

NOSILAC PRIPREME

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



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

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

www.bdccentral.net

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

NOSILAC IZRADE

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



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

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

www.zavod.ba
info@zavod.ba

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

Regulacioni plan dijela stambenog naselja „Brezik I“ u Brčkom (nacrt)

Brčko, april 2025.

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

UČESNICI U IZRADI:

MENSURA KADRIĆ, dipl.ing.arh. – rukovodilac Tima

SAMIR FAZLOVIĆ, mr.dipl.ing.arh. – glavni planer

RENEA KONDIĆ, dipl.ing.arh. – urb. Planer i hortikultura

MIROSLAV PETRIĆ, dipl.inž.građ. – saobraćajna infrastruktura

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

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

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

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

DIREKTOR

ZLATKO JAŠAREVIĆ, dipl.oec.

M.P.

REGULACIONI PLAN DIJELA STAMBENOG NASELJA „BREZIK I” U BRČKOM

TEKSTUALNI DIO PLANA (nacrt)

Sadržaj

1	UVODNI DIO.....	4
1.1	Pravna i planska osnova za izradu plana	4
1.1.1	Važeći prostorni i urbanistički plan	4
1.1.2	Odluka o izradi plana	4
1.1.3	Nosilac izrade plana.....	4
1.1.4	Obuhvat plana	4
1.1.5	Pregled informaciono-dokumentacionog osnova plana.....	4
2	PRINCIPI PROSTORNOG PLANIRANJA I PLAN VIŠEG REDA.....	6
2.1	Principi prostornog planiranja	6
2.2	Izvod iz Prostornog plana Brčko distrikta BiH	6
2.3	Izvod iz Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II)	6
3	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA.....	7
3.1	Opći podaci o prostornom obuhvatu.....	7
3.1.2	Prostorno-geografski uslovi prostornog obuhvata	7
3.2	Demografske i prostorne karakteristike.....	9
3.3	Fizičke strukture prostorne cjeline	10
3.3.1	Karakteristike postojećih objekata.....	10
3.3.2	Postojeći kapaciteti objekata društvene infrastrukture.....	11
3.3.3	Zaštićeno kulturno-historijsko i prirodno naslijeđe	11
3.3.4	Saobraćaj	11
3.3.5	Vodovod i kanalizacija.....	12
3.3.6	Energetska infrastruktura	13
3.3.7	Telekomunikacije	14
3.3.8	Toplifikacija	14
3.3.9	Zelene površine	14
3.4	Životna sredina	14
3.4.1	Kvaliteta i zagađenja vazduha	15
3.4.2	Kvaliteta i zagađenja tla	15
3.4.3	Kvaliteta i zagađenja vode	15
3.4.4	Biljni svijet.....	16
3.4.5	Zbrinjavanje komunalnog otpada.....	16
3.5	Analiza ograničenja u prostoru.....	16
4.	KONCEPT UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORNE CJELINE.....	27
4.1	Ciljevi i mogućnosti prostornog razvoja.....	27
4.2	Uređenje građevinske parcele	28

4.3 Osnovna namjena površina u prostornoj cjelini.....	28
4.3.1 Zona individualnog stanovanja.....	28
4.3.2 Zona povremenog stanovanja	31
4.3.3 Zona javnih objekata i površina	32
4.3.4 Zelene površine	33
4.4 Regulacione i građevinske linije.....	35
4.5 Plan parcelacije.....	35
4.6 Saobraćaj	35
4.7 Vodovod i kanalizacija.....	37
4.8 Elektroenergetika	41
4.9 Mjere zaštite životne sredine	44
4.9.1 Zaštita od elementarnih nepogoda	45
4.9.2 Zaštita stanovništva od ratnih dejstava	45
4.9.3 Zaštita od zemljotresa.....	45
4.9.4 Prikupljanje otpada	46
4.10 Bilansi planiranih fizičkih struktura i uređenja prostora.....	46
5 ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA DIJELA STAMBENOG NASELJA „BREZIK I” U BRČKOM.....	48

1 UVODNI DIO

1.1 Pravna i planska osnova za izradu plana

1.1.1 Važeći prostorni i urbanistički plan

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

1.1.2 Odluka o izradi plana

Skupština Brčko distrikta Bosne i Hercegovine donijela je Odluku o pristupanju izradi Izmjena Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Brezik I” u Brčkom, broj: 01-02-414/22 od 09.02.2022. godine („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH”, brojevi: 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/20, 29/20, 40/20).

1.1.3 Nosilac izrade plana

Skupštinskom odlukom, kao i zakonskim aktima Zavod za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH je određen kao nosilac izrade ovog dokumenta.

1.1.4 Obuhvat plana

Predmetni obuhvat plana nalazi se u K.O. Brčko 2. U kontekstu grada predstavlja prigradsko naselje dominantno individualnog stanovanja. Okvirne granice plana su potok Blizna sa sjeverne strane i Ciganski potok sa južne strane. Prostor se nalazi između dva spomenuta potoka južno od rijeke Save i putne komunikacije Brčko – Bijeljina, tj. zapadna granica obuhvata jeste Magistralni put M14.1. Za istočnu granicu obuhvata određena je planirana saobraćajnica koja prema Urbanističkom planu treba da se prostire od Industrijske zone „Interplet” do Luke Brčko. Prostor obuhvaćen Planom zauzima površinu od 25,16 ha.

