричног система градова; осигуравање једнакоправног приступа од инфраструктуре до образовања, здравства и социјалне заштите; осмишљено управљање и очување природне и културне баштине.

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

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

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

- Развој саобраћајне и телекомуникационе инфраструктуре, посебно дуж главних трансевропских коридора би требао бити приоритетни задатак економске и социјалне политике;

- Приликом израде планских докумената правци сјевер-југ и исток-запад би, када је у питању успостављање приоритета, требали бити у истом рангу, како би се успоставила конзистентна и обухватна европска мрежа саобраћајница;
- Изградња мреже логистичких центара, како би се опслуживали корисници мултимодалног транспорта;
- Интегралним приступом у планирању саобраћаја би се обухватио еколошки, социјални и економски аспект;
- Постојећи саобраћајни системи би се требали одржавати и модернизовати.

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

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

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

Треба напоменути да планом вишег реда уз ток ријеке Саве је планирана жељезница која се везује на луку и постојећи жељезнички колосијек, што је један од улазних параметара који се такођер везују на горе изнесене регулативе.

Главне смјернице за израду овог Плана садржане су у Одлуци о приступању изради плана, које су биле и основа за приступ изради концепта и свих будућих садржаја унутар обухвата.

4.2. Основни концепт уређења простора

Обухват регулационог плана износи 14.1 ха. С обзиром да развојним документима није специфицирана стриктна намјена индустријске зоне која заузима доминантан дио обухвата, а доминантан дио истог тог простора је дјеломично или у цијелости приведен коначној намјени, концепт просторне организације за неизграђене дијелове се заснива на могућим сценаријима развоја и потреба простора узимајући о обзир положај саме зоне унутар ужег дијела центра града те услова и обавеза које тај простор треба да испуни поштујући карактер и намјену простора у којем је смјештен.

Унутар обухвата који је највећим дијелом планиран као индустријска зона, налази се и мања зона комерцијалних садржаја површине цца. 1 ха, односи се на дијелове обухвата у сјеверо-западном дијелу са постојећим, девастираним објектима који су били у индустријској функцији прије 90тих година.

Конфигурација терена у обухвату је доста једноставна (доминантно заравњен простор), а посебно ограничење у простору представља планирана жељезничка пруга у југо-источном дијелу обухвата која улази у индустријски комплекс Бимал.

Комплетан обухват са западне и југозападне стране граничи са планираним градским булеваром који представља баријеру у простору, али истовремено и потенцијал с обзиром да омогућује добру саобраћајну везу са осталим путним правцима и дијеловима Брчко дистрикта БиХ.

Индустријска зона у центру града представља значајан изазов у погледу просторног планирања, јер се савремени урбанистички принципи углавном залажу за измијештање индустријских садржаја из централних градских подручја у периферне или наменски планиране зоне. Међутим, како се свака ситуација мора сагледавати контекстуално, било је потребно дефинисати оно што је прикладно и препоручљиво у погледу просторног планирања када се индустријска зона налази у центру града узимајући у обзир намјену простора у контактним обухватима.

Препоручене просторне интервенције у таквим случајевима се најчешће огледају у

1. Трансформација (реконверзија) зоне, је најчешће и најприкладније рјешење а подразумејева:

Мјешовите намјене (михед-усе): Преуређење зоне у урбане цјелине које укључују становање, пословање, услуге, културу, рекреацију.

Креативне индустрије и *старт ап хуб*-ови: Старе индустријске хале могу се пренамијенити у студије, канцеларије, галерије.

Зелене и јавне површине: Коришћење дијелова зоне за паркове, тргове, бицикличке стазе.

Позитивни примјери из праксе су Београд – Савамала и Лука Београд; Беч – Гасометар; Париз – Берцу итд.

2. Прилагодба Индустрија и производне дјелатности (али савремене)

Огледа се у планирању лаке и чисте индустрије:

Монтажа, паковање, логистички центри, складишта, сервисне радионице и производња која не ствара буку, отпад, загађење.

Технолошки паркови / иновациони центри те уколико је законским рјешењима дефинисано као „индустријска дјелатност“ (нпр. обрада софтвера, развој електронике).

Пошто је доминантна намјене предметног обухвата дефинисана као индустријска зона, као таква није подложна у тренутку израде овог документа промјенама, велики дијелови су већ у функцији производно прерађивачке индустрије, Планери су у креирању концепта преузели

оба типа просторних интервенција и примијенили га у већој или мањој мјери у овисности о степену изграђености дијела обухвата и могућности трансформације постојећег грађевинског фонда и функције.

У оквиру обухвата који је плановима вишег реда дефинисан као индустријска зона разликујемо **двје** цјелине са различитим планерским приступима у овисности о затеченом стању и просторним могућностима.

4.2.1. Индустријска зона-Прва цјелина

комплекс БИМАЛ

Бимал је тешка индустрија (прерада уљарица, производња уља и прехранбених деривата). Просторно гледано, ријеч је о великом, ограђеном индустријском комплексу у средишњем дијелу града, уз Саву и Луку Брчко. То је затворен тип простора – функционалан за производњу, али слабо интегрисан у јавни градски живот.

Ради се о просторно доминантној површини која је великим дијелом приведена коначној намјени али у просторном контексту представља индустријски оток у самом центру Брчког, који је стратешки важан економски ентитет, али је урбанистички и функционално дисонантан у односу на околну градско ткиво које је примарно стамбено-пословно и јавно. Логика која се намеће у таквој ситуацији се огледа у покушају измијештања комплетне или дијела дјелатности изван центра града.

Код оваквих тема важно је наравно сагледати шири урбанистички и економски контекст. БИМАЛ је један од највећих индустријских комплекса у самом средишту града. Локација је атрактивна, јер се ради о простору уз ријеку и унутар градског ткива које би могло имати друге функције (стамбене, пословне, рекреативне). Истовремено, фабрика има велик економски значај: запошљава људе, има традицију и директно је везана за ријечну луку и транспортне коридоре.

Са урбанистичког аспекта закључујемо:

Предности измијештања: Ослобађа се огромна површина у највриједнијој градској зони → потенцијал за нови урбани центар, паркове, стамбено-пословне комплексе. Смањење саобраћајног и еколошког оптерећења у центру (камиони, бука, индустријске емисије). Могућност реконверзије зоне у јавне, културне и рекреативне садржаје.

Недостаци измијештања: Високи трошкови релокације (изградња нове фабрике, инфраструктуре, прикључака). Ризик губитка стратешке повезаности са луком Брчко (ако нова локација није уз Саву, логистика постаје скупља). Питање судбине запослених и економских посљедица током прелазног периода.

Са аспекта просторног уређења – измијештање би дугорочно било препоручљиво, јер би ослободило огроман атрактиван простор за урбани развој и унаприједило квалитету живота у центру. Са аспекта економије и логистике – потребно је стратешко планирање: пронаћи нову локацију у оквиру индустријске зоне, близу луке и транспортних веза. Идеално рјешење је фазно измијештање: дио производње остаје уз луку (логистика), док се остатак комплекса у центру поступно трансформише у урбану зону.

Изазови који су у том контексту постављени пред планере превазилазе искључиво питање просторне организације и аспекте везане за исте.

Иако је у овом тренутку измјештање индустријског комплекса Бимал објективно неизводиво, овим Планом отворено је питање његовог просторног положаја у градској структури, чиме је скренута пажња на постојећи проблем који носи потенцијал даљег раста и конфликта у односу на околне намјене.

Због његове функционалне и економске важности, као и чињенице да је просторно, инфраструктурно и организационо већ формиран, планом се предвиђа задржавање постојећег просторног и обликовног концепта комплекса. Из свага предходно наведеног планерски приступ овој цјелини индустријске зоне заснован је на потреби очувања континуитета производних процеса и стабилности привредног система, уз омогућавање фазичног унапређења постојећих објеката и садржаја унутар комплекса, у складу с развојним потребама инвеститора.

Планом се допуштају интервенције унутар граница комплекса које се односе на: реконструкцију, адаптацију и доградњу постојећих објеката, изградњу помоћних и инфраструктурних објеката у функцији производње, модернизацију технолошких процеса и инсталација, уређење унутрашњих саобраћајних и манипулативних површина, побољшање енергетских и еколошких перформанси комплекса.

Све планиране и потенцијалне интервенције морају бити спроведене у складу са важећим законским прописима, техничким нормативима и посебним одредбама које се односе на заштиту животне средине, безбједност на раду и заштиту од пожара.

На овај начин план омогућаје функционалну флексибилност и дугорочну одрживост производног комплекса, уз поштовање просторног континуитета, регулационих и грађевинских линија.

4.2.2. Индустријска зона-Друга цјелина

неизграђени сегмент индустријске зоне

Овај неизграђени сегмент у самом средишту града, који представља вриједан просторни ресурс и отвара могућност за нови приступ у организацији простора. За разлику од већ изграђених и функционално оптерећених дијелова индустрије, овај простор својом отвореношћу омогућаје флексибилнија рјешења и креирање садржаја који могу послужити као мост између индустријске зоне и околних стамбених, пословних и јавних намјена. Тиме се ствара прилика да се постојећи урбани конфликт између тешке индустрије и централних градских функција ублажи, а кроз пажљиво планиране интервенције простор усмјери ка бољој интеграцији с окружењем, повећању квалитета живота и отварању нових развојних потенцијала за шири градски центар.

У складу с наведеним Планери су приступили обликовању нове урбане цјелине која интегрише пословно-комерцијалне, иновационе и прелазне индустријско-сервисне садржаје. Основу визије чине пословни и трговачки капацитети – уреди, цоворкинг

простори¹, мањи тржни и угоститељски комплекси – који се надопуњују технолошким парком за стартап компаније, истраживачко-развојне центре и образовне програме. Како би се постигао поступни прелаз од тешке индустрије према савременим мјешовитим намјенама, у зони је планирано увођење логистичких и сервисних функција попут складишта, центара за паковање и дистрибуцију, те мањих производно-занатских погона. Тиме се задржава континуитет индустријске дјелатности, али у смањеном и просторно прилагођеном обиму. Простор се допуњава мјешовитим садржајима, друштвеном инфраструктуром (културни објекти) уколико се покаже потреба за истим и јавним површинама. Посебна пажња посвећује се обликовању пјешачких и бициклистичких веза, зелених коридора и отворених тргова, чиме се осигурава атрактивно и доступно урбано окружење. На овај начин, зона постаје фазно трансформисан урбани дистрикт: у првој фази ослободен на логистику и сервисне дјелатности као тампон према тешкој индустрији, а у коначници развијен у савремени пословно-иновациони центар² града.

Централни дио заузима парковска површина. Просторни концепт парка заснива се на јасној централној оси и симетричној организацији простора димензија цца 100 × 38 м. Главни мотив представља централни кружни плато, у којем је смјештена скулптура у фонтани, третирана као визуелна и симболичка доминанта. Око ње су концентрично формиране зоне за сједење и ниско зеленило, које стварају интимнији амбијент у срцу парка. Двије главне пјешачке стазе укрштају се, повезујући све стране парка са централном зоном, интерактивним површинама и мултифункционалним платоима намијењеним привременим догађајима и инсталацијама. Уздужних 100 м омеђено је дрворедима који служе као визуелна и еколошка баријера према околним пословно-комерцијалним објектима, док линеарне зелене зоне и гредице орнаменталних трава подижу квалитету амбијента. Урбанистички параметри дефинишу минималну изграђеност (само скулптура и пратеће мале структуре), високи индекс зелених површина, пуну пјешачку приступачност са свих страна и јасно диференциране функционалне зоне. Освјетљење је планирано у виду ниске ЛЕД расвјете уз стазе, са акцентним рефлекторима који истичу централни скулптурални елемент, чиме се осигурава амбијентална квалитета простора и његова препознатљивост у ноћном пејзажу.

¹ coworking садржаји су простори и услуге намјенени заједничком раду појединца и тимова из различитих компанија, дјелатности или пројеката, уз дијелjenje радне инфраструктуре и заједничких ресурса.

² објекти и инфраструктура намјенjena подстицању истраживања, развоја, примјене нових технологија и иновативног предузетништва.



(слика 1_могући изглед парка са фонтаном и скулптуром)

Са социолошког аспекта, парковска површина у непосредном додиру стамбених зона и индустријског комплекса има улогу својеврсног посредника између два контрастна урбанистичка свијета – приватног простора становања и затвореног, инфраструктурно доминантног индустријског подручја. Парк становницима омогућује простор за одмор, игру дјецe и друштвену интеракцију у непосредној близини њихових домова, чиме се ублажава психолошки притисак који произлази из близине индустријских хала и саобраћајних токова. Као јавна, инклузивна површина, парк постаје социјални коректив: отвара могућности за окупљање различитих друштвених група, стварање заједничког идентитета и јачање осјећаја припадности заједници. Његова локација између стамбених и индустријских зона наглашава и његову интегративну улогу – он није само простор рекреације, већ и тампон зона која смањује визуелни, звучни и амбијентални конфликт између живота и рада. Тиме парк добија шире значење од саме зелене површине: он постаје елемент друштвене кохезије и фактор подизања квалитета живота у дијелу града у којем су урбане тензије најизраженије.

4.2.3. Стамбена зона

стамбени објекти

представља мањи простор уз планирано проширење булевара који је тренутно у функцији становања. Иако се предметни просторни сегмент налази унутар шире индустријске зоне -

према Урбанистичком плану, постојање стамбених објеката дуж градске саобраћајнице која се трансформише у булевар представља основу за редефинисање функције и карактера простора. Досадашњи индивидуални стамбени фонд-мање двостанке, дотрајао и инфраструктурно неадекватан, у процесу модернизације саобраћајнице мора бити замијењен новим објектима. Оправдање за задржавање становања у овој зони произлази из чињенице да стамбени садржаји, трансформирани у стамбено–пословне комплексе и колективно становање, могу допринијети формирању живог урбаног фронта булевара. Са аспекта индустријске зоне, оваква трансформација представља меки пријелаз између производних садржаја и градског ткива, стварајући тампон–зону која смањује конфликте и доприноси визуелној и амбијенталној артикулацији простора. Наведени приступ је у потпуности усаглашен с одредбама Плана вишег реда.