1.1.5 Pregled informaciono-dokumentacionog osnova plana

Nosilac izrade će izradu Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Brezik I” u Brčkom raditi na osnovu:

- Zakona o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH”, - prečišćen tekst broj: 11/24);
- Pravilnika o sadržaju, načinu izrade i donošenju dokumenata prostornog planiranja na području Distrikta, broj 01.1-02-028213/09 od 02.09.2009. godine;
- Prostornog plana Brčko distrikta BiH, planski period 2007 – 2017. godina, kao plana višeg reda;
- Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007 – 2017. godine, kao plana višeg reda;
- Dokumentacije Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH za objekte u obuhvatu Plana;

- Katastarskog plana, ažurne geodetske podloge, digitalnog ortofoto snimka (iz 2018. godine);
- Drugih posebnih zakona i propisa koji uređuju oblast prostornog planiranja i građenja u Brčko distriktu BiH kojima se može pristupiti na mrežnoj stranici www.bdcentral.net i <https://skupstinabd.ba/ba>;
- Normativa i standarda iz oblasti prostornog planiranja i građenja;
- Normativa i standarda iz oblasti hortikulurnog uređenja, primjene suvremenih materijala i oblikovanja u arhitekturi, urbane opreme prostora (urbani mobilijar i dr.);

2 PRINCIPI PROSTORNOG PLANIRANJA I PLAN VIŠEG REDA

2.1 Principi prostornog planiranja

Metodologija izrade planskih dokumenata jasno definiše tok izrade dokumenta, kako bi on bio integralan proizvod analiziranih uvjeta, uočenih problema, postavljenih ciljeva i datog rješenja. U tom procesu, mora se oslanjati na već postojeće postulate prostornog planiranja koji proizilaze iz strateških razvojnih dokumenata, te usklađivati i sa evropskim principima (smjernice Evropske perspektive prostornog razvoja ESDP, vodeći principi za održivi prostorni razvoj evropskog kontinenta, potpisane i ratificirane konvencije, povelje i dr.) naročito u oblasti zaštite životne sredine, te drugih relevantnih dokumenata, koji imaju ponuđene pravce razvoja prostora i reguliran način upravljanja istim.

2.2 Izvod iz Prostornog plana Brčko distrikta BiH

Za prostor Brčko distrikta BiH na snazi je Prostorni plan urađen 2006. godine, a usvojen je za period 2007 – 2017 godine. Iako je Prostorni plan istekao, odnosno njegov period trajanja je završio 2017. godine, Zakonom o izmjenama i dopuna zakona o prostornom planiranju i građenju (Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 18/17) ovaj dokument nastavlja da važi do donošenja novog dokumenta.

Prostor obuhvaćen ovim regulacionim planom nije posebno tretiran u Prostornom planu Brčko distrikta BiH 2007-2017, nego isključivo kao sastavni dio gradskog naselja, odnosno urbanog područja Brčko distrikta BiH. Prema ovom dokumentu prostor ovog obuhvata je građevinsko zemljište.

2.3 Izvod iz Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II)

Za prostor grada Brčko na snazi je Urbanistički plan urađen 2006. godine, a koji je usvojen za period 2007 – 2017. godine. U julu mjesecu 2007. godine izrađen je dokument pod nazivom Izmjena i dopuna urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007 – 2017. godine. Zakonom o izmjenama i dopunama zakona o prostornom planiranju i građenju (Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 18/17) ovaj dokument nastavlja da važi do donošenja novog dokumenta. Urbanistički plan je osnovni razvojni i dugoročni planski dokument za urbano područje Distrikta Brčko. Plan predstavlja osnovu za izradu planskih dokumenata operativnog karaktera, odnosno regulacionih planova. Regulacioni planovi donose se za manje prostorne cjeline u granicama urbanog područja, na kojima neposredno predstoji izgradnja objekata ili drugi radovi na uređenju prostora.

Prema grafičkim prilogima koji su sastavni dio urbanističkog plana, prostor tretiran ovim regulacionim planom namijenjen je stanovanju gustine naseljenosti do 120 stanovnika po hektaru kao i za kompatibilne djelatnosti.

3 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

3.1 Opći podaci o prostornom obuhvatu

Regionalni kontekst

Geografski položaj Brčko distrikta BiH

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

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

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

Granice prostornog obuhvata

Područje planiranja, određeno je ucrtanom granicom, na geodetskoj podlozi 1:5000 koja je preuzeta od Nosioca pripreme plana. Obuhvat Plana je omeđen Magistralnim putem M-14.1 sa zapadne strane, sa sjeverne strane ga zatvara regulisan i u hidrotehničkom smislu uređen vodotok potoka Blizna, sa juga tok Ciganskog potoka, a istočna granica ide po *obodu zaštitnog pojasa planirane gradske saobraćajnice*.

Regulacioni plan dijela stambenog naselja „Brezik I“ u Brčkom predstavlja obuhvat od 25,16 ha, koji najvećim dijelom pripada širem urbanom području. Prostor je Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007 – 2017. godine utvrđen za individualno stanovanje mješovitog tipa sa gustom do 120 st/ha i kompatibilne djelatnosti, površine specijalne namjene-regulacija vodotoka i zaštitni pojas gradske saobraćajnice.

3.1.2 Prostorno-geografski uslovi prostornog obuhvata

Inženjersko-geološke karakteristike

Po litološko-stratigrafskom sastavu terena dokazane su sljedeće kartirane jedinice Pliopleistocen (Pl,Q), Plestocen sa prvom i drugom terasom t1 i t2. izgrađenih uglavnom kombinacijom plavnih i koritnih sedimenata: gline, pijeska i šljunka.

Prvi sloj čine sive plastične gline debljine 1-3 m, a koje se ubrajaju u srednje plastične gline. Drugi sloj izgrađuju šarene žuto-sive tvrde gline često sa proslojcima pijeska. Debljina ovog

sloja je oko 3 metra. To su srednje do visoko plastične gline. Sličan sastav terena je i dublje do dubine od oko 8,0 metara.