Према одредбама просторног плана, који у односу на урбанистички план описује детаљно услове планирања и градње унутар индустријских зона, и израде регулационог плана, члан 18 став 3. дефинише да су друге и специфичне намјене дозвољене израдом регулационог плана. **С обзиром да је Просторним планом површина дефинисана као грађевинско земљиште изван зоне намијењене индустрији, планери су се определијелили да затечени начин коришћења земљишта као такво и задрже.**

Са аспекта новог булевара, мјешовити стамбено–пословни објекти осигуравају континуитет урбане линије, активирају приземља кроз трговине и услужне садржаје, док горњи спратови намијењени становању стварају трајну социјалну присутност и доприносе сигурности и виталности јавног простора. На тај начин, задржавање и трансформација становања није само компромисно рјешење, већ и стратешки елемент којим се гради нови идентитет зоне – у којем индустријски, пословни и стамбени садржаји егзистирају у међусобно функционалном и просторно складном односу.

Стамбена зона која граничи индустријском комплексу, одвојена је појасом зеленила. Кроз тај елемент добија кључне заштитне и просторне квалитете. Прије свега, зелени појас има еколошку и амбијенталну функцију – филтрира прашину, гасове и буку који потичу из производних погона и саобраћајних токова, побољшавајући микроклиму и квалитету становања. Његова вегетацијска структура (дрворед, високо и ниско растиње) формира визуелну баријеру, смањујући директну перцепцију индустријских волумена и стварајући осјећај издвојености и приватности унутар стамбене зоне.

Социолошки посматрано, зелени појас не представља само физички филтер, већ и психолошки тампон – становници не доживљавају директан контакт са индустријским простором, већ га перципирају као удаљени, „иза зеленог зида“. Тиме се јача прихватљивост становања у близини индустријских дјелатности. Он истовремено служи и као пријелазна зона у урбанистичком смислу – ублажава нагли прелазак са тешке индустрије на колективно становање и стамбено–пословне објекте дуж булевара.

На крају, зелени појас има и стратешку просторну улогу: дефинише руб индустријске зоне, стварајући јасну границу и артикулишући урбану структуру, док с друге стране омогућује дугорочну флексибилност – његово ширење или интеграцију с новим парковским и булеварским површинама.“

4.2.4 Зона комерцијалних садржаја

У оквиру обухвата планом вишег реда дефинисан је простор комерцијалних садржаја. Локација се налази уз индустријску зону. Готово цијели простор некада је припадао „Житопромету“, великом прехрамбеном предузећу чија је основна дјелатност била складиштење и прерада житарица. На локацији су и данас присутни огромни силоси који су били кључна инфраструктура тог система, али су сада девастирани, ван функције и представљају просторни и визуелни проблем у срцу града. Данашњи власник простора је фирма „Орис“, која у постојећем стању нема могућност квалитетне валоризације некадашње индустријске имовине.

Приједлог планера да се силоси уклоне и на њиховом мјесту формира савремени комерцијални објекат представља логичан корак у процесу трансформације. Нови објекат замишљен је с вертикалним акцентом висине цца 40 метара (П+12), што га чини просторним репером и визуелним оријентирним знаком. Посебно је значајно нагласити да постојећи силоси имају приближно исту висину, те планирани објекат задржава вертикалну димензију простора и континуитет у градском пејзажу. На тај начин обезбјеђује се континуитет просторног идентитета, али у функционално унапријеђеној и естетски квалитетнијој форми. Функција објекта замишљена је флексибилно: може садржавати пословне просторе, трговачке и угоститељске садржаје, а посебно је значајна могућност комбиноване намјене, попут хотела или пословно–комерцијалног центра. Тиме се отвара простор за снажну економску активацију и позиционирање локације као новог градског генератора активности. Јавни простор између булевара и планираног објекта планери су дефинисали као продужетак булеварске површине, што значи да приземни ниво мора бити у потпуности отворен за јавност. То укључује уређење пјешачких површина, мобилиара, зелених сегмената и зона за задржавање грађана. На тај начин постиже се урбани континуитет, јер булевар не завршава на овом потезу већ се просторно и садржајно наставља кроз јавни партер објекта.

Овакво рјешење има вишеструке ефекте. Прије свега, уклањањем силоса брише се визуелни и функционални остатак постиндустријског наслијеђа који је данас без вриједности, а простор се ослобађа за нову, виталну градску функцију. Вертикални акцент објекта постаје нови знак у силуети града, док јавни простор у приземљу осигурава живост, сигурност и друштвену интеракцију. Истовремено, овакво рјешење осигурава мехки пријелаз између индустријске зоне и булевара, уводећи у простор слој који је истовремено репрезентативан, економски одржив и друштвено активан.

Слични примјери из региона и Европе показују да је трансформација силоса и индустријских комплекса у нове градске садржаје снажан инструмент урбане регенерације. Док је у неким градовима индустријско наслијеђе адаптирано, у случају Брчког уклањање силоса и градња новог објекта са савременом архитектуром и јасним вертикалним нагласком доноси јачи и чишћи урбанистички сигнал. На овај начин планирано рјешење не само да мијења лице простора, већ и креира нову тачку идентитета града.

4.3. Планиране интервенције у обухвату и општи урбанистичко-технички услови за изградњу објеката и инфраструктуре

Урбанистичко-технички услови обухватају планске елементе за одређивање индекса или степена изграђености, индекса или степена искоришћености, величине, висине, облика и површине објеката, постављање и међусобну удаљеност објеката, постављање ограда, услове за паркирање и гаражирање и др, а који се по правилу утврђују овим Планом.

Општи урбанистичко-технички услови за изградњу грађевина ниско и високоградње, саобраћајних и инфраструктурних грађевина одређени су на картама графичког дијела Регулационог плана и у овим условима.

4.3.1. Објекти

4.3.1.1. Димензије и спратност

Како би се осигурала флексибилност Плана на појединим позицијама индустријске зоне дефинисане су и максималне грађевинске линије комплекса који може настати спајањем већег броја Планом дефинисаних парцела.

Предња грађевинска линија, односно грађевинске линије према приступним саобраћајницама парцели или комплексу се морају поштовати у складу с одлукама Плана.

На свакој парцели дефинисане су грађевинске линије унутар које површине је дозвољено формирање тлоцртне површине објеката.

Спратност објеката је дефинисана графичким прилозима у зависности од намјене објеката како је то прописано Одлуком о провођењу плана.

4.3.1.2. Намјена

Намјена привредних објекти у обухвату Плана није прецизно одређена, већ се оставља могућност њихове даље прилагодбе у складу са потребама тржишта и просторног развоја. Под привредним објектима се подразумијевају сви објекти у којима се обавља нека економска дјелатност с циљем остваривања прихода. То могу бити производни погони, складишта, трговачки центри, радионице, угоститељски локали привредни пратећи објекти и слично.

Услужно-комерцијални објекти су посебна група унутар привредних објеката. То су објекти гдје се пружају услуге или обавља трговина, нпр. продавнице, фризерски салони, ресторани, кафеи, сервиси и бутици. Значи, сваки услужно-комерцијални објекат јесте привредни објекат, али не мора сваки привредни објекат бити услужно-комерцијални.

Привредни пратећи објекти су објекти који сами по себи нису носиоци главне привредне дјелатности, али су потребни да би та дјелатност могла да функционише. Они су „пратећи“ јер служе подршци главног привредног објекта или комплекса. Тако могу да буду нпр. складишта и магацини уз трговинске објекте, гараже и радионице за одржавање возила у оквиру предузећа, расхладне коморе и силоси уз прехранбену индустрију, помоћне зграде и техничке просторије (нпр. за машинске инсталације, енергане), интерне административне зграде унутар фабричког комплекса.

Међутим, за нове објекте Планом дефинисане као производно-складишни објекти препоручује се да њихова функција буде усклађена са претходно дефинисаним концептом трансформације индустријске зоне у центру града. То подразумијева усмјеравање ка производним и прерађивачким капацитетима нижег степена оптерећења простора и окружења, као и дјелатностима које могу послужити као прелазни садржаји између тешке индустрије и комерцијално–пословних зона, попут логистике, складиштења, паковања, мањих производних погона и технолошких центара. На тај начин осигурава се континуитет индустријског карактера зоне, али у савременој, одрживој и компатибилној форми са ширим урбаним контекстом.

Намјена услужно–комерцијалних објеката у индустријској зони дефинисана је у складу с концептом њене трансформације и програмског оживљавања, уз наглашену обавезу формирања активних приземља. Посебно уз контакт са будућим булеваром, приземни дијелови објеката морају бити јавно доступни и испуњени комерцијалним и услужним садржајима – трговином, угоститељством, банкарским и поштанским сервисима, мањим радионицама или апотекама те сличним дјелатностима – чиме се формира континуирани активни улични фронт и обогаћују пјешачки токови. На спратовима се предвиђају различите пословно–комерцијалне дјелатности које доприносе диверзитету зоне, укључујући канцеларијске просторе, цоворкинг центре³, старт-уп инкубаторе⁴, образовне и тренажне садржаје, као и мање логистичке и складишне капацитете функционално компатибилне са централном градском локацијом.

Објекти лоцирани у непосредном контакту са централним парком, а не налазе се нужно уз Булевар, планирају се са намјеном усклађеном са савременим облицима индустрије и иновативних дјелатности, попут креативних студија, истраживачко–развојних центара, технолошких лабораторија и мањих производних погона који немају негативан утицај на животну средину. На овај начин остварује се функционална транзиција индустријске зоне ка одрживом моделу заснованом на знању, иновацијама и креативности.

Посебан значај имају објекти који граниче с парком, чије приземне зоне морају бити јавне оријентације и садржајем директно повезане са партером, чиме се омогућује синергија унутрашњих и вањских активности. Ту се посебно препоручују угоститељски простори, галерије, културно–едукативни центри и мултифункционалне дворане, док се у ширем оквиру објеката могу предвидјети и флексибилни простори за сајмове, привремене манифестације или презентације локалних производа и услуга. На тај начин парк добија улогу просторно–програмског генератора зоне, док објекти остварују двосмјерну везу између функционалне структуре насеља и јавних садржаја отвореног простора.

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

Намјена објекта планираног у зони комерцијалних садржаја дефинисана је тако да одговори на потребе шире урбане цјелине и да истовремено обогати понуду централне зоне града. Објекат се планира као вишенамјенски комерцијални комплекс комбиноване функције, уз могућност смјештања различитих садржаја који се међусобно допуњују и генеришу високу фреквенцију корисника. Основна намјена може укључивати малопродајне садржаје већег формата, као што су схоппинг центри, робне куће или специјализирани малопродајни комплекси, чиме се обезбјеђује понуда робе и услуга на нивоу града и регије. Поред тога, објекат је погодан и за угоститељско–туристичке садржаје, попут хотела са пратећим конгресним салама, веллнесс центром и ресторанима, чиме се повећава атрактивност простора за пословни и туристички сегмент.

У склопу комплекса предвиђена је и могућност организације пословних простора, који могу функционисати као канцеларије за домаће и међународне компаније, цоворкинг простори, инкубатори за старт-уп предузећа или едукативни центри везани за нове технологије и дигиталне услуге. На овај начин објекат добија регионални значај као тачка пословног и комерцијалног развоја.

Вертикални акценат може садржавати хотелски торањ, пословну кулу или вишенамјенску структуру са панорамским рестораном или видиковцем, чиме објекат постаје не само функционално важан већ и визуелно препознатљив елемент идентитета града.

Поред основне намјене простора која се односи на пословне, трговачке и услужне дјелатности, дозвољава се планирање и одређених допунских функција, као што су становање и образовање, уколико су компатибилне с основном намјеном и не нарушавају претежни карактер зоне.

Стамбени садржаји се могу планирати у виду стамбених јединица унутар стамбено-пословних објеката, претежно у вишим етажама, док се образовни садржаји могу реализовати као приватне школе, вртићи, едукативни центри и сличне установе које својим карактером, обимом и просторним захтјевима одговарају урбаним условима зоне.

На овај начин се омогућује функционална и просторна разноврсност унутар комерцијалне зоне, уз задржавање њеног примарног карактера, те доприноси стварању живог и мултифункционалног урбаног простора.

Додатни (некомерцијални) садржаји, попут стамбених јединица, образовних, културних, здравствених или рекреативних простора, могу чинити до 30% бруто грађевинске површине објекта, осим ако планом није другачије дефинисано.

Намјена приземља објекта је од посебног значаја за јавни живот простора. У складу са захтјевом за јавном оријентацијом приземља, предвиђају се трговачки локали, ресторани, кафићи, инфо-центри, галерије или други садржаји који директно активирају јавни простор и стварају континуитет са пјешачким токовима дуж булевара. Простор испред објекта уређује се као продужетак булевара, с јавним партером који укључује трг, урбани

мобилијар, фонтане или зелене зоне, чиме се формира атрактиван јавни амбијент који повезује објекат и његову функцију са градским ткивом.

Објекти колективног становања планирани уз будући булевар конципирани су као стамбено–пословне грађевине, чиме се остварује вишенамјенска и динамична употреба простора. У приземним зонама, оријентисаним према булевару, предвиђена је пословна и комерцијална намјена с циљем формирања активног уличног фронта и обogaћивања јавног живота. Садржаји у приземљу могу укључивати мање трговине, угоститељске просторе, сервисе, љекарске ординације, канцеларије, апотеке и друге услуге свакодневне потрошње, чиме се непосредно задовољавају потребе становника и корисника шире зоне. На овај начин приземља објеката постају природни генератори пјешачких токова, док више етажe остају резервисане за становање различитих типологија – од мањих станова намијењених младим породицама и самцима, до већих породичних јединица.

У оквиру планираних стамбено-пословних објеката дозвољава се да, поред обавезне пословне намјене у приземљу објекта, по потреби и у складу са захтјевима тржишта, пословни садржаји могу бити проширени и на више етажe објекта (спратове изнад приземља), под условом да се тиме не нарушава функционална организација зграде, сигурносни услови, нити квалитета становања у дијелу објекта намијењеном становању.

4.3.2. Парцелација

С обзиром да је значајан дио обухвата конципиран као индустријска зона, сам карактер објеката и намјене захтјева одређен степен флексибилности при парцелацији. На карти - *План просторне организације и План парцелације* дате су грађевинске парцеле на којима су планирани објекти, с циљем формирања урбанистичког концепта и мрежа инфраструктурних система. Унутар прве и друге цјелине индустријске зоне, парцеле на којима су планирани објекти је могуће укрупњавати према потребама будућих корисника, на начин спајања комплетне двије или више Планом дефинисаних сусједних парцела до потребне величине парцеле, а да се при томе не врши нарушавање планираног саобраћајног концепта и планирана изградња на сусједним парцелама. **Дефинисане парцеле на којима су смјештени комунални објекти-трафо станице, могуће је кориговати од стране Одјељења за просторно планирање и имовинско правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ из разлога недостатка поузданих података о тачном положају и димензијама и власничкој структури предметних објеката.**

4.3.3. Саобраћајнице и паркиралишта

Постојеће саобраћајнице и производни комплекси, уз поштивање постојећих планских докумената вишег реда, те закона и норматива, основа су планирања саобраћаја у предметном обухвату како би се максимално искористила постојећа инфраструктура, али са циљем подизања квалитете и услуге њезином реконструкцијом и надоградњом.