Inženjersko-geološke karakteristike tla u direktnoj su zavisnosti od geološkog sastava i građe terena, hidroloških karakteristika, dinamičkih aktivnosti reljefa i sl.

Aluvijalne terasne naslage najčešće glinovitog i pjeskovitog sastava karakterizira izvjesna promjenjivost fizičkih osobina. Konsolidiranost ovih naslaga je srednja do dobra. Poroznost i vodopropusnost je promjenjiva. Vrijednost ugla unutrašnjeg trenja i kohezije su promjenjivi.

Nivo podzemne vode je na dubini 1.5 do 5,5 metara i potiče iz pjeskovitih dijelova naslaga, a mjestimično je i pod hidrostatičkim pritiskom.

Vlažnost tla je od 21-32,4 % . Dozvoljeno opterećenje temeljnog tla na dubini od 1,5 m iznosi 150 kN/m².

Hidrološke karakteristike

Prostor obuhvaćen ovim planom može se smatrati hidrološki bogatim iz razloga što se nalazi u blizini rijeke Save te u pojasu potoka Blizna i Ciganskog potoka. Blizina rijeke Save, te tokovi spomenuta dva potoka ne utiču na plavljenje ovog područja.

Podzemna voda se pojavljuje na manjim dubinama, što se može vidjeti na osnovu podatka da je najčešća dubina bunara oko 6,0 m. Treba naglasiti da voda dobivena iz bunara nije ekološki čista, te se ne garantuje njen kvaliteta za konzumiranje kao vode za piće, a na tu kvalitetu svakako utiče i nedostatak kanalizacionog sistema fekalnih voda.

Seizmološke karakteristike

Prema podacima dobivenim sa kartografskog priloga Mapa rizika – seizmološka mapa evidentiranih potresa u zadnjih stotinu godina koji je urađen od strane Instituta za zaštitu od požara i eksplozija (INZA), prostor Brčko distrikta BiH, a samim tim i prostor obuhvaćen ovim regulacionim planom pripada prostoru na kojem je prosječna seizmička aktivnost 5° MSK.

Klimatske karakteristike

Ovaj prostor, kao i čitava teritorija Brčko distrikta BiH, pripada pojasu u kojem vlada umjereno-kontinentalna klima koju karakteriziraju topla ljeta i hladne zime, uz povremene oscilacije. Za ovu klimu je karakteristično postojanje sva četiri godišnja doba sa većim procentom padavina u prvom i posljednjem kvartalu kalendarske godine.

Ne postoje konkretni i zvanični podaci o klimatskim karakteristikama koji se odnose isključivo na prostor obuhvaćen ovim regulacionim planom.

Namjena površina

S obzirom da prostor Brčko distrikta BiH ima vrlo interesantan sastav tla, to se odrazilo i na prostoru koji je tretiran ovim regulacionim planom. Tretirana površina u obuhvatu Plana je važećim izmjenama i dopunama Urbanističkog plana predviđena za građevinsko zemljište za koje se može reći da je djelimično, disperzno izgrađeno. Taj prostor je uglavnom izgrađen objektima individualnog tipa stanovanja, sa nešto poslovnih sadržaja u zoni koja se naslanja uz magistralni put M 14.1 Brčko-Bijeljina. Također i najveći broj stambenih objekata je izgrađen u neposrednoj blizini magistralnog puta M 14.1, dok se u središnjem i južnom dijelu prostornog obuhvata stambeni, stambeno-poslovni i pomoćni objekti izgrađeni uz saobraćajnice koje se prostiru do sjeveroistočne granice prostornog obuhvata.

Za izgrađene građevinske parcele, može se općenito reći da su prosječne površine od oko 500 do 750 m², sa nižim/srednjim standardom stanovanja i opremljenosti građevinske parcele infrastrukturnim sadržajima.

Ranijom planskom dokumentacijom, veći dio prostora u obuhvatu ovog Regulacionog plana tretiran je kao poljoprivredno zemljište, da bi se važećim Urbanističkim planom taj odnos izmijenio, pa je istim planirana intenzivna individualna stambena izgradnja na velikom dijelu

ranijeg poljoprivrednog zemljišta sa gustinom stanovanja do 120 st/ha. Danas se preostali dio neizgrađenog zemljišta vrlo malo obrađuje kao poljoprivredno zemljište. Većim dijelom ovaj prostor su livade, zapuštene i degradirane površine.

3.2 Demografske i prostorne karakteristike

Gustina naseljenosti

Prostor obuhvaćen ovim Regulacionim planom predstavlja naselje sa velikim procentom izgrađenog zemljišta, odnosno naselje unutar kojeg su stambeni objekti raspoređeni uz magistralni put M 14.1, te uz saobraćajnice unutar granica tretiranog prostora, sa većim brojem objekata u južnoj polovini obuhvata. Gustina naseljenosti na ukupnom obuhvatu prostora je 25 st/ha.

Procenat izgrađenosti – bruto izgrađena površina

Na prostoru koji je obuhvaćen Regulacionim planom površina na kojoj su izgrađeni objekti iznosi ukupno 25 261,9m², odnosno oko 2,5 ha. Procenat izgrađenosti na ovom prostoru iznosi 10,04%.

Koeficijent izgrađenosti

Tabela br. 1 – Tipovi i bonitet objekata

TIPOVI I BONITET OBJEKATA					
	<i>Poslovni objekti</i>	<i>Stambeni objekti - Individualno stanovanje</i>	<i>Stambeno poslovni objekti /individualno</i>	<i>Stambeno poslovni objekti /kolektivno</i>	UKUPNO
<i>Dobar bonitet</i>	6	85	7	3	101
<i>Srednji bonitet</i>	4	65	4	/	73
<i>Loš bonitet</i>	/	2	/	/	2
Ukupna tlocrtna površina objekata (m²)	3 500,7	14 861,5	1 573,9	944,2	25 261,9
Ukupna BGP površina objekata (m²)	5 140,7	29 862,7	4 381,6	2 832,6	42 217,6

Ukupna površina predmetnog obuhvata

25,16 ha

- Broj objekata 176
- Individualno stanovanje 152
- Poslovni objekti 10
- Stambeno poslovni objekti/individualno 11
- Stambeno poslovni objekti/kolektivno 3
- Ukupna BGP objekata 42 217,6m²
- Ukupna tlocrtna površina objekata 25 261,9m²
- Posječna spratnost objekata P+1
- Koeficijent izgrađenosti 0,167

$$K_i = BGP / P_{obuhvata} = 42\,217,6 / 251\,600 = 0,167$$

- Procenat izgrađenosti 10,04%

$$P_i = P_{tl} / P_{obuhvata} \times 100 = 25\,261,9 / 251\,600 \times 100 = 10,04\%$$

- Broj stanovnika 616,69 cca
- Gustina naseljenosti 25st/ha

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

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

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

- gustina naseljenost = broj stanovnika / površina prostornog obuhvata

3.3 Fizičke strukture prostorne cjeline

3.3.1 Karakteristike postojećih objekata

Tretirana površina je Urbanističkim planom predviđena za građevinsko zemljište. Obuhvat je djelimično, disperzno izgrađen uglavnom objektima individualnog tipa stanovanja, sa nešto poslovnih sadržaja u zoni uz magistralni put M 14.1 Brčko-Bijeljina.

Izgrađene parcele su dominantno s niskim standardom opremljenosti infrastrukturnim sadržajima.

Na prostoru koji je tretiran ovim Planom najveći broj objekata namijenjen je individualnom stanovanju. Prema podacima iz tabele br. 1 objekti namijenjeni stanovanju su različitog boniteta.

Postojeće građevine su prema kvalitetu i bonitetnoj vrijednosti, analizirane u tri kategorije.

- I Kategorija: Objekti dobre bonitetne kategorije su objekti savremenog arhitektonskog izraza, sagrađeni od čvrstih postojećih materijala i sa kvalitetnom vanjskom obradom.

- II Kategorija: Objekti srednje bonitetne kategorije su objekti klasičnog tipa izgradnje, starosti 20 i više godina, na kojima su uočljivi određeni nedostaci u estetskom i konstruktivnom pogledu;

- III Kategorija: Objekti loše bonitetne kategorije su dotrajali i devastirani objekti na kraju svog amortizacionog vijeka, kojima je potrebna obnova, rekonstrukcija ili potpuno nova – zamjenska izgradnja.

Potrebno je zaključiti analizu bonitetnog kvaliteta postojećih izgrađenih građevina podatkom da prvu kategoriju čini 60 % od ukupnog postojećeg građevinskog fonda što je zadovoljavajuća osnova za planiranje buduće izgradnje.

U obuhvatu se nalazi značajan broj pomoćnih objekata koji su u upotrebi a izrazito su lošeg građevinskog boniteta, često građevinski improvizovani. Navedeni objekti se koriste kao ostave, garaže, kotlovnice.

Objekti individualnog stanovanja su dominantne spratnosti P+1. Maksimalna evidentirana spratnost objekata je P+2+pk.

Horizontalni gabariti postojećih objekata ucrtanih u karti broj 2. su preuzeti iz podloga dostavljenih od strane nosioca pripreme Plana, digitalnog katastra i orto-foto snimka. Na grafičkim dijelovima Plana označeni su objekti(g) koji su na terenu evidentirani, a u navedenim podlogama kao takvi nisu prisutni. Predmetni objekti definisani grafičkim dijelom Plana su predstavljeni okvirnim dimenzijama i položajem unutar parcele. Njihov stvarni gabarit i položaj će se utvrditi preciznim geodetskim mjerenjem. Odjelu za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH daje se mogućnost i obaveza da na osnovu ažurnog geodetskog snimka (ukoliko se procijeni da je neophodan) utvrde tačne dimenzije i položaj postojećih objekata koji su predmet zahtjeva te na osnovu podataka iz geodetskog snimka utvrde urbanističko-tehnički uvjeti poštujući odredbe Plana.

Kada je riječ o objektima druge namjene, isključivo se radi o objektima proizvodno-poslovne namjene. Poslovanje se dominantno zasniva na zanatskim djelatnostima ili su to objekti namijenjeni skladištenju građevinskog i drugog materijala. Uz gradski magistralni put evidentirano je nekoliko objekata, većih gabarita, namijenjenih kolektivnom stanovanju i poslovanju unutar prizemnih etaža.

Objekti namijenjeni poslovanju su relativno skoro izgrađeni i to su objekti koji su izrazito dobrog boniteta.

3.3.2 Postojeći kapaciteti objekata društvene infrastrukture

Tabela br. 2 – Postojeći kapaciteti objekata društvene infrastrukture

	<i>Osnovna škola</i>	<i>Ambulanta</i>	<i>Područna ambulanta</i>	<i>Privatne ordinacije (starački dom)</i>	<i>Fiskulturne sale uz objekte škola</i>	<i>Uređeni sportsko- rekreativni tereni</i>	<i>Poljoprivredna apoteka</i>	<i>Trgovina na veliko</i>	<i>Trgovina na malo</i>	<i>Zanatske radnje i uslužne djelatnosti</i>	<i>Objekti PTT</i>	<i>Veterinarska stanica</i>	<i>Barovi i restorani</i>
Brezik I	-	-	-	+	-	-	-	-	+	+	-	-	+

Kao što se u tabeli br. 2 može vidjeti, prostor tretiran ovim Planom ne posjeduje objekte društvene infrastrukture.