Главна саобраћајница унутар обухвата се протеже рубним јужним и југозападним дијелом обухвата и на њу излазе све саобраћајнице у обухвату. То је градска саобраћајница која се претвара у булевар искоришћавањем трасе постојеће саобраћајнице за два саобраћајн трака

једног смјера и додавањем зеленог појаса и два саобраћајна трака за други смјер саобраћаја. Саобраћајне траке су ширине 3,00м, са проширењем од 0,50м на вањским рубовима саобраћајнице. Планирани булевар се на сјеверу спаја на постојећи булевар који води у центар града, док се на југу завршава на раскрижју са градском саобраћајницом из контактеног плана и сужава на постојећи профил градске саобраћајнице који улази у подвожњак на самој југу обухвата. Траса преузета из локацијских услова број: УП-И-22-002300/24 од 04.02.2025. године.

Уз булевар, обострано, планирана је и једносмјерна бицикличка стаза ширине 1,50м, као дио пројекта ЕуроВело, али и настојања планера да се повећа сигурност бициклиста у саобраћају. Бицикличка стаза на јужном дијелу, по завршетку булевара, прелази на једну страну и постаје двосмјерна бицикличка стаза ширине 2,50м. Попречни профил булевара завршава обостраним тротоаром ширине 1,50м, на кога се настављају партерне уређене површине на приватним парцелама које морају бити уређене тако да међусобно и са тротоаром чине јединствену цјелину и дају булевару димензију складно и отмјено уређене површине.

Саобраћајнице које се прикључују на булевар служе за приступ постојећим индустријским комплексима, новоформираним индустријским зонама, али и за приступ стамбеном дијелу обухвата који се налази непосредно уз булевар. Приступ стамбеним објектима је са сјевероисточне стране објекта са цесте која се прикључује на секундарну саобраћајницу. Циљ оваквог концепта је да се приступањем парцелама са секундарне саобраћајнице растерете главна саобраћајница која је и уједно транспортна, те на тај начин осигура већа сигурност и проточност саобраћаја.

Индустријска улица и саобраћајница унутар новоформиране индустријско-пословне зоне су планиране са једностраним или обостраним зеленим појасом ширине 1,5-3,0м са дрворедом, те тротоаром ширине 1,50-2,00 м. Планираним дрворедом се ствара повољна микроклима уз саобраћајнице и угоднији услови за кретање пјешака.

Остале саобраћајнице унутар обухвата планиране су са обостраним тротоаром ширине 1.5м. Саобраћајно рјешење са дефинисаним попречним профилима приказано је карти бр. 7. под називом *План Саобраћаја*.

Паркирање унутар новоформиране индустријско-пословне зоне се планира у оквиру грађевинске честице у складу с параметрима дефинисаним Планом. Дуж саобраћајница унутар зоне планирани су паркинг простори као уздужни и окомити паркинзи, њих укупно 63. Уз то, планира се и паркинг на сјевероисточном дијелу зоне са 46 паркирних мјеста.

У зони становања примарно је паркирање предвиђено унутар грађевинске парцеле, паркирањем на отвореном или унутар објекта. Потребан број паркинг мјеста одредит ће се у складу с параметрима дефинисаним Планом (1паркинг мјесто / стамбена јединица, 1паркинг мјесто/80м² пословног простора). Уколико се према одредбама Плана унутар грађевинске парцеле не могу у потпуности задовољити услови стационарног саобраћаја, дио паркинг простора који недостаје ће се рјешавати у оквиру планираних јавних паркинг површина. Дио потреба за паркирањем ријешене су планирањем јавних окомитих паркинга дуж приступне саобраћајнице. Укупан број јавних планираних паркирних мјеста унутар зоне је 59.

Паркинг мјеста са окомитим паркирањем су димензија 2,5x5,0м, а паркинг мјеста са уздужним паркирањем су димензија 2,0x6,0м са заштитним појасом ширине 0,5м који се протеже дуж саобраћајнице између саобраћајног трака и паркинг мјеста.

Распоред јавних паркинга дефинисан је у картографском прилогу бр.7. под називом *План Саобраћаја*.

Фазна реализација планиране инфраструктуре допуштена је по неовисним функционалним дијеловима. Све фазе реализације морају бити дефинисане у оквиру главне пројектне документације. Потребно је омогућити да свака фаза функционира неовисно о реализацији сљедеће фазе и да се обвезе из једне фазе не преносе у сљедећу фазу реализације. Стога је тијekom фазне реализације саобраћајне инфраструктуре обвезно извести дефинисани профил цесте са свим предвиђеним елементима у попречном пресјеку у дужини која може представљати функционалну цјелину.

Јужним и југоисточним рубним дијелом обухвата планирана је жељезничка пруга чија је траса преузета из локацијских услова број: УП-И-22-002031/23 од 03.11.2023. године достављених од стране носиоца припреме Плана. Ово је врло важан инфраструктурни објект, који би требао донијети огромне бенефите у функционирању индустријског комплекса.

4.3.4. Зелене површине

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

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

У карти – *План зелених површина* су дате врсте и намјене зелених површина, које се дијеле на основу своје примарне функције у простору, па тако имамо:

4.3.4.1. Зелени појасеви – заштитно зеленило дуж саобраћајница

Заштитно зеленило дуж саобраћајница представља један од најважнијих елемената уређења јавног простора, јер истовремено има функцију еколошког филтера, сигурносне баријере и естетског обликовања градског амбијента. Зелени појасеви формирану уз примарне и секундарне саобраћајнице унутар индустријске зоне и будући булевар пројектују се као линеарне структуре вегетације које одваја пјешачке и стамбено-пословне -пословне и производне просторе од интензивног саобраћајног тока.

Са еколошког аспекта, зелени појасеви имају задатак да апсорбују емисије испушних гасова, прашине и честица које настају кретањем моторних возила, али и да ублаже ефекте буке. Густо засађени дрвореди, у комбинацији са грмљем и ниским растињем, стварају вишеслојни филтер који побољшава квалитета зрака и ствара повољнију микроклиму.

Препоручује се употреба лиснатих врста са широком крошњом које током вегетационе сезоне дају густу сјену и смањују температуру асфалта, док зимзелене врсте доприносе континуираној заштити током цијеле године. Травнате површине унутар појаса додатно смањују рефлексију топлоте и помажу у инфилтрацији падавинских вода.

Са аспекта сигурности, зелени појасеви служе као тампон зона између возила и пјешака. Тиме се физички раздваја саобраћајна површина од тротоара и бицикличких стаза, чиме се смањује ризик од несрећа и повећава осјећај безбједности код корисника јавног простора. Њихова ширина мора бити прилагођена категорији саобраћајнице .

Естетска улога зелених појасева је такођер значајна – правилно обликовани дрвореди и хортикултурне композиције постају идентитетски елемент булевара и доприносе формирању репрезентативног градског простора. Они стварају ритам, наглашавају визуре, уоквирују пјешачке токове и омогућују пријатно искуство кретања кроз простор. Уз саобраћајнице високог значаја, препоручује се формирање двоструких дрвореда или комбинација дрвореда и ниског растиња, чиме се наглашава монументалност и репрезентативност јавног простора.

Поред визуелног и еколошког аспекта, зелени појасеви треба да буду интегрисани са урбаним мобилијаром и инфраструктуром – расвјетом, клупама, бицикличким паркинзима и стајалиштима јавног превоза – чиме се обезбјеђује мултифункционалност простора. Одржавање мора бити систематско, укључујући редовно орезивање, наводњавање и замјену оштећених садница, како би се очувала њихова заштитна функција и естетска вриједност.

У коначници, заштитно зеленило дуж саобраћајница у облику зелених појасева није само хортикултурни додатак, већ интегрални инфраструктурни елемент града који доприноси здрављу становништва, сигурности учесника у саобраћају и визуелном идентитету урбаног простора.

4.3.4.2. Парковске површине и отворени зелени простори

Зелене површине унутар парка представљају основни елемент идентитета простора и дефинишу његову функционалну и естетску вриједност. Парк се обликује као вишеслојна зелена матрица, унутар које се комбинују различити типови вегетације – високо дрвеће, ниско растиње, украсно грмље и травњаци – како би се створила разноврсна амбијентална искуства и осигурала јасна хијерархија простора. Посебан значај има очување просторне пропусности и визуелних коридора ка централном садржају парка (фонтана или скулптура), због чега се дрвореди и групације стабала планирају тако да уоквирују, а не заклањају кључне визуре.

Основне карактеристике зелених површина подразумијевају заступљеност аутохтоних врста дрвећа прилагођених локалним климатским условима, са циљем очувања биолошке разноврсности и смањења трошкова одржавања. Поред функције озелењавања, дрвеће и

грмље треба да обликују сјеновите зоне намијењене одмору и боравку, док травњаци остају отворени и прилагодљиви различитим активностима – од рекреативних до културних. Препоручује се формирање линеарног зеленог појаса уз пјешачке комуникације ради стварања природне баријере између мирних зона и активнијих простора парка.

Услови које зелене површине морају задовољити односе се на: еколошку функцију (апсорпција буке, филтрација загађења, смањење ефекта урбаног топлинског острва), социолошку функцију (креирање угодног јавног простора за све генерације, потицање друштвене интеракције кроз зоне окупљања) и естетску функцију (формирање разноврсних амбијената и визуелно препознатљивог идентитета парка). Унутар парка је обавезно планирати урбани мобилијар – клупе, корпе, расвјету и павиљоне – усклађен са композицијом зелених површина, као и минимално један сегмент са интерактивним зеленим садржајима попут урбаних вртова, дјечјих игралишта или водених инсталација.

Зелене површине морају бити повезане са околним пјешачким мрежама и булеваром, чиме се парк интегрише у шири систем јавних простора. Уређење треба да осигура једноставно одржавање кроз одабир дуговјечних и отпорних биљних врста, као и техничка рјешења за наводњавање и одводњавање. На овај начин, парк постаје не само рекреативни простор већ и кључни регулатор микроклиме и генератор квалитета урбаног живота у зони која се трансформише из индустријске у мјешовиту урбану цјелину

4.3.4.3. Зелене површине ограниченог коришћења-Заштитно зеленило око индустрије

Заштитно зеленило према индустријској зони пројектује се као вишеслојни и континуирани зелени појас, чија је примарна функција стварање тампон-зоне између простора намијењеног боравку становништва и активних или потенцијално активних индустријских садржаја. Овај појас има еколошку, сигурносну и естетску улогу, те представља обавезан елемент уређења простора у којем долази до непосредног контакта индустријских и стамбено-рекреативних функција.

Са еколошког аспекта, заштитно зеленило се формира од аутентичних, отпорних и густих зимзелених и листопадних врста које имају способност филтрирања загађења, смањења концентрације прашине и аеросола, као и апсорпције буке. Високим дрвећем формира се горњи слој заштите, док се у средњем и доњем слоју комбинују грмови и ниско растиње, чиме се ствара компактан и дуготрајан зелени зид. Овај слој значајно доприноси смањењу утицаја микроклиматских ефеката индустријске зоне (топлина, сухи зрак, неугодни мириси), истовремено осигуравајући стабилније услове за боравак и рекреацију у парку.

Са аспекта сигурности, заштитни појас зеленила представља просторни филтер и физичку баријеру који јасно раздваја зоне различите намјене и интензитета коришћења. На тај начин се смањује визуелни и психолошки притисак индустријских објеката на кориснике парка и стамбених простора, док се уједно повећава осјећај сигурности и комфора. Уз то, заштитно зеленило спрјечава неконтролисан приступ индустријској зони и ствара природну ограду

која има исту функцију као физичке баријере, али у знатно хуманијој и естетски прихватљивијој форми.

Због свог положаја, овај појас зеленила мора бити континуирано одржаван и плански формиран у ширинама које омогућују адекватну функцију (минимално 8 метара, а пожељно и више, зависно од карактера индустријских садржаја). Препоручује се комбинација брзорастућих врста за брзо постизање ефекта и дуговјечних аутохтоних врста које обезбјеђују трајност.

У коначници, заштитно зеленило у овом контексту није само декоративни елемент, већ кључна инфраструктура урбаног екосистема: оно повезује парк са ширим зеленим мрежама града, побољшава еколошку равнотежу, смањује негативне утицаје индустрије и повећава сигурност корисника простора. На тај начин ствара се јасна граница, али и мост између прошлости зоне обиљежене индустријом и будућности усмјерене ка хуманијем и одрживом развоју.

Зеленило око јавних објеката мора бити саставни дио архитектонског рјешења партера и има функцију допуне и подизања квалитета простора око ових објеката.

Заштитно зеленило око индустрије су широки појасеви густог високог растиња и стабала густе крошње, који имају улогу тампон зона са другим функцијама, као заштита од буке и загађења.

4.3.4.4. Озелењене површине приватних парцела

Приватне зелене површине – то су вртови, дворишта, окућнице, травњаци и други озелењени простори који се налазе унутар граница приватног земљишта и намењени су искључиво корисницима или власницима парцеле.

4.3.5. Канализациона мрежа и систем одводње оборинских вода

Систем одводње отпадних вода предметног насеља треба ријешити као сепарациони систем одводње што подразумијева одвојено прикупљање и одвођење фекалних (употребљених, комуналних) од оборинских (атмосферских) отпадних вода, уз поштовање принципа задржавања постојеће канализационе мреже, што је више могуће. Постојећу канализациону мрежу потребно је прегледати и одлучити да ли је неопходна реконструкција или се иста може задржати, под условом да испуњава захтјеве хидрауличког прорачуна. На подручјима насеља која нису покривена канализационом мрежом планирана је изградња нових колектора (одвојено за фекалну и оборинску канализацију). Траса оборинске и фекалне канализације у улици Бијељинска цеста преузета је из „Главног пројекта за изградњу наставка Булевара мира, К.О. Брчко 1, у стамбеном насељу „Ш“ и дијелу „Зоне рада и индустрије“ у Брчком“ израђеног од стране „Геопут“ д.о.о. Бања Лука у децембру 2022. године.

4.3.5.1. Фекална канализација

Планирана фекална канализациона мрежа би се уклопила у постојећу/пројектовану канализациону мрежу насеља као дио постојећег градског канализационог система, уз поштовање одредби датих у Измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (ИИ) за плански период 2007-2017. година.

Нову канализациону мрежу израдити од савремених провјерених цијеви профила у складу са хидрауличким прорачуном. Реконструкција постојећих канала предвиђа се на оним дионицама гдје профили не одговарају хидрауличком прорачуну, гдје је због старости мреже потребно извршити замјену исте цијевима од савремених материјала и сл. У планском периоду, приликом пројектовања за минимални профил фекалне канализације одабирати профил \varnothing 250 мм. Димензионисање фекалних канализационих колектора директно је у вези са потрошњом санитарних вода.

Приликом изградње мреже, потребно је тежити унификацији цијевног материјала због дугорочно гледајући лакшег одржавања мреже, самим тим и дуготрајности.

Трасе планиране канализације фекалних вода треба поставити унутар трупа саобраћајница, а са супротне стране од оне која је изабрана за постављање уличне водоводне инсталације. Шема фекалне канализационе мреже насеља дата је у графичком прилогу на карти План комуналне инфраструктуре. На траси канализације предвидјети одговарајући број ревизионих окана одговарајућих димензија.

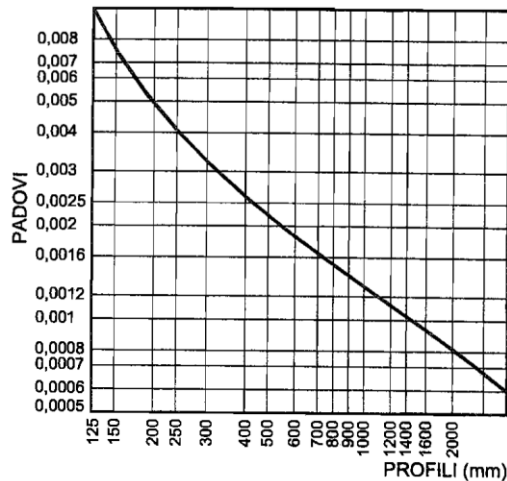
Цијеви за одвод фекалне воде поставити на дубину која омогућује најмањи утицај саобраћајног оптерећења, а исте изабрати да подносе тјемено оптерећење без деформација. Цијеви постављати у ископани ров у складу са препоруком произвођача цијеви и техничким прописима.

Дубина полагања цијеви зависи од низа фактора као што су дубина прикључака, клима, геомеханичке карактеристике тла, дубина подземне воде, вањско оптерећење, величина профила цијеви, положај осталих инсталација. Литерарно препоручене минималне дубине полагања цијеви (до тјемена цијеви) а у зависности од врсте терена и профила цијеви су следеће:

- | | |
|--|----------------------------------|
| а) Терен ИВ категорије | |
| - профили до \varnothing 400 мм | $D_{\text{мин}} = 1,2 \text{ м}$ |
| - профили \varnothing 400 – \varnothing 600 мм | $D_{\text{мин}} = 1,5 \text{ м}$ |
| - профили $> \varnothing$ 600 мм | $D_{\text{мин}} = 1,8 \text{ м}$ |
| б) Терен В или ВИ категорије | |
| - профили до \varnothing 400 мм | $D_{\text{мин}} = 1,0 \text{ м}$ |
| - профили \varnothing 400 – \varnothing 600 мм | $D_{\text{мин}} = 1,2 \text{ м}$ |
| - профили $> \varnothing$ 600 мм | $D_{\text{мин}} = 1,5 \text{ м}$ |

Минималну дубину укопавања одредити идејним и главним пројектима поштујућу претходно дате услове уз обавезу постављања канализационих цијеви испод водоводних.

Падови цијеви и брзине су директно зависни, према томе кад се говори о минималним или максималним брзинама, може се говорити и о минималним и максималним падовима. Падови цијеви су у функцији облика и величине профила цијеви те уколико нису познати профили цијеви не може се говорити о стварним падовима. Та се ограничења везана за падове могу користити као оријентационе величине, а стварна стања се морају провјеравати. Уз коришћење формуле Федорова за минималне брзине и уврштавањем ограничења за поједине округле профиле у формулу за брзине, добију се припадајући уздужни падови који су приказани на сљедећој слици.



Слика 1. Минимални падови у функцији профила према формули Федорова

За сваки посебан случај потребан минимални пад треба израчунати на основу минимално допуштене брзине.

4.3.5.2. Оборинска канализација

Концепт одводње оборинских вода са предметног подручја подразумијева изградњу новог канализационог система, уз искоришћавање постојећих канализационих колектора, уколико су исти у стању да капацитетом и квалитетом задовоље потребе у експлоатационом периоду. Шема планиране оборинске канализације урађена је према концепту планираних саобраћајница и постојеће канализационе мреже, пратећи конфигурацију терена, и уз уважавање одредби датих у Измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (ИИ) за плански период 2007-2017. година.

Оборинску канализациону мрежу потребно је изградити од савремених провјерених цијеви минималног пречника Ø 300 мм у складу са хидрауличким прорачуном. Приликом избора цијеви водити рачуна о тјременом притиску, како не би дошло до оштећења цијеви у току експлоатације.

Количине оборинских отпадних вода одређују се према обрасцу $Q = \Phi \cdot i \cdot \phi \cdot \psi$, гдје је:

- Φ , припадајућа сливна површина,
- i , мјеродавни интензитет падавина, за повратни период 2 године и дужине трајања 15 мин
- ϕ , коефицијент ретардације и

- ψ , средњи коефицијент отицања одређен на бази заступљености површина.

Трасу планиране оборинске канализације поставити у трупу саобраћајница и водити средином коловоза гдје год је могуће. Шема оборинске канализационе мреже насеља дата је у графичком прилогу на карти План комуналне инфраструктуре.

Полагање канализационих цијеви врши се у претходно ископан ров, према пројектом предвиђеној нивелети, на прописно збијену пјешчану постељицу. Положена цијев се засипа пјешчаним материјалом до висине 30 цм изнад цијеви, те затрпава одговарајућим материјалом уз прописно збијање.

На траси канализације израдити одговарајући број ревизионих окана пресјека према профилима цијеви. На свим хоризонталним и вертикалним скретањима колектора потребно извођење ревизионих окана, минималног пречника ДН 1000 мм. Падови нивелете колектора морају бити одређени тако да током експлоатације не дође до повећаног таложења наноса у цијевима и тиме смањења протицајног профила. Такођер, потребно је да максимални падови колекторске цијеви буду такви да не дође до повећане ерозије цијеви као последица пада нивелете већег од дозвољеног.

У предметном регулационом плану сваки паркинг је опскрбљен са бар једним оборинским каналом у непосредној близини, а касније ће се идејним и главним пројектима рјешавати сваки паркинг засебно. Прије упуштања оборинских вода у оборински канализациони колектор, потребно је извршити пречишћавање прикупљене воде са паркинг простора на сепаратору уља и масти.

Прикључење гаража, ауто сервиса, праоница, бензинских пумпи и других објеката који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља, уз адекватно одржавање истих.

Уколико у оквиру појединих блокова, зависно од намјене (производни погони и сл.), дође до појаве технолошких употребљених вода, власник производног погона дужан је исте пречистити, па тек након пречишћавања упустити у канализациони систем. Обзиром да су индустријске отпадне воде различите у зависности од технологије, а врло често и штетне за канализациону мрежу, неопходно је и обавезно да сваки загађивач прије испуштања загађених индустријских вода у канализациони систем исте третира на интерним уређајима за пречишћавање, како би се њихов квалитет довео на прописани ниво.

4.3.6. Водоводна мрежа

У склопу овог регулационог плана постојећу водоводну мрежу је потребно проширити изградњом нових водоводних линија у складу са новопланираном просторном организацијом насеља. Постојеће стање изграђене водоводне мреже потребно је задржати што је више могуће, уколико капацитет постојећих цјевовода задовољава потребе за водом за крај планског периода и уколико је цијевни материјал од којег су цјевоводи изграђени у задовољавајућем стању. Уколико хидраулички прорачун, квалитет или врста цијевог

материјала то буду захтјевали, потребно је извршити реконструкцију постојеће водоводне мреже.

Улазни подаци за пројектовање водоводне мреже су:

- број становника, N
- специфична потрошња воде $q_{\text{спец}}=250$ л/ст/дан
- потрошња привреде $q_{\text{п}}=25$ до 35 л/ст/дан
- коефицијент дневне неравномјерности $K_{\text{дн,мак}}=1,5$
- коефицијент сатне неравномјерности $K_{\text{х,мак}}=1,8$
- потребна количина воде за гашење пожара
- планирани евентуални губици
- за минимални профил цијеви треба узети $\varnothing 100$ мм.

Водоводну мрежу насеља потребно је изградити од савремених провјерених материјала, како би задовољила хигијенске и техничке нормативе, као и потребе у води, профилима добијеним на основу прорачуна потреба у води (потребе становништва, привреде, ватрогасне потребе), с тим да је минимални профил цијеви $\varnothing 100$ мм.

Цјевоводи образују прстенасту мрежу, гдје год је то могуће, чиме се повећава противпожарна сигурност, притисци у мрежи су равномјерније распоређени, а у случају квара на било којем секундарном цјевоводу, исти се помоћу два вентила искључује из мреже док се не отклони квар, а остали потрошачи се несметано снабдијевају водом. Најмањи пречник цјевовода у прстенастој мрежи је $\varnothing 100$ мм, што омогућује сигурно коришћење противпожарних хидраната.

На трасама планиране водоводне мреже поставити одговарајући број хидраната на прописаном растојању, поштујући одредбе Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара и друге законске прописе. Уколико није могуће поставити надземне хидранте обавезно је положаје подземних хидраната обиљежити плочицама постављеним на стабилним објектима.

Трасе планиране водоводне мреже поставити испод коловозне конструкције са једне стране пута, тако да друга страна остане слободна за друге инсталације. Шема водоводне мреже насеља дата је у графичком прилогу на карти План комуналне инфраструктуре.

Цијеви укопати на потребну дубину, тако да надслој затрпаног материјала износи минимално $1,20$ м. Полагање водоводних цијеви врши се у претходно ископан ров, према пројектом предвиђеној нивелети, на прописно збијену пјешчану постељицу. Положена цијев се засипа пјешчаним материјалом до висине 30 цм изнад цијеви, те затрпава одговарајућим материјалом уз прописно збијање.

На свим гранањима водоводне мреже израдити чворове са одговарајућим фазонским комадима и водоводном арматуром. На чвориштима предвидјети постављање засуна за све кракове. Чворишта смјестити у армирано-бетонска засунска окна одговарајућег пресека.

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

Један од сталних задатака за плански период је и редовно ажурирање катастра водоводне мреже, са утврђивањем тачних позиција свих водоводних арматура.

Изградња комплетне мреже водоводног система унутар насеља треба да се изводи у складу са планом надлежних органа, а у складу са условима даним овим планом.

4.3.7 . Заштита животне средине

4.3.7.1. Животна средина

Један од најзначајнијих елемената и принципа који се мора поштовати код планирања и изградње привредних објеката јесте еколошки принцип. Стратегија заштите животне средине у овом плану заснива се на принципима интегралности и превенције приликом привођења простора намјени, на основу процјене утицаја на животну средину. Мјере за смањење загађености животне средине утврђују се кроз интегрално планирање намјене земљишта у циљу просторног раздвајања загађивача и осјетљивих намјена, примјену законске регулативе из области заштите животне средине у циљу примјене чистијих технологија и смањења емисије отпадних материја, побољшање ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине и кроз укључивање јавности у доношењу одлука по питањима заштите животне средине. Угрожавање животне средине у току рада будућих производних дјелатности на подручју зоне индустрије може се проматрати у односу на приказане елементе описаних процеса.

4.3.7.2. Заштита становништва

и Комплекс индустрије у обухвату Регулационог плана Бијељинска цеста са својим планираним индустријским капацитетима, објектима и производним дјелатностима неће имати негативан утицај на становништво, са становишта заштите животне средине, у колико се код изградње и пуштања у рад сваког будућег капацитета појединачно буду радиле одговарајуће студије утицаја, прибављале еколошке сагласности и строго примјењивале редовно контролисала примјена Законом прописаних мјера заштите животне средине. Проширењем нових индустријских капацитета, потребно је предузети превентивне мјере у планирању приликом изградње објеката, како се не би нарушио квалитету живљења на овом подручју. Регулациони план је један од првих полазних основа утврђивања основних мјера заштите животне средине, а у процесу његовог привођења намјени све дате мјере и услове треба строго поштовати и детаљније кроз одговарајуће анализе и студије потврдити и проширити. Планом се дефинишу заштитни појасеви зелених тампона између локалитета планираних за изградњу привредних капацитета и локалитета постојећих и планираних стамбених зона. Поред тога, уз саобраћајнице унутар комплекса зоне индустрије планирани су дрвореди као заштитни зелени тампони који значајно утичу на заштиту од аерозагађења и заштиту од буке. Коначно на свакој новој грађевинској парцели која је планом дефинисана

за изградњу привредног објекта утврђен је проценат зелених површина које у овом случају поред естетске имају посебно заштитну улогу. Смјерницама за спровођење плана и овим елаборатом (анализом) утврђује се обавезност израде студија и анализа могућих штетних утицаја будућих намјена на животну средину, односно прописује се обавеза прибављања еколошке сагласности за сваки будући објекат и намјену посебно, а све у складу са Законом о заштити животне средине.

4.3.7.3. Заштита ваздуха

Основна проблематика код самог планирања намјене површина и извора полутаната је моментално непостојање система управљања квалитетом ваздуха односно јединствени мониторинг на основу којег се може не само закључити стање квалитета него и управљати са њим.

Сагледавањем једног таквог система, потреба које постоје у њему и само лоцирање загађивача би било адекватније чиме би се осигурала још већа квалитета животне средине.

У фази планирања објеката и лоцирања загађивача ваздуха водило се рачуна о адекватној намјени простора која ће моћи осигурати адекватну квалитету ваздуха.

У фази како стварања концепта тако и у свим фазама планирања обухваћени су сви постојећи законски прописи који се односе на заштиту ваздуха.

Детаљна анализа топлификацијског система и његове организације може се сагледати из посебног дијела који се бавио овом проблематиком, који је обухватио све природне захтјеве и који се налази у овом Регулационом плану.

На основу географског положаја, метеоролошких услова и других битних ограничења ово подручје Регулационог плана Бијељенска цеста није значајно оптерећено количином полутаната која би битно смањила комодитет становања, живљења и уопће квалитету животне средине ове урбане цјелине. Управо у смислу задржавања квалитета ваздуха као и тренда његовог побољшања дозвољене емисионе вриједности емитера полутаната који се налазе у плану морају се кретати у границама задовољавања емисионих вриједности прве друге категорије квалитета ваздуха.