3.3.3 Zaštićeno kulturno-historijsko i prirodno naslijeđe

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

3.3.4 Saobraćaj

Saobraćajni sistem na području regulacionog plana "Brezik I" čine postojeće ulice, uglavnom nepovoljnog kapaciteta u odnosu na postojeće saobraćajne tokove.

Saobraćajnice na području plana su lokalnog – stambenog karaktera i služe uglavnom za pristup objektima – dominantno individualnog stanovanja.

Van obuhvata plana se nalaze dvije gradske saobraćajnice (definisane planom višeg reda) koje ujedno definišu i granice plana na jugozapadu i sjeveroistoku. Na jugozapadu se nalazi postojeća gradska saobraćajnica, Semberska ulica a na sjeveroistoku je planirana gradska saobraćajnica, važećim urbanističkim planom.

Semberska ulica je donedavno bila dio magistralne putne mreže Brčko Distrikta. Izgradnjom putne obilaznice ona postaje gradska saobraćajnica, međutim i kao gradska ulica ona ima značajno povećanu koncentraciju vozila i pješaka jer su u prethodnom vremenskom periodu, sa obje strane izgrađeni individualni objekti kao i kompleksi poslovnih objekata sa komercijalnim djelatnostima.

Planirana gradska saobraćajnica na sjeveroistoku plana povezuje centar grada sa industrijskom zonom „Interplet“ i predviđena je jedna veza sa područjem regulacionog plana „Brezik 1“.

U obuhvatu plana nalazi se i dio trase buduće pješačko – biciklističke staze koja prati tok potoka Blizna.

Karakteristike stanja

Primarne karakteristike stanja saobraćajnog sistema su:

- česta lijeva i desna skretanja za ulazak u postojeće stambene i poslovne lokacije, što usporava tok motornog saobraćaja na osnovnom pravcu (Semberska ulica);
- nedovoljne širine poprečnog profila saobraćajnica, uz nedostatak izdvojenih površina za pješačka kretanja – trotoara,
- nedostatak površina namjenjenih za stacionarni saobraćaj,
- nedostatak jasnih regulacionih i građevinskih linija i frontova, odnosno nedefinisanost funkcionalnih elemenata poprečnih profila, što se posebno odnosi na dijelove sa dominantno individualnim stanovanjem.

3.3.5 Vodovod i kanalizacija

3.3.5.1 Vodovod

Vodosnabdijevanje dijela naseljenog prostora u obuhvatu Regulacionog plana Brezik I vrši se iz lokalnog vodovodnog sistema, kojeg čini „novi“ bunar (izgrađen 2008. godine) sa distributivnom vodovodnom mrežom od PVC materijala prečnika Ø90 mm i Ø110 mm. U sastavu pumpne stanice bunara izgrađen je prateći objekat u kome je smještena oprema za omekšavanje bunarske vode radnog kapaciteta $Q_r=2,5$ l/s, hidromašinska oprema za povezivanje pumpne stanice bunara sa unutrašnjom opremom i hidroforska posuda za regulaciju pritiska u vodovodnom sistemu zapremine $V=2.000$ litara sa odgovarajućim kompresorom za uspostavljanje radnog pritiska vazduha unutar posude. Sa navedene hidroforske posude izvršeno je povezivanje postojeće distributivne vodovodne mreže u pravcu naselja Bradonjić Kolonija.

Na opisanoj vodovodnoj mreži ne postoje instalirani hidrantski uređaji i nisu predviđene mjere za zaštitu objekata od požara preko postojeće distributivne vodovodne mreže, niti bi

eksploatacioni kapacitet bunara mogao istovremeno zadovoljiti potrebe za vodom za protivpožarne mjere u satu maksimalne potrošnje, kao ni sva prateća instalirana oprema.

3.3.5.2 Kanalizacija

Područje naseljenog prostora u obuhvatu Regulacionog plana Brezik I je dijelom pokriveno kanalizacionom mrežom. Postojeća kanalizaciona mreža na razmatranom području je mješovitog tipa. Ista je prevashodno bila namijenjena za odvođenje otpadnih (fekalnih) voda iz objekata. Međutim izgradnjom saobraćajnica kroz naselje i nepostojanjem oborinskog (atmosferskog) kolektora, predviđeni fekalni kolektori su vremenom prerasli u mješovite kolektore u koje se ulivaju otpadne vode iz domaćinstava, oborinske vode sa manipulativnih površina u sklopu naselja i oborinske vode sa saobraćajnica. Kanalizaciona mreža je izgrađena od betonskih cijevi prečnika od Ø 300 mm do Ø 600 mm.

Dio naselja za odlaganje fekalnih voda koristi individualne septičke jame koje su često tehnički nepravilno i nekvalitetno izvedene.

Odvodnja oborinskih voda nije riješena i ne postoji kanalizacija za odvodnju ovih voda. Oborinske vode se zadržavaju na kolovozima ili su preko uličnih slivnika priključene na fekalnu kanalizaciju ili direktno otiču u recipijente: potok Bliznu i Ciganski potok.