Сва постројења са производном функцијом као и постројења која имају намјену осигурања топлотне енергије морају задовољавати прописе и Законе о заштити ваздуха као и остала подзаконска акта и регулативе које прописују начин функционисања тих постројења и услове под којима она могу функционисати. Поред свих саобраћајница планиран је дрворед као и на појединачним парцелама додатна садња дрвећа као заштите од прашине и буке произведене како од возила приликом коришћења тих саобраћајница тако и постројења унутар пословних објеката.

4.3.7.4. Заштита земљишта

До загађења земљишта може доћи у току изградње објеката као и током рада разних постројења након почетка рада.

У току извођења радова, изградње нових објеката, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мјере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта. Изградња производних и пословних објеката ће се спроводити у складу са важећим техничким нормативима за изградњу, уз примјену технологија и процеса који испуњавају прописане стандарде животне средине.

4.3.7.5. Заштита вода

Вода је један од основних природних елемената без којег је немогуће замислити живот на земљи. Учествује у процесу кружења материје у природи, биолошки је активна односно добар је растварач, има велику способност апсорпције како хемијских супстанци тако и различитих прашкастих неорганских материја.

Управо на основу ових неких физичких особина може се донијети и закључак да је такву материју као што је вода тешко и заштитити.

На подручју обухвата овог Регулационог плана предузеле су се одређене мјере у погледу заштите вода и то би био онај минимум који би се требао испунити да би се испунили захтјеви заштите животне средине прописани како законским регулативама тако и свјетским стандардима и прописима.

Сва рјешења која се планирају спровести кроз овај Плански документ неопходно је извести у складу са Законом о заштити вода (Сл. Гл. Брчко дистрикт БиХ 25/04) као и другим правним актима из области заштите животне средине.

4.3.7.6. Управљање отпадом

Пошто је правилно управљање чврстим отпадом један од врло битних предуслова за управљање квалитетом земље једног урбаног подручја потребно је и посветити посебну пажњу овој проблематици.

Евакуација чврстих отпадних материја са простора обухвата овог Регулационог плана треба се остварити у складу са планом локалне комуналне организације.

Сви пословни објекти, производни објекти и уопште објекти који немају намјену становања, у оквиру своје парцеле морају такођер да испоштују ове дефинисане прописе у зависности од њихових потреба које су одређене њиховом намјеном.

У процесу свих неопходних радњи које се односе било на прикупљање, уклањање, складиштење, депоновање и уопште подизања система управљања отпадом неопходно се придржавати основних мјера које су предвиђене Законом о управљању отпадом (Сл. Гл. Брчко дистрикт БиХ 25/04), с Планом управљања отпадом за Брчко дистрикт Босне и Херцеговине за раздобље 2025. – 2035. године, као и другим правним актима из области заштите животне средине.

4.3.7.7. *Заштита од буке*

На подручју овог Регулационог плана нису примијећени извори повећаног интензитета буке, осим у зони индустрије али се креће у дозвољеним границама. Мјере које је потребно предузети у даљем планирању изградње нових објеката који утичу на повећан ниво емитовања буке предвиђене су "законом о заштити животне средине" (Сл. гл. Брчко дистрикта бр. 24-04)". Озелењавањем индустријске зоне према саобраћајницама и према урбаним зонама позитивно ће се одразити и на заштиту од буке.

4.3.8. Електромрежа и Телекомуникациона инфраструктура

Снабдијевање електричном енергијом

4.3.8.1. *Високонапонски развод*

У просторном обухвату разматраног Регулационог плана стамбеног насеља „Бијељинска цеста“ не постоје изведени 110 кВ и 400 кВ далеководи.

4.3.8.2. *Средњенапонски развод*

У просторном обухвату разматраног Регулационог плана стамбеног насеља „Бијељинска цеста“ постоји дјелимично развијена 35 кВ мрежа, и то у виду подземног далековода који представља везу између трафостаница ТС 35/10 кВ БРЦКО И и ТС 35/10 кВ БРЦКО ИИИ. У просторном обухвату разматраног Регулационог плана постоји развијена 10 кВ мрежа изведена подземно са трасама приказаним у графичком прилогу.

Постојећа мрежа с обзиром на циљеве развоја просторног обухвата разматраног Регулационог плана капацитетом не задовољава потребе, односно није развијена према потребама у комплетности.

Димензионирање будуће електроенергетске мреже предметног обухвата Регулационог плана темељи се на прогнози вршне снаге будућег плана разматраног подручја.

Разматрано подручје је према намјени подијељено на:

- Индустријски простор,
- Пословни простор,
- Угоститељски простор,
- Стамбено-пословни простор,
- Простор иновативних дјелатности,
- Остали (помоћни) простор,
- Јавну и друштвену инфраструктуру и
- Стамбени простор.

Унутар предметног обухвата Регулационог плана стамбеног насеља „Бијељинска цеста“, постоји дјелимично изграђена електроенергетска инфраструктура. Према потребама за

електричном енергијом, разматраног просторног обухвата Регулационог плана, предложено је:

- За зону постојећег индустријског простора задржава се постојећа електроенергетска мрежа уз могућност проширења према захтјеву Инвеститора трасама које ће бити детаљно обрађене у инвестиционо-техничкој документацији уз сагласност надлежних институција,
- За потребе нових потрошача и растерећења постојећих трафо станица, предвиђа се изградња 1 (једне) нове трафостанице на локацији приказаној у графичком прилогу,
- Због потребе изградње нових објеката предвиђа се измијештање 2 (двije) трафостанице уз демонтажу дијела постојећих СН далековода за напајање трафостаница које је потребно измјестити уз изградњу нових подземних СН далековода за потребе напајања измјештених трафостаница, а све како је приказано у графичком прилогу,
- За потребе прикључења нових трафо станица предвиђа се изградња потребних подземних СН водова са трасама приказаним у графичком прилогу,
- Изградња подземне нисконапонске мреже од трафо станица до дистрибутивних разводних ормара и кабловских прикључних ормара нових објеката.

За изградњу планиране електроенергетске инфраструктуре потребно је уважавати просторне планове вишег реда и план надлежног електродистрибутивног предузећа.

Изградњом нових објеката морају се градити и нови електроенергетски капацитети.

Анализирајући прогнозирање потрошње електричне енергије одређујемо се за анализирање потреба електричне снаге потрошача који ће се појавити у перспективи. На предметној локацији постоји дјелимично развијена електро мрежа и биће потребно допуњавање нове трасе 10 кВ мреже, трафостаница 10/0,4 кВ и трасе 0,4 кВ мреже и јавне расвјете.

За напајање нових трафостаница предвиђени су нови 10 кВ подземни разводи са трасама представљеним у графичком прилогу. За мрежу називног напона 10 кВ, препоручује се употреба кабла типа ХХЕ 49 –А (типска ознака по ДИН ВДЕ : НА2ХС(Ф)2У, по ХД Е-А2ХХЦЈ2У) називног напона У0/У=12/20 кВ, једножилни кабл са изолацијом од умреженог полиетилена, плаштом од термопластичног полиетилена и електричном заштитом. УПЕ каблови су малих диелектричних губитака, добрих термичких особина за услове трајног и „нужног“ погона, а посебно за кратак спој. Помоћу електричне заштите УПЕ каблови повезују уземљиваче сусједних ТС и тако смањују импедансе система уземљења у повезаним трафостаницама.

За кабловски ров земљане радове треба изводити у складу са општим захтјевима грађевинских норми и других прописа који се односе на ову врсту радова. Кабловски ров се копа као отворени ров, ручно или одговарајућом механизацијом. Ручни ископ се планира на мјестима гдје се не може са сигурношћу утврдити постојање подземне инсталације или ако се сумња да на појединим мјестима иста постоји. Дубина кабловског рова зависи од напонског нивоа кабла који се полаже. За 10(20)кВ каблове нормална дубина рова износи

0,8м. Одступања су дозвољена на мањим дужинама при укрштањима са другим кабловима и инсталацијама, као и у случајевима неповољних услова полагања. Ако се због разних препрека и инсталација кабл се полаже на мању дубину, треба да се предвиди додатна заштита кабла од механичких оштећења примјеном заштитних цијеви, бетонских кабловица итд. Ширина кабловског рова зависи од броја положених каблова. Пресјек и димензије кабловског рова дати су у графичком дијелу пројекта.

Дно рова се мора очистити од камена и оштрих материјала. На тако припремљено дно се поставља „постељица“ дебљине 0,1м. За постељицу се користи мјешавина пијеска и шљунка који имају добре карактеристике одвођења топлоте (висок садржај кварца) гранулације до 4мм. За постељицу се може користити и ситнозрнаста земља (из откопа или допремљена), под условом да не садржи грађевински шут, камење, блато или земљу загађену хемикалијама. На овако припремљену постељицу полажу се каблови. Кабл се полажу благо вијугаво, због компензације слијегања тла и температуре. Након полагања кабла у ров се поново наспе слој ситнозрнате земље дебљине 0,1м. Овај слој је потребно пажљиво ручно набити. Затрпавање кабловског рова се врши са земљом из откопа или допремљеном земљом, у слојевима од по 0,3м, при чему за први слој изнад постељице треба користити ситнозрнаста земља. Слојеви земље изнад постељице појединачно се набијају механичким набијачима. Прије затрпавања рова, изнад кабла дуж цијеле трасе треба да се поставе пластичне упозоравајуће траке.

Пластична упозоравајућа трака је црвене боје, са утиснутим упозорењем да се испод траке налази енергетски кабл. Ширина траке треба да буде око 0,1м, а квалитета материјала треба да гарантује вијек трајања од око 30 година.

После полагања, израде кабловских спојница и завршница, напонског испитивања комплетног вода и затрпавања, кабловска траса се доводи у првобитно стање.

Због већих потреба конзумног подручја предвиђена је 1 (једна) нова трафостаница типа КБТС 10/0,4 кВ (400 кВА, 630 кВА или 1000 кВА) према локацији у графичком прилогу. Нова трафостаница ће се напајати са постојеће 10 кВ (СН) мреже са трасом приказаном у прилогу, а све у складу са техничким правилницима, препорукама, стандардима, законом и сагласношћу надлежних институција.

Трафостаница је типска компактна бетонска трансформаторска станица, кабловске изведбе (тип КБТС) састављене од армирано бетонских елемената, тлоцртних димензија приближно 300 цм x 250 цм. Трансформаторска станица је слободно стојећа, састављена од готових типских бетонских елемената који се транспортују као готов производ до мјеста уградње. Прије монтаже извршити припрему темељне подлоге. Трафостанице радити по принципу улаз-излаз.

Због потребе изградње нових објеката предвиђа се измијештање 2 (двје) трафостанице (ТС 10/0,4 кВ “ВОЈНА КРЧЕВИНА” И ТС 10/0,4 кВ “ТВОРНИЦА СТОЧНЕ ХРАНЕ”) уз демонтажу дијела постојећих СН далековода за напајање трафостаница које је потребно измјестити уз изградњу нових подземних СН далековода за потребе напајања измјештених трафостаница, а све како је приказано у графичком прилогу.

Са трафостаница 10/0,4 се дозвољава слободно прикључење нисконапонске мреже и јавне расвјете уз сугласност надлежних институција.

Због изградња путева, објеката и осталих садржаја дозвољено је измијештање постојећих СН (10 кВ и 35 кВ) подземних далековода према захтјевима Инвеститора трасама које ће бити детаљно обрађене у инвестиционо-техничкој документацији уз сагласност надлежних институција.

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

4.3.8.3. Нисконапонска мрежа и јавна расвјета

Из трансформаторских станица 10/0,4 кВ се, путем нисконапонских надземних и/или подземних водова 0,4 кВ, напајају стамбени, пословни, индустријски и др. објекти који се налазе на локацији предметног обухвата Регулационог плана стамбеног насеља „Бијељинска цеста“. Нисконапонска мрежа 0,4 кВ је претежно изведена у облику самоносивих надземних водова постављених на дрвеним или бетонским стубовима који се врло често користе и као стубови јавне расвјете или стубови за вјешање телефонских надземних самоносивих каблова и подземно нисконапонским кабловима. На предметном обухвату постоји дјелимично изграђена јавна расвјета. Постојећу јавну расвјету је потребно замијенити новим технологијама енергетски ефикасне расвјете у виду ЛЕД свјетилки.

Све нове НН разводе електричне енергије разматраног обухвата од трафостаница до крајњих потрошача извести подземним кабловима (чиме би мрежа била неупадљива, заштићена од атмосферских утицаја и не би се нарушавао изглед простора са стубовима) употребом слободностојећих ДРО-а које треба лоцирати између ивица тротоара и граница парцела дуж саобраћајница. Дозвољава се слободна израда прикључака са траса НН мреже.

Расвјету треба извести према фотометријским прорачунима у складу са важећим стандардима и препорукама. Мрежу јавне расвјете извести подземно, са разводних ормара расвјете, које треба лоцирати изван трафостаница. Јавна расвјета треба да буде постављена дуж свих јавних саобраћајница, паркинг простора, паркова, игралишта, пјешачких стаза и рекреационих центара.

Потребно је да трасе нисконапонске мреже и јавне расвјете буду изведене подземно. Постојеће свјетилке замијенити новим технологијама енергетски ефикасне расвјете у виду ЛЕД свјетилки. За постављање јавне расвјете предлажу се поцинчани челични стубови. Дозвољава се да се у границама парцеле (пута) са планираном трасом НН мреже и јавне расвјете предвиди нова траса НН мреже и јавне расвјете у складу са захтјевима инвеститора и идеји пројектанта. Све мора бити детаљно образложено у инвестиционо-техничкој документацији. Прикључење објеката на нисконапонску мрежу извести у складу са прописима и стандардима и законом о просторном планирању и грађењу Брчко дистрикта БиХ, а све уз сагласност надлежног дистрибутивног предузећа. Дозвољава се слободна изградња траса јавне расвјете и НН мреже планираних паркинг простора у складу са захтјевима инвеститора уважавајући техничке прописе, правилнике, стручну литературу и уз сагласност надлежних институција.

Дозвољава се слободно прикључење траса НН мреже и јавне расвјете на постојеће или планиране трафостанице, као и на постојећу НН мрежу.

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

4.3.8.4. Телекомуникациона инфраструктура

На просторном обухвату регулационог плана постоји развијена телекомуникациона инфраструктура. Секундарна ДТК и Оптичка приступна мрежа нису предмет планске документације. У графичком прилогу су дате постојеће трасе Телекомуникационе инфраструктуре. Дозвољава се пројектовање и изградња нових траса Телекомуникационе инфраструктуре према захтјеву инвеститора (телеком оператера), у складу са законским одредбама, правилницима, стандардима и правилима струке за ову врсту радова. Коначна сагласност као и технички услови су у надлежности телеком оператера и реализоваће се кроз израду инвестиционо-техничке документације (Идејни и Главни пројект), а све уз сагласност надлежних институција. Телекомуникациону инфраструктуру изводити подземно.

4.3.8.4. Топлификација

Један од проблема града Брчко је непостојање јединственог система топлификације. У оквиру Урбанистичког плана града Брчко планирана је Градска топлана, која ће дистрибуирати енергију до потрошача у обухвату сваког градског насеља а тиме и обухвату Регулационог плана.

Градњу објеката у сврху топлификације, у обухвату овог Регулационог плана, планирати тако да се загријавање просторија врши из индивидуалних топлотних извора (било локалним ложењем по просторијама или топоводним котловима за централно или етажно гријање), а по избору власника објекта као прелазно рјешење до реализације пројекта Градске топлане.

Коначан број котловница биће дефинисан кроз урбанистичко- техничке услове, зависно од економске оправданости и интереса инвеститора да гради: рејонске (једна котловница за више објеката), или индивидуалне (једна котловница један објекат) котловнице.

Када ово подручје буде обухваћено топлификацијским системом, наведене котловнице треба конзервирати или расходовати (у зависности од стања опреме) а у истим просторијама треба инсталирати топлотне станице градског топлификационог система као коначно рјешење.

Такођер, пожељно је да се подстиче и употреба тзв. Зелене енергије, односно инсталирање соларних колектора или топлотних пумпи, као еколошки прихватљивијих видова

Топлотну енергију за загријавање топле потрошне воде осигурати електричним или гасним гријачима – електрични или гасни бојлери. За евентуално хлађење просторија у објектима у лјетном периоду користити локалне хладњаке ваздуха или централне расхладне станице са одговарајућом инсталацијом.

Приликом дефинисања топлотног конзумента у овој фази рада израчунава се потребна количина топлоте на бази једног квадратног метра бруто грађевинске површине објеката. Површине објеката се класифицирају према намјени појединих садржаја. На тај начин се усваја специфична топлота чије су бројне вриједности дате на бази искуствених података:

- пословни простор ----- 0,14 до 0,17 KW/m² (БГП).
- стамбени простор / вишепородично ----- 0,12 KW/m² (БГП).
- стамбено-пословни простор ----- 0,13 KW/m² (БГП).

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

Главни магистрални плиновод Шепак-Бијељина-Бања Лука планиран је да пролази кроз територију Брчко дистрикта БиХ. Процјена је да би потрошња плина у Брчко дистрикту БиХ износила од 25-30 мил. м³, у случају изградње плиновода из правца Бијељине. Из планског документа, Просторни план Брчко дистрикта БиХ 2007-2017. година, уцртана је траса магистралног плиновода (гасовода) који је инсталиран непосредно уз трасу саобраћајнице - обилазницу у Брчко дистрикту БиХ.

Сходно томе приједлог енергетског концепта спајањем са магистралним плиноводом и изградњом плинске станице, те инсталирањем подземне цијевне мреже за потребе гријања објеката у граду као и коришћењу плина у друге сврхе сходно потребама корисника створит ће се предуслови за системско рјешавање овог питања.

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

4.3.9. Заштита и унапређење животне средине

Заштита и унапређење животне средине саставни су дио услова за планирање, изградњу и коришћење простора. Обавезно је успостављање и одржавање зона санитарне заштите изворишта. Обавезно је изградња и употреба система за пречишћавање отпадних вода прије њиховог испуштања у реципијенте. Обавезно је спровођење мјера контроле квалитета ваздуха и редукције емисија из саобраћаја и индустрије, укључујући формирање заштитних зелених појасева. Дужан је организован систем прикупљања, третмана и рециклаже комуналног и технолошког отпада. Обавезно је спровођење мјера заштите од буке, вибрација и других имисионих оптерећења.

Обавезно је планирање и формирање нових зелених површина ради побољшања микроклиматских и пејзажних услова. Дужна је примјена принципа енергетске ефикасности и употреба обновљивих извора енергије у свим видовима градње и уређења простора.

Обавезна је израда процјене утицаја на животну средину за пројекте и захвате који могу имати значајан утицај на природне и урбане системе.

4.3.10. Биланси планираних физичких структура и уређења простора

Биланси планираних површина су дати у табелама како слиједи, те прате графички прилог Планиране намјене површина:

Преглед обухвата планираних површина према намјени:

<i>Планирана намјена површина</i>	<i>Површина (м²)</i>	<i>Процентуално учешће (%)</i>
Индустријска зона-цјелина 1	42 393	29,9
Индустријска зона-цјелина 2	33 420	23,6
Индустријска зона-цјелина 3	5 561	3,9
Зона комерцијалних садржаја	10 362	7,3

*У табели су приказане површине зона према намјени као и процентуално учешће тих површина у укупној површини обухваћеној Регулационим планом. Укупан збир процената не износи 100% јер у табели нису приказане површине саобраћајница, паркинг простори, зелени простори унутар обухвата саобраћајних површина.

Површине под објектима према намјени

<i>Планирани објекти</i>	<i>Тлоцртна површина (м²)</i>	<i>Бруто површина (м²)</i>
Пословно производни и складишни објекти	21 959	21 959
Услужно комерцијални објекти	11 057	58 438
Привредни пратећи објекти	4 895	20 690
Стамбено пословни објекти	2 121	7 302
Инфраструктурни објекти	55	55
УКУПНО	40 087	108 444

*У табели су приказане укупне тлоцртне и бруто површине планираних објеката.

Укупна површина предметног обухвата 14,1 ха

Број објеката

- Услужно-комерцијални објекти 13
- Привредни пратећи објекти 3
- Инфраструктурни објекти 2
- Пословно-производни и складишни објекти 14
- Стамбено-пословни објекти 8

• Укупна БГП објеката	108 444м ²
• Укупна тлоцртна повшина објеката	40 087м ²
• Посјечна спратност објеката	П+2
• Коефицијент изграђености	0,77

$$Kи = \text{БГП} / \text{Побухвата} = 108444 / 141707 = 0,77$$

• Процент изграђености	28,29%
------------------------	--------

$$Пи = \text{Птл} / \text{Побухвата} \times 100 = 40087 / 141707 \times 100 = 28,29\%$$

• Број становника	207
• Густина насељености	14,7/ха
• Број школске дјеце	23
207 x 11% = 23	
• Број предшколске дјеце	8
207 x 4% = 8	

Према подацима из документа Измјене и допуне Урбанистичког плана града Брчко (ИИ) за период 2007 – 2017. године просјечна величина домаћинства у ужем и ширем урбаном подручју (којем припада и простори обухват "Бијељинска цеста") је 3,32 становника. Када је ријеч о стамбеним објектима вишепородичног становања просјечна површина стамбеног простора по становнику износи 25м² према европском стандарду.

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

- број становника = број индивидуалних стамбених објеката (број планираних и постојећих објеката који се задржавају) x 3,32 + (брutto површина стамбено-пословних објеката – површина 1 спрата) / 25

- густина насељеност = број становника / површина просторног обухвата

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

- број школске дјеце = број становника x 11%

- број предшколске дјеце = број становника x 4

5. ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „БИЈЕЉИНСКА ЦЕСТА” У БРЧКО

5.1. Увод и опће одредбе

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

Члан 1

- 1) Регулациони план стамбеног насеља „Бијељинска цеста“ у Брчко дистрикту БиХ (у даљем тексту План) представља обавезујући документ којим се одређује организација, намјена и коришћење земљишта, те урбанистичко-технички услови градње, реконструкције и доградње објеката, инфраструктуре и отворених површина у обухвату Плана.
- 2) План преузима одређења и одлуке важећег плана вишег реда, Измјена и допуна Урбанистичког плана града Брчко (ИИ) – плански период 2007-2017.година, те Просторног плана Брчко дистрикта БиХ 2007-2017.година, у смислу намјене земљишта и услова за планирање и провођење плана, а који нису описани у споменутом урбанистичком плану.

Члан 2

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

Члан 3

- 1) Регулациони план стамбеног насеља „Бијељинска цеста“ у Брчко дистрикту БиХ доноси се на период од 10 година.
- 2) У складу с Законом о просторном планирању и грађењу ("Службени гласник Брчко дистрикта БиХ", број 11/24 ,5/25,14/25), најмање годину дана прије истека плана,

надлежни Одјељења покреће поступак ревизије Плана чиме се утврђује његов степен провођења и евентуално могућност продужења.

- 3) Сви дијелови Плана обавезујући су и за инвеститоре и надлежна Одјељења и Институције који учествују у грађењу и праћењу примјене закона.
- 4) Површина обухвата Плана је графички утврђена кроз графички прилог – карта број 1 и описана у поглављу 3.2.1. *Опити подаци о просторном обухвату.*

5.2. Урбанистичко-технички услови изградње

5.2.1. Услови за уређење грађевинског земљишта

Члан 4

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

Члан 5

- 1) Уређење грађевинског земљишта подразумијева опремање и припремање грађевинског земљишта.
- 2) Припремање земљишта обухвата геолошка, геомеханичка и хидролошка испитивања која ће се користити при пројектовању. Припремање обухвата и уклањање објеката који се Планом не задржавају.
- 3) Опремање грађевинског земљишта у оквиру Плана обухвата реконструкцију и изградњу комуналних грађевина и инсталација за заједничко коришћење:
 - a. изградња нових саобраћајница и паркиралишта.
 - b. доградња и изградња система примарне водоводне, канализационе, топоводне, електро и ТТ мреже и објеката.
 - c. уређење јавних површина (поплицања, мобилијар, расвјета, зеленило итд.).
- 4) Уређење грађевинског земљишта се мора извести у обиму и на начин како је то предвиђено Планом.
- 5) Изградња грађевина не може започети без претходног минималног уређења грађевинског земљишта, под чиме се подразумијева осигурање саобраћајног приступа парцели и мјесто прикључка на пут, прикључење на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу, евентуално измијештање водова комуналне инфраструктуре, те потребних радова на стабилизацији и равнању терена.
- 6) Уколико прије захтјева за издавање локацијских услова није изграђена планирана приступна саобраћајница, истом се може удовољити уколико се осигура привремени приступ парцели у складу с законским и подзаконским прописима.
- 7) Уколико прије захтјева за издавање локацијских услова није изграђена планирана комунална инфраструктура, јавни водовод и канализација, истом се може удовољити уколико се осигура у складу с потребама и техничким прописима збрињавање отпадних вода и приступ санитарној води у оквиру парцеле.

- 8) Изградња грађевина не може започети прије уклањања објеката предвиђених за рушење. Изузетно се ови објекти могу користити за потребе градилишта, али се исти морају уклонити прије техничког пријема грађевине.
- 9) Привремено коришћење грађевинског земљишта које није приведено крајњој намјени се не може одобрити, уколико Планом није другачије прописано.
- 10) Насипање и издизање терена у односу на нивелету постојећих и планираних саобраћајница те сусједних грађевинских парцела није дозвољено.

5.2.2. Димензије и спратност планираних привредних објеката

Члан 6

- 1) У графичком прилогу „План просторне организације“ дати су положај, број и максимални хоризонтални габарити објеката, а који се могу мијењати само под условима дефинисаним овом одлуком.
- 2) Под привредним објектима сматрају се сви постојећи и планирани објекти дефинисани као пословно производни и складишни, пословно-комерцијални, патећи привредни објекти итд.
- 3) На дефинисаној урбанистичкој парцели могућа је градња једне или више самостојећих грађевина у оквиру дефинисане грађевинске линије. Изнимно, грађевине се могу градити као прислоњене уз друге грађевине на истој грађевинској парцели под условом да су одијељене протупожарним зидом.
- 4) Укупна заузетост грађевинске парцеле износи најмање 10%. Заузетост грађевинске парцеле израчунава се као однос тлоцртних површина свих грађевина на грађевинској парцели и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у постоцима.
- 5) Максимална заузетост грађевинске парцеле дефинисана је графичким дијелом Плана.
- 6) Спајањем двије или више засебних грађевинских парцела према одредбама Плана, формира се једна грађевинска парцела на којој максимална заузетост произилази збиром Планом дефинисаних максималних заузетости парцела које је чине.
- 7) Објекти који су у функцији технолошког процеса који се одвија у планираним објектима као што су силоси, разне врсте резервоара, постројења као што су клима коморе, трафо станице итд. могу бити грађени унутар дефинисаних грађевинских линија поштујући одговарајуће законске прописе који регулишу градњу, одржавање и позиционирање таквих објеката.
- 8) Планирана спратност (висина објекта) утврђене су Планом, не може се мијењати осим у случајевима који су прописани овом Одлуком.
- 9) Спратна висина сваке етаже мора бити у складу с намјеном простора поштујући прописане техничке услове мјера заштите на раду и боравка у затвореним и отвореним просторима.

- 10) Објекти могу имати једну или више подрумских етажа уколико геомеханичка испитивања то дозвољавају без обзира да ли је то дефинисано графичким дијелом Плана.
- 11) Подрумска етажа може се користити као помоћни простор, остава, складиште, гаража. У изнимним случајевима подрумска етажа се може користити као производни простор, уколико је то потребно због одвијања производно-технолошког процеса под условом да се осигурају адекватни услови за рад у складу са дефинисаним законским и подзаконским прописима.
- 12) Нивелационе коте приземља планираних објеката у односу на саобраћајницу - улицу утврдит ће се на основу нивелационих кота саобраћајница и предвиђеног технолошког процеса.
- 13) Нивелациона кота приземља може се извести највише 10,0 цм више од коте нивелета уређеног терена.
- 14) Изнимку претходног става представљају дијелови објекта у којима технолошки процес захтјева другачију нивелациону коту приземља. У наведеном случају максимална висина приземља у односу на уређени дио терена у тим дијеловима објекта је 150цм.
- 15) Прилази и улази у грађевине морају бити пројектирани и уређени према Уредби о урбанистичко-техничким условима, просторним стандардима и нормативима за уклањање и спречавање стварања архитектонских баријера за кретање инвалидних лица која користе техничка и ортопедска помагала.

5.2.3. Димензије и спратност планираних стамбено-пословних објеката

Члан 7

- 1) Планирана спратност и димензије објеката утврђене су Планом, назначене у графичким прилозима и не могу се мијењати осим у случајевима који су прописани овом Одлуком.
- 2) Дозвољава се инвеститору прилагођавање димензије објекта у оквиру дефинисане грађевинске линије.
- 3) Објекти могу имати и сутеренске или подрумске етаже уколико геомеханичка испитивања или конфигурација терена то дозвољавају.
- 4) У оквиру подрумске етаже дозвољено је формирање гаражног простора и других сервисних просторија.
- 5) Приступ као и дефинисање стационарног саобраћаја прописано је кроз члан 18 одлуке, као и поглавља 4.3.3..
- 6) Становање на нивоу подрумске етаже није дозвољено.
- 7) Нивелационе коте приземља планираних објеката у односу на саобраћајницу - улицу утврдит на основу нивелационих кота саобраћајница, при чему не може бити виша од 10цм у односу на ниво уређеног терена на pročелју објекта.