3.3.5.3 Korito potoka Blizna

Zapadnom granicom obuhvata Regulacionog plana stambenog naselja Brezik I prolazi potok Blizna koji je regulisan na potezu od ušća u rijeku Savu do mosta na magistralnom putu Brčko-Bijeljina, u dužini od cca 650 m. Za regulaciju dionice potoka Blizna u dužini od cca 400 m uzvodno od mosta na magistralnom putu Brčko-Bijeljina postoji izrađena projektna dokumentacija na nivou glavnog projekta. Trasa regulisanog korita potoka Blizna preuzeta je iz spomenutnog „Glavnog projekta regulacije potoka Blizna na urbanom području Brčko distrikta BiH“ (izrađenog od strane firme „Akvadukt“ d.o.o. Tuzla) i prenesena u predmetni regulacioni plan.

3.3.6 Energetska infrastruktura

Visokonaponski razvod

Na prostornom obuhvatu razmatranog Regulacionog plana ne postoje izvedeni 110 kV i 400 kV dalekovodi.

Srednjenaponski razvod

U prostornom obuhvatu razmatranog Regulacionog plana ne postoji razvijena 35 kV mreža. U prostornom obuhvatu razmatranog Regulacionog plana postoji djelimično razvijena 10 kV mreža izvedena podzemno sa trasama prikazanim u grafičkom prilogu.

Transformatorske stanice

Obuhvat ove zone predstavlja isključivo stambeni prostor, pa je u tom smislu i osigurana EE infrastruktura. Na prostornom obuhvatu regulacionog plana su izgrađene sljedeće trafostanice 10/0,4 kV:

1. TS 10/0,4 kV, “STOLIN 3”,
2. TS 10/0,4 kV, “STOLIN 4”,

Niskonaponska mreža i javna rasvjeta

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

3.3.7 Telekomunikacije

Na prostornom obuhvatu regulatornog plana postoji razvijena telekomunikaciona infrastruktura. U grafičkom prilogu je prikazana postojeća TK infrastruktura. Sekundarna DTK i Optička pristupna mreža nisu predmet planske dokumentacije. One će se raditi prema zahtjevu investitora (telekom operatera), u skladu sa zakonskim odredbama, pravilnicima, standardima i pravilima struke za ovu vrstu radova. Konačna saglasnost kao i tehnički uslovi su u nadležnosti telekom operatera i realizovati će se kroz izradu investiciono-tehničke dokumentacije (Idejni i Glavni projekt), a sve uz saglasnost nadležnih institucija. Telekomunikacionu infrastrukturu izvoditi podzemno. Dozvoljavaju se proizvoljne trase TK infrastrukture sa pratećom opremom.

3.3.8 Toplifikacija

U okviru prostornog obuhvata «Brezik I» nema razvijene mreže termoeenergetskih instalacija. Stoga ovaj segment ne može u postojećem stanju biti tretiran. U okviru objekata postoje peći na čvrsto gorivo, koji je primarni energent u ovom obuhvatu. Toplifikaciju je generalno planski moguće rješavati, nakon što se na nivou Distrikta definira sistem i vrsta energenta, te način distribucije istog.

3.3.9 Zelene površine

Naselje u obuhvatu Regulatornog plana Brezik I. nema uređenih zelenih površina, tipa urbanog gradskog zelenila, uređenih parkova, drvoređa, objekata za sport i rekreaciju, dječjih igrališta, i sl.

Stanje je svojstveno ovakvom tipu naselja u kojem je dominantna individualna stambena izgradnja i u kojem nema značajnijih površina zemljišta u državnom vlasništvu. Takvo stanje vlasništva nad građevinskim zemljištem bitno utječe na urbano uređenje naselja kad su u pitanju objekti javnog i društvenog sadržaj.

3.4 Životna sredina

Na ovo razmatranje obavezuje Zakonska uredba, kojom se utvrđuje da svaki čovjek ima pravo na zdravu životnu sredinu.

Vlada Brčko distrikta BiH preko svojih službi je u skladu sa zakonom obavezna da donosi program o uređenju životne sredine, osigurava i stara se o građevinskom zemljištu, lokalnim putevima i komunalnim djelatnostima.

Kroz pobrojane aktivnosti, a u cilju zaštite i uređenja životne sredine potrebno je kontrolisati širenje građevinskog zemljišta na poljoprivredno i šumsko zemljište racionalnijim načinom korištenja raspoloživog komunalno opremljenog, nedovoljno izgrađenog građevinskog zemljišta.

Stanje uređenja životne sredine u prostoru obuhvata Plana nije zadovoljavajuće, promatrano sa aspekta zaštite i uređenja zemlje, vode, zraka i urbanog standarda. Zemljište je većim dijelom ugroženo kad je u pitanju biocenoza što bitno utiče na vrijednosti općeg stanja ekosistema.

Naselje Brezik nema kvalitetno riješenu mrežu i objekte komunalne infrastrukture, a posebno pitke vode, kanalizacije, oborinske i fekalne, kao i evakuacije čvrstog otpada (smeća) što znatno utiče na stanje kvaliteta životne sredine. Na prostoru Regulacionog plana Brezik I, kroz protekli period, nije bilo namjenskih istraživanja i mjerenja u funkciji definiranja stanja i zaštite životne sredine.

Podaci o kvalitetu, nisu bili dostupni u vrijeme izrade plana. Zbog navedenoga, postojeće stanje vode, tla i vazduha moguće je dati samo opisno.