- 8) Висинске коте објеката (коте вијенца, кровне ивице и спратности) морају бити међусобно усклађене дуж уличног фронта, тако да се обезбиједи континуитет уличне силуете и складан однос између сусједних објеката.
- 9) Начин изградње, односно располагања земљиштем, тамо гдје се ради о земљишту Брчко дистрикта БиХ, дефинисат ће Влада посебном Одлуком, а у складу са важећим Законима из ове области.

5.2.4. Однос према постојећим објектима

Члан 8

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

Члан 9

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

Члан 10

- 1) Објекти који су назначени у графичком прилогу Плана као објекти предвиђени за смјену грађевинског фонда⁵, замјењују се новим објектима на начин како је то предвиђено Планом.
- 2) Ако власници постојећих објеката из става 1) овога члана не желе или не могу извршити планирану смјену објеката, њихови постојећи објекти се задржавају.
- 3) Истовремено власници ових објеката не могу спорити право изградње објеката на сусједним парцелама, на начин како је то предвиђено Планом.
- 4) У случају из става 2) овог члана за постојеће објекте примјењиват ће се одредбе из члана 8.

⁵ **Smjena građevinskog фонда** predstavlja planski proces postepene 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) Уколико се јаве одступања у димензијама постојећих објеката дефинисаних Планом и геодетским снимањем утврђених димензија истих објеката, примјењиват ће се димензије установљене геодетским мјерењем.

5.2.5. Регулациона линија, грађевинска линија

Члан 11

- 1) Регулационе линије су успостављене као раздјелнице намјена и власништва, посебно као линије разграничења између јавних и приватних посједа, а утврђене су за саобраћајнице, водотоке, појединачне парцеле и као такве се не могу мијењати.
- 2) Грађевинске парцеле утврђене су регулационом линијом и дефинисане су у графичком дијелу Плана;
- 3) Грађевинска парцела обухвата једну или више катастарских парцела или њихових дијелова.
- 4) Грађевинска парцела мора да има површину и облик који осигуравају изградњу грађевина у складу са Планом.
- 5) Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ минимално са једне од јавних постојећих или планираних саобраћајница.
- 6) Унутар прве цјелине индустријске зоне приступ парцелама могуће је остварити и са постојеће интерне саобраћајнице.
- 7) Директан колски приступ објектима планираним на парцелама уз будући Булевар није дозвољен.
- 8) Планом су дефинисане двије грађевинске линије: основна грађевинска линија и грађевинска линија изнад нивоа приземља.
- 9) Основна грађевинска линија је линија у хоризонталној пројекцији која означава границу до које се објекат може градити, односно максимална линија до које може бити постављена спољна фасада приземља објекта, у складу с одредбама Плана.
- 10) Грађевинска линија изнад нивоа приземља означава вертикалну пројекцију (ограничење) до које се може пружати фасада објекта на спратовима изнад приземља у циљу обликовања фасаде и стварања архитектонске динамике.
- 11) Грађевинске линије не могу прелазити регулациону линију.
- 12) Унутар грађевинских линија инвеститор је слободан да формира тлоцрт грађевине у овисности од потреба и жеља дефинисаних идејним пројектом према одредбама Плана. Грађевинске линије се не могу прећи нити једним дијелом грађевине уколико то Планом није другачије дефинисано.
- 13) Изнимно, претходном члану у случају привредних објеката, грађевинску линију смију прећи конзолне настрешнице као заштита од атмосферских утицаја у максималној ширини од 3 м, а све унутар планиране регулационе линије и то на странама објекта које нису оријентисане према јавним саобраћајницама.
- 14) Сви привредни објекти се морају наслањати на основну грађевинску линију према приступној саобраћајници минимално 50% своје дужине, док се стамбено пословни

објекти морају приземном етажом наслањати на основну грађевинску линију према планираном булевару са минимално 75% своје дужине.

- 15) Урбанистичко технички услови из претходног става нису обавезни у првој цјелини индустријске зоне.
- 16) Грађевинска линија подрумске или сутеренске етаже може бити већа од грађевинске линије основног габарита објекта под условом да не прелази дефинишу регулациону линију. Дијелови који излазе изван габарита приземне етаже цијелом својим површином морају бити укопани у терен. Удаљеност грађевинске линије подрума у односу на сусједну парцелу је минимално 1,0м због могућности реализације заштитне грађевинске јаме. Код реализације наведених подрумских етажа водити рачуна да се не угрози стабилност објекта на сусједној парцели.

Индустријска зона-Прва цјелина

- 1) Планом утврђене парцеле у индустријској зони-прва цјелина могуће је, зависно од потребе инвеститора, спајати или дијелити при чему се не може реметити планирани јавни саобраћајни концепт и мијењати утврђена грађевинска линија уколико Планом није другачије дефинисано.
- 2) Грађевинска линија унутар Прве цјелине Индустријске зоне утврђује површину на којој је могуће изградити једну или више грађевина, односно максималну линију исколчења објекта у склопу којег инвеститор може формирати тлоцртно рјешење објекта поштујући одредбе Плана.
- 3) Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије према саобраћајницама је дефинисана Планом.
- 4) Грађевинску линију не смије прећи најистуренији дио објекта. Грађевинском линијом је утврђена удаљеност објекта у односу на јавну површину, улицу сусједне парцеле или друге грађевине.

Индустријска зона-Друга цјелина

- 1) Унутар друге цјелине индустријске зоне, парцеле на којима су планирани објекти је могуће укрупњавати према потребама будућих корисника, на начин спајања комплетне двије или више Планом дефинисаних сусједних парцела до потребне величине парцеле, а да се при томе не врши нарушавање планираног саобраћајног концепта и планирана изградња на сусједним парцелама

Стамбена зона

- 1) Планом утврђену парцелацију за објекте ове намјене није дозвољено мијењати.
- 2) Грађевинске линије за ове објекте су граничне, нити један дио објекта не може својим најистуренијим дијелом прећи ову линију.

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

Члан 12

Привредни објекти

- 1) Архитектонско обликовање објеката мора се заснивати на савременим принципима и примјењујући најновија сазнања о обликовању индустријских грађевина, уз употребу постојаних материјала и боја.
- 2) Обликовање објеката мора бити у складу с амбијентом, али су могућа и радикалнија рјешења стакленог кристала у којем се огледа природа. Препоручује се обликовно рјешење модерне архитектуре. Обликовање објеката и уређење грађевинских парцела мора бити засновано на високим обликовним и градитељским стандардима.
- 3) Све фасаде објекта (укључујући и кровове, тј. "пету фасаду") морају се квалитетно обликовати. Подручје обухвата Плана потребно је у цјелини оплеменити на нивоу "радног парка" гдје зеленило има улогу стварања угоднога радног амбијента.
- 4) Могућа је примјена елемената за заштиту од сунца (брисолеји, перголе и типске склопиве тенде и сл.), као и наткривање улаза.
- 5) У циљу коришћења допунских извора енергије (сунчеве енергије) могућа је изведба конструктивних захвата ради употребе пасивних система за искоришћавање сунчеве енергије, све у оквиру дефинисане грађевинске површине или на површина кровова објеката.
- 6) Кровови објеката морају се планирати као равни кровови или кровови благог нагиба скривени иза постављене атике.
- 7) Бачvasti, параболични, куполасти и други витоперни кровови за новопланиране објекте нису дозвољени уколико производно технолошки процес то не захтјева.
- 8) Пожељно је кровне површине озеленити екстензивним и интензивним зеленилом.
- 9) Материјали који су дозвољени при обликовању фасада су „натур“ бетон, челик, дрво или фасадни производи на бази дрвета, стакло и алуминиј. Употреба класичних „демит“ фасада дозвољена је само у дијелу објекта намијењеног администрацији.
- 10) Разноликост материјала свести на минимум. Препорука је употреба два материјала на једном објекту.
- 11) Сигналне интензивне боје на објектима нису дозвољене. Препоручују се боје природних пастелних тонова нпр. боје материјала-бетон, дрво, челик, односно сиви тонови од средње сиве до антрацит.
- 12) Употреба интензивних боја је дозвољена уколико је саставни дио визуелног идентитета инвеститора и смије се користити на свим фасадним плохама у дијелу атике у максималној висини од 1,0м.
- 13) Рекламе, натписи, излози и витрине, који се постављају на објекат, морају бити прилагођени објекту односно простору у погледу обликовања, димензије, материјала и боје. Сви рекламни елементи морају бити постављени на једној од фасада објекта. Постављање рекламних елемената изнад атике објекта није дозвољено.

- 14) Постављање самостојећих рекламних објеката унутар грађевинске парцеле је дозвољено искључиво непосредно поред приступне саобраћајне тачке на неку од планираних или постојећих саобраћајних површина.
- 15) Рекламни објекат дефинисан ставом 14. овог члана може имати правоугаони облик основе максималне димензије 50 x 150 cm и максималне висине 8,0m.
- 16) Постављање рекламних објеката (рекламни натписи, банери, свијетлеће рекламе и сл. на изграђени објекат одобрава се рјешењем о локацијским условима, а на основу закона и подзаконских аката надлежног Одјелјења.
- 17) Постављање вањских јединица система климатизације и друге машинске опреме на фасадне зидове према саобраћајницама нису дозвољени.
- 18) Фасада објекта у зони комерцијалних садржаја мора одражавати принципе савремене архитектуре – транспарентност, лаганост и модуларност. Пожељна је примјена стаклених завјесних зидова са интегрисаним сјенилима, алуминијским и композитним панелима, уз могућност облагања природним материјалима на нижим зонама (камен, дрво) ради наглашавања људске скале. Вертикални волумен наглашава се кроз динамичну артикулацију фасаде и ноћно архитектонско освјетљење. Приземље је у доминантно транспарентно, са двосмјерним визуелним контактом унутрашњости и јавног простора, чиме се остварује максимална активација партера. Површине према булевару третирају се као јавни трг са озелењеним дијеловима, урбаним мобилијаром, просторима за сједење и могућношћу привремених инсталација или манифестација. Пјешаци имају приоритет у организацији партера, док се приступ возилима своди на минимум (искључиво сервисни улази и гаражни приступи) омогућени су са споредне улице. Приступ возилима није дозвољен с позиције булевара.

Стамбено-пословни објекти

- 19) Објекти морају својим ликовним изразом и пропорцијама, архитектуром и односом маса, чинити обликовну цјелину са сусједним објектима или блоком у цјелини.
- 20) Препоручује се примјена равних кровова или простих косих кровова благог нагиба (5-10 степени), сакривених иза високо постављених атика.
- 21) Уколико се ради о објектима у низу изглед крова на свим ламелама, као и висине морају бити у цијелости међусобно усклађени.
- 22) Не дозвољава се примјена мансардног облика крова.
- 23) Равни кровови могу се уредити као терасе и уређене површине зеленила.
- 24) Све фасаде објекта (укључујући и кровове, тј. "пету фасаду") морају се квалитетно обликовати у складу с техничким прописима.
- 25) Објекти се морају конципирати без видљивих стреха и кровних преуста.
- 26) Препоручује се увођење елемената зелене и енергетски ефикасне архитектуре (зелене фасаде, вертикални вртови, заштитни панели, брисолеји) у циљу побољшања микроклиме и естетског квалитета простора.
- 27) Уређење фасадних отвора вршити у складу с одредбама Плана. Нису дозвољени отвори на фасадама које су од сусједних постојећих или планираних објеката

- удаљени мање од 6,0м. Изузетак су отвори споредних просторија с парапетом минималне висине 160цм.
- 28) Хоризонталне линије фасаде (вијенац, парапетне и прозорске линије, соклови) треба да буду усклађене између сусједних објеката, ради очувања визуелне хармоније и континуитета уличне фасаде.
- 29) Материјализација, пропорције и ритам отвора на фасади морају бити усклађени с функцијом објекта и амбијентом улице, уз избегавање прекомјерне фрагментације или неусклађених стилских елемената.
- 30) Фасаде приземља (пословни дио) треба третирати транспарентније – с већим застакљеним површинама и јасно наглашеним улазима, чиме се обезбјеђује активност партера и визуелна повезаност с јавним простором.
- 31) У циљу коришћења допунских извора енергије (сунчеве енергије) могућа је изведба конструктивних захвата на крововима и фасадама објеката ради употребе пасивних система за искоришћавање сунчеве енергије .
- 32) Не дозвољава се накнадна интервенција на фасадама постојећих објеката као што су појединачна устакљивања балкона, зазиђивања или пробијања нових фасадних отвора, дјеломична измјена колорита који нису предвиђени пројектном документацијом која је основа за изградњу објекта. Изнимку представљају интервенције на цјелокупној фасади као системско рјешење уз прибављање локацијских услова и поштивање одредби закона о власништву и другим стварним правима Брчко дистрикта БиХ.
- 33) Разноликост материјала на фасадама свести на минимум. Препорука је употреба максимално два материјала на једном објекту.
- 34) Рекламе, натписи, излози и витрине, који се постављају на објекат, морају бити прилагођени објекту односно простору у погледу обликовања, димензије, материјала и боје. Сви рекламни елементи морају бити постављени на једној од фасада објекта унутар дефинисаних регулационих линија. Постављање рекламних елемената изнад атике објекта није дозвољено. Конзолно постављени рекламни елементи морају бити постављени на минималну свијетлу висину од 3.5м у односу на ниво уређеног терена у оквиру дефинисаних регулационих линија.
- 35) Сагласност на изведбе елемената из претходног става може се издати искључиво на основу достављеног и одобреног пројекта цјелокупне фасаде на коју се поставља неки од наведених елемената.
- 36) Сви рекламни уређаји морају бити прописно лоцирани и освијетљени, на начин који не омета сигурно одвијање пјешачког и колског саобраћаја, те не ремети амбијент насеља.

5.2.7. Услови за грађење помоћних објеката на грађевинским парцелама

Члан 13

- 1) Услови за изградњу помоћних објеката (гараже, складишта, спремишта, радионице, одржавање) које се граде на грађевинској парцели на којој су планирани привредни објекти и у чијој су функцији су како слиједи:
 - a. максимална висина износи 5,5 м на страни улаза у помоћни објекат;
 - b. максимални број етажа: 1 надземна етажа.
- 2) Објекти дефинисани предходним ставом могуће је градити у првој цјелини индустријске зоне.
- 3) У осталим дијеловима обухвата све потребне помоћне објекте и садржаје треба лоцирати унутар главног објекта.