3.4.1 Kvaliteta i zagađenja vazduha

U pogledu kvalitete i stanja vazduha može se reći da nije zabrinjavajuće stanje. Od zagađivača vazduha možemo pomenuti domaćinstva koja zagađuju vazduh tokom zimskog perioda dimnim gasovima nastalim od sagorijevanja raznih ogrjevnih materijala, pored toga tu su saobraćajna opterećenja odnosno zagađenja koja dolaze od sagorijevanja goriva kod automobila (najčešći proizvodi nepotpunog sagorijevanja su fine lebdeće čestice PM_{2,5} i ugljen-monoksid CO – dva velika zagađivača zraka).

3.4.2 Kvaliteta i zagađenja tla

Može se utvrditi da na predmetnom prostoru obuhvata postoji degradacija tla, koja je uglavnom antropogenog karaktera, a koja se u osnovi zasniva na neadekvatnoj dosadašnjoj namjeni površina.

Do nekih minimalnih zagađenja zemljišta dolazi i na određenim poljoprivrednim parcelama prilikom korištenja mineralnih đubriva s tim da nisu zagađenja u toj količini zabrinjavajuća. Degradacija tla prisutna je na svim lokacijama na kojima se zadržava površinska voda. Takva tla mijenjaju i svoj kvaliteta i postaju sterilna što šteti poljoprivredi. Unutar obuhvata jedno od zagađenja kako tla tako i podzemnih voda može da dovede nekontrolisano skladištenje ulja kod automehaničarskih radnji kojih imamo više u našem obuhvatu.

Bitan faktor za uređenje životne sredine je pravovremeno i direktno rješavanje uočenih negativnih pojava koje utiču na nivo stanja ugroženosti životne sredine cijelog naselja Brezik.

3.4.3 Kvaliteta i zagađenja vode

Stanovništvo ovog obuhvata u najvećem dijelu se snabdijeva vodom iz lokalnog bunara. Postojeći bunar ima manji kapacitet vode tokom ljetnog perioda. Dva puta godišnje se vrši fizička, hemijska i mikrobiološka analiza vode iz bunara. Jedan dio obuhvata vodu koristi sa svojih ličnih bunara. Odgovornost vršenja analize kvaliteta vode je na samim mještanima i uzimajući u obzir veoma loš kanizacioni sistem u obuhvatu možemo reći da postoji mogućnost lošijeg kvaliteta tih voda.

3.4.4 Biljni svijet

Kako je već opisano, ovaj obuhvat je velikim dijelom zahvaćen poljoprivrednim zemljištem tako da imamo i raznoliku grupu biljaka. Najčešće su to biljke koje se koriste u ishrani ljudi i životinja, i to poljoprivredna zemljišta koja su zasijana: kukuruzom, pšenicom, ječmom, travom koju mještani koriste u ishrani stoke i jednim dijelom imamo zasađene voćnjake: šljivom, jabukom, kruškom...

Pojedinačno svako dvorište ima zasade raznih vrsta cvijeća i travnjaka koji daju ljepšu sliku ovom obuhvatu.

Potrebno je naglasiti da na prostoru koji obuhvata Regulacioni plan nema ugroženih vrsta sa IUCN crvene liste.

3.4.5 Zbrinjavanje komunalnog otpada

Pitanje nekontrolisanog odlaganja čvrstog otpada obavezuje na rješavanje zatečenog stanja organizovanim odlaganjem otpada na centralnu gradsku deponiju. Jedan od najvećih ekoloških problema ovog obuhvata jeste komunalni otpad koji zbog nesavjesnih mještana može da se nađe na raznim lokacijama tako i pored makadamskih puteva ili pored poljoprivrednih zemljišta i šuma. Najčešće su to mjesta djelimično udaljena od centralnog dijela naselja. Komunalni otpad stvara veliki problem površinskim vodama a samim tim i podzemnim vodama kao i zemljišta. Komunalni otpad sa ove lokacije se odvozi dva puta sedmično ali zbog kapaciteta stanovnika taj broj je nedovoljan.

3.5 Analiza ograničenja u prostoru

Kada je riječ o ograničenjima u prostoru, u okviru granica Plana nema posebnih ograničenja. S obzirom da je prostor obuhvaćen Regulacionim planom okarakterisan kao dominantno ravničarski nema evidentiranih aktivnih klizišta. Prethodno evidentirane zone klizišta, intervencijom na uređenju korita potoka Blizna su sanirane. Dijelovi starog korita potoka Blizna su uređeni. Pri gradnji na ovim površinama potrebno je obratiti pozornost na stvorene geomehaničke karakteristike tla te se istima prilagoditi.

Neadekvatni priključci ulica na gradsku magistralnu saobraćajnicu su jedan od negativnih pojava, koji predstavljaju dodatan izazov za planere.

Planovima višeg reda, odnosno Urbanističkim i Prostornim planom Brčko distrikta BiH, nisu definisana ograničenja koja se odnose na vodene tokove potoka Blizna i Govneč u onom dijelu u kojem prolaze kroz planski obuhvat tretiran ovim Regulacionim planom, izuzev definiranog pojasa zaštite pejzaža.

Kao značajno ograničenje u prostoru može se smatrati neplanska izgradnja na prostornom obuhvatu, kako objekata individualnog stanovanja, tako i saobraćajne infrastrukture.

Bespravna gradnja je dodatan i značajan otežavajući faktor u procesu planiranja prostora.

Vlasnička struktura Brezik I

Tabela br. 3 – analiza katastarskih i vlasničkih podataka

Broj k.č.	Vlasništvo	Površina m ²	Komentar
629	PRIVATNO VLASNIŠTVO	13 54	TRAVNJAK Šuma 5. klase Pomoćna zgrada 1
630	PRIVATNO VLASNIŠTVO	12 40	TRAVNJAK Njiva 5. klase
631	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 83	TRAVNJAK Livada 3. klase
632	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8 96	OKUČNICA Njiva 5. klase Dvorište Pomoćna zgrada 1 Pomoćna zgrada 2

635	PRIVATNO VLASNIŠTVO	19 32	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Njiva 6. klase
634	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 50	OKUČNICA Šuma 4. klase
636	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 81	NJIVICA Njiva 5. klase Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Pomoćna zgrada 3 Pomoćna zgrada 4 Pomoćna zgrada 5 Pomoćna zgrada 6
637	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 85	OKUČNICA Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3 Dvorište Njiva 5. klase Stambena zgrada 1
633/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 42	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1
633/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 95	OKUČNICA Dvorište Njiva 6. klase Stambena zgrada 2
638	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 64	OKUČNICA Pomoćna zgrada 5 Pomoćna zgrada 9 Pomoćna zgrada 8 Pomoćna zgrada 6 Pomoćna zgrada 4 Pomoćna zgrada 3 Pomoćna zgrada 2 Stambena zgrada 1 Dvorište Voćnjak 3. klase Pomoćna zgrada 7
639	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 64	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
642/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	41 54	DUGONJICI Šuma 4. klase
640/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 27	OKUČNICA Stambena zgrada 1 Dvorište
640/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	76	OKUČNICA Nekategorisani put
640/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 72	OKUČNICA Njiva 5. klase
641	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 93	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1
642/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	66	DUGONJICI Šuma 4. klase
642/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	17 95	DUGONJICI Šuma 4. klase
643	PRIVATNO VLASNIŠTVO	31 36	ŠUMA Šuma 3. klase Pomoćna zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
644	PRIVATNO VLASNIŠTVO	19 98	ŠUMA Dvorište Pomoćna zgrada 3 Stambena zgrada 1 Pašnjak 2. klase Pomoćna zgrada 2
729	PRIVATNO VLASNIŠTVO	13 78	OKUČNICA Voćnjak 3. klase Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
728	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 33	BEGLUK Dvorište Pomoćna zgrada 4 Pomoćna zgrada 3 Stambena zgrada 1 Pašnjak 2. klase Pomoćna zgrada 2
730	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 75	OKUČNICA Njiva 5. klase Dvorište Stambena zgrada 1
731	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 19	OKUČNICA Stambena zgrada 1 Njiva 5. klase
727	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 03	OKUČNICA Pašnjak 2. klase Dvorište Stambena zgrada 1
723	PRIVATNO VLASNIŠTVO	18 50	TRAVNJAK Voćnjak 3. klase Dvorište Stamb.posl. zgrada 1
724	PRIVATNO VLASNIŠTVO	13 78	TRAVNJAK Pomoćna zgrada 5 Pomoćna zgrada 6 Pomoćna zgrada 4 Pomoćna zgrada 3 Pomoćna zgrada 2 Stambena zgrada 1 Dvorište Pašnjak 2. klase Pomoćna zgrada 7
725	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 73	TRAVNJAK Njiva 5. klase
660/6	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 38	TRAVNJAK Njiva 5. klase
660/5	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 39	TRAVNJAK Njiva 5. klase
660/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 19	TRAVNJAK Njiva 5. klase
660/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 84	TRAVNJAK Njiva 5. klase
660/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 65	TRAVNJAK Njiva 5. klase
659	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 38	TRAVNJAK Put

735	PRIVATNO VLASNIŠTVO	15 74	BEGLUK Njiva 5. klase Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Stambena zgrada 3 Pomoćna zgrada 4
732	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 49	BEGLUK Nekategorisani put
734	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 16	OKUĆNICA Njiva 5. klase
733	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 84	OKUĆNICA Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Dvorište
726	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 64	BEGLUK Dvorište Stambena zgrada 1 pom. zgrada 2
722	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 62	STOLIN Stambena zgrada 1 Dvorište Njiva 5. klase
721	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 95	OKUĆNICA Pomoćna zgrada 3 Njiva 5. klase Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
720/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 86	GREDICE Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3 Pomoćna zgrada 4 Dvorište Ostalo neplodno zemljište
720/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 64	GREDICE Pomoćna zgrada 1 Ostalo neplodno zemljište
660/8	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 73	TRAVNJAK Njiva 5. klase
660/7	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 33	TRAVNJAK Njiva 5. klase
660/4	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 22	TRAVNJAK Njiva 5. klase
658/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 07	OKUĆNICA Stamb.posl. zgrada 1 Dvor.stamb.posl.zgr.
658/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 11	OKUĆNICA Stambena zgrada 1 Dvorište
658/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 13	OKUĆNICA Njiva 5. klase Stambena zgrada 1
658/6	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 72	TRAVNJAK Nekategorisani put
656/4	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 11	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1
656/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 98	OKUĆNICA Njiva 5. klase
656/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 04	OKUĆNICA Dvorište Pomoćna zgrada 3 Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Njiva 5. klase
658/7	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 15	PUT Nekategorisani put
658/11	PRIVATNO VLASNIŠTVO	43	PUT Nekategorisani put
658/10	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8	BEGLUK Njiva 6. klase
658/4	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 29	BEGLUK Njiva 6. klase
658/5	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 02	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1
658/8	PRIVATNO VLASNIŠTVO	40	OKUĆNICA Ostalo neplodno zemljište
658/9	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1	OKUĆNICA Ostalo neplodno zemljište
656/5	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	5	OKUĆNICA Njiva 5. klase
661/3	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	29 21	KIKIĆKA Šuma 3. klase
661/2	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	28 34	KIKIĆKA Šuma 3. klase
661/9	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	2 36	KIKIĆKA Šuma 3. klase
661/7	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	1 84	KIKIĆKA