Члан 14

- 1) Градња самостојећих помоћних објеката на парцелама планираним за градњу стамбено пословних објеката није дозвољена.

5.2.8. Услови за оградивање и приступ парцели

Члан 15

а) Индустријска зона, прва и друга цјелина, зона комерцијалних садржаја

- 1) Грађевинске парцеле могу се оградити оградом по бочним и стражњим дијеловима, према сусједним парцелама максималне висине до 2,0 м, док се према улици - јавној прометној површини може извести ограда висине 1,80 м.
- 2) Ограда према јавној и приступној саобраћајној површини изводи се као прозачна - метална у комбинацији са зеленом оградом иза металне од аутохтоног биљног материјала. Метална ограда постављена на бетонски сокл максималне висине 50цм у складу с нивелетом саобраћајнице.
- 3) Оградивање парцела планираних за градњу привредних објеката унутар индустријске зоне које директно граниче са планираном парковском површином није дозвољена .
- 4) Оградивање парцела које припадају зони комерцијалних садржаја није дозвољена.
- 5) Уколико Планом није дефинисана приступна тачка на парцелу иста може бити формирана на позицији оптималној за предвиђени технолошки процес. Приступна тачка у том случају је максималне ширине 6,0м. У изнимним случајевима уколико технолошки процес то захтјева приступна тачка може бити ширине до 10м. У том случају приступну тачку дефинише надлежно Одјељење, у највећој могућој мјери поштујући планирани концепт екстензивног уличног зеленила.
- 6) Директни саобраћајни приступ парцелама са планираног булевара није дозвољен.
- 7) Изузетак претходном члану је постојећи приступ пословном објекту-бензинска пумпа у оквиру индустријске зоне-прва цјелина.

б)стамбена зона

Члан 16

- 1) Ограђивање парцела планираних за градњу стамбено пословних објеката није дозвољено.
- 2) Ограђивање парцеле планираних за градњу привредних објеката унутар зоне комерцијалних садржаја није дозвољено.
- 3) Изнимку предходном ставу чине дијелови парцеле који због сигурносних разлога морају имати контролисан приступ.
- 4) **Директни саобраћајни приступ парцелама са планираног булевара није дозвољен.**

5.2.9. Услови уређења саобраћајних површина и паркинга на грађевинским парцелама унутар обухвата

Члан 17

Индустријска зона, прва и друга цјелина, зона комерцијалних садржаја

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

врста објекта:	број паркиралишних мјеста на 1000 м ² бруто грађевинске површине објекта
производни објекти, складишта и сл.	8
пословни и други објекти за рад	20
трговине	40
угоститељски садржаји	60

- 5) У грађевинску (брото) површину за израчун ПГМ-а не урачунавају се гараже и једнонамјенска склоништа.
- 6) Када се потребан број паркиралишно-гаражних мјеста, с обзиром на посебности дјелатности не може одредити према табелици, одредит ће се према критеријима из Планава вишег реда.
- 7) Паркиралишта ће се у оквиру индустријске зоне, у правилу, предвидјети у предњем или задњем дијелу грађевинске парцеле, иза оgrade.

- 8) Изузетак предхорном ставу чине парцеле које директно граниче са планираним парком. На наведеним парцелама пакрирање на странама према планираном парку није дозвољено.
- 9) У зони комерцијалних садржаја, паркирање у оквиру парцеле према булевару-југозападна страна није дозвољено.
- 10) Минималне димензије паркиралишта за паркирање особних возила су 2,5м x 5,0м, за теретна возила мин. димензије 3,5 x 10,0м.
- 11) На свим паркиралиштима најмање 5%, односно најмање 1 ПМ од укупног броја паркиралишних мјеста мора бити димензионирано и резервирано за возила особа с инвалидитетом и смањеном покретљивошћу.
- 12) Минимална димензија паркиралишног мјеста за инвалидне особе износи 5,0 x 3,7м.
- 13) Дефинисани концепт пјешачког и стационарног саобраћаја, те зелених површина се може прилагођавати уколико се кроз фазу пројектирања укаже потреба за колским приступом парцели. Одјељењу се даје могућност пресјецања зелене површине и укидања паркинг мјеста како би се дефинисао потребан приступ парцели уз поштивање услова дефинисаних Планом.
- 14) Максимална ширина колског приступа у зонама индустрије и комерцијалних садржаја је 6,0м.

Члан 18

Стамбена зона

- 1) Стационарни саобраћај за грађевинске парцеле на којој је планирана градња стамбених објеката рјешават ће се по могућности унутар објекта у оквиру парцеле.
- 2) Уколико није могуће спровести предходни став, потребан број паркинг мјеста ће се рјешавати кроз планиране и постојеће јавне паркинг површине.
- 3) Потребан број паркиралишно-гаражних мјеста (ПГМ) на грађевинској парцели објекта се одређује на основу стандарда:
 - а) 1 паркинг мјесто/80 м² планираног пословног простора. Број паркинг мјеста не може бити мањи од 1 паркинг мјесто/1 пословној јединици.
 - б) 1 паркинг мјесто/ 1 стамбена јединица
- 4) Минималне димензије паркиралишта за паркирање особних возила су 2,5м x 5,0м
- 5) Дефинисани концепт пјешачког и стационарног саобраћаја, те зелених површина унутар зоне становања се може прилагођавати уколико се кроз фазу пројектирања стамбених објеката укаже потреба за колским приступом парцели, инвеститору се даје могућност пресјецања зелене површине и укидања паркинг мјеста како би се дефинисао потребан приступ парцели уз поштивање услова дефинисаних Планом.
- 6) Максимална ширина колског приступа у зони становања је 4,0м

5.2.10. Услови за изградњу саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Члан 19

- 1) Код реконструкције постојећих саобраћајница, потребно је извршити геодетско снимање постојеће саобраћајнице, а онда у односу на осовину постојеће саобраћајнице урадити пројектовање саобраћајнице у новом попречном профилу у складу са Планом.
- 2) Изградња нових саобраћајница се ради само у складу са условима прописаним овим Планом.
- 3) Идејни пројект саобраћајнице мора да садржи и пројектовану фекалну и оборинску канализацију на начин како је то прописано овим Планом.
- 4) Комунално уређење са трасама инфраструктуре дати су на графичком прилогу Плана, карта број 10- *Комунална инфраструктура*.
- 5) Даје се могућност Одјелењу за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ да планиране коридоре инфраструктурних система кроз Идејне пројекте коригира у складу са стварним стањем на терену као и захтјевима надлежних институција, уколико се укаже потреба за истим, с тим да квалитета идејних рјешења не може бити мања у односу на рјешење понуђено Планом или угрожавати реализацију Плана.
- 6) Систем фекалне и оборинске канализације се пројектује према потребним капацитетима који се утврде у даном тренутку, према правилима струке, у складу са концептом прописаним планом.
- 7) Фекална и оборинска канализација мора бити пројектована као раздјелни систем у профилу саобраћајнице.
- 8) Саобраћајнице морају бити пројектоване за тешко саобраћајно оптерећење.
- 9) Одводња воде са парцела мора бити ријешена на начин да се вода са водонепропусних површина на парцели (саобраћајнице, паркинзи, и сл., односно са оних површина гдје је могло доћи до загађења оборинске воде) прије испуштања у канализациони систем пречисти у сепараторима. Врсту сепаратора одредити у главном пројекту, а у зависности од врсте загађења и количине загађене воде.
- 10) Прикључак објеката на фекалну канализацију мора бити пројектован у складу са условима за сваку посебну специфичну намјену објекта.
- 11) Водоводна мрежа мора бити пројектована у складу са правилима струке, а према потребама и капацитетима обухвата, уз могућност фазне градње.
- 12) Планирати будући прикључак на транспортни цјевовод, када се остваре услови за његову реализацију, а како би се осигурали пуни капацитети за снабдијевање водом.

Члан 20

- 1) Електро-енергетска мрежа мора се пројектовати на начин да се сви подземни водови полажу ободом парцела, како не би реметили изградњу других подземних инсталација.
- 2) Потребне трафостанице ће се постављати уз сугласност надлежних институција, према потребама крајњих корисника.
- 3) Планира се фазна изградња трафостаница.
- 4) Идејним пројектом морају бити приказане трасе подземних водова, који морају бити у складу са овим планом.

5.2.11. Услови за уређење зелених и слободних површина

Члан 21

- 1) Овим планом утврђује се категорија зеленила:
 - a) Зелени појасеви – заштитно зеленило дуж саобраћајница
 - b) Парковске површине и отворени зелени простори
 - c) Зелене површине ограниченог коришћења-Заштитно зеленило око индустрије
 - d) Озелењене површине приватних парцела
- 2) Површине утврђене као неке од ових категорија не могу се користити за друге намјене, нити се могу градити објекти који нису у складу са функцијом коју та категорија зеленила треба да оствари.
- 3) Технички пријем архитектонских и других објеката подразумијева и пријем изведених радова на уређењу зелених површина.
- 4) Изградња и уређење зелених површина врши се у складу с претходно прибављеном (одговарајућом) документацијом урађеном на основу карте *Зелених површина* овог Плана.
- 5) Уређење зелених површина подразумијева подизање и одржавање високог и ниског растиња на зеленим површинама.

Члан 22

- 1) За зелене појасе и парковске површине предвидјети комбинацију сезонског цвијећа и интензивног аутоктоног зеленила. Сезонско зеленило и цвијеће је због свог животног циклуса потребно мијењати, ради осигурања увијек новог естетског угођаја.
- 2) На позицијама јавних зелених површина дозвољена је градња пјешачких комуникација и рекреационих објеката у складу с графичким дијелом плана, те опремање наведене инфраструктуре потребним урбаним мобилијаром.
- 3) На дијелу гдје је већ засађено интензивно зеленило и као такво задржано је овим Планом потребно је извршити поуну са украсним грмљем.

Члан 23

- 1) Зелене површине ограниченог коришћења-заштитно зеленило око индустрије мора да формира континуирану баријеру – без прекида, осим на местима предвиђеним за саобраћајнице и приступе.
- 2) Ширина појаса заштитног зеленила зависи од типа индустрије и степена загађења: У првој цјелини индустријске зоне 8-10 м на позицијама гдје је то могуће, а све према трећој цјелини индустријске зоне или зоне комерцијалних садржаја. У дијеловима гдје се наведена ширина не може испоштовати због постојеће иградње заштитни појас може да буде и ужи. Као оријентир користити графички прилог Плана, План зелених површина.

- 3) Структура зеленила формира се као вишеслојни појас: високо дрвеће (лишћари и четинари), средње растиње (украсно жбуње), ниско растиње и травњак. Комбинација зимзелених и листопадних врста ради ефикасне заштите током цијеле године. Предност имају врсте отпорне на загађење и сушу (нпр. платани, брезе, липе, борови, тује, граб, храст).
- 4) Индустијски комплекс као сто је прва цјелина индустријске зоне мора имати мин. 20% површине под зеленилом, од чега значајан дио мора бити заштитни појас. Коефицијент озелењавања (Кз) – однос између површине под зеленилом и укупне слободне површине парцеле мора бити минимално $Kz \geq 0.2$

Члан 24

- 1) Минимални проценат зелених површина на приватним парцелама је 10% слободне површине парцеле.

5.2.12. Мјере заштите и права лица са смањеним тјелесним способностима

Члан 25

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

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

Члан 26

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

Члан 27

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

5.3. Обавезе Одјелења у провођењу плана

Члан 28

- 1) Одјелење надлежно за издавање локацијских услова је дужан да кроз урбанистичко-техничке услове пропише све мјере и услове дате кроз овај план за сваки објекат, а који се односе на:
 - a. Грађевинску линију,
 - b. Апсолутну коту приземља од које се не може одступити више од +/- 10цм,
 - c. Обавезу околног уређења зелених и поплочаних површина у складу са Планом, који мора бити детаљно приказана ситуационим планом,
 - d. Третман фасаде и примјену тон карте на фасади, РАЛ стандард,
 - e. Употребу мобилијара и опреме,
 - f. Мјесто за одлагање отпада (контејнери),
 - g. Интерни саобраћај и стационарни саобраћај унутар парцеле,
 - h. Мјере заштите права лица са смањеним тјелесним способностима.
 - i. Услове за ограђивање парцеле
- 2) Овакве обавезе се прописују како би се осигурао висок степен квалитетног провођења Плана, а кроз даљу израду Главног пројекта и технички пријем.
- 3) У складу са претходним ставом Идејни пројект треба бити саставни дио локацијских услова, односно локацијски услови морају се искључиво позивати на Идејни пројект који мора бити урађен у складу са одредбама Плана и тек као такав прихваћен од стране Одјелења.
- 4) Технички пријем и употреба објекта нису могући уколико уз објекат није извршено вањско уређење у складу са условима Планом.

Члан 29

- 1) Одјелење приликом издавања локацијских услова има овласти да:
 - a. Утврђује број, позиције и величине дјечјих игралишта у оквиру слободних зелених површина;

- b. Врши избор врсте и размјештај урбаног мобилијара и сличних елемената који допуњују урбани амбијент, укључујући и садржаје на простору Плана;
- c. Врши минимане корекције у препарцелацији како би се ријешили имовински односи, при чему не смије реметити изградњу и провођење Плана;
- d. По потреби, Одјељење за просторно планирање и имовинско-правне послове Брчко дистрикта БиХ може по појединим питањима из даних овласти, или другим, тражити консултације од Завода за планирање, пројектовање и развој Брчко дистрикта БиХ, као носиоца израде Плана.

5.4. Завршне одредбе

Члан 30

1. Ова Одлука ступа на снагу у складу са Одлуком о усвајању Плана коју доноси Скупштина Брчко дистрикта БиХ, у прописаном времену од објављивања у "Службеном гласнику Брчко дистрикта БиХ".
2. Уколико постоје одређена неслагања у текстуалном дијелу Плана и графичким прилозима, мјеродавно је што пише у текстуалном дијелу Плана.
3. Услови под којима је могуће иницирати и извршити Измјене Плана, дефинисани су важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ.
4. Измјене и ревизија плана врше се по поступку који је прописан за израду и доношење планова Брчко дистрикта БиХ.
5. Ова Одлука ступа на снагу у складу са Одлуком о усвајању Плана коју доноси Скупштина Брчко дистрикта БиХ, у прописаном времену од објављивања у "Службеном гласнику Брчко дистрикта БиХ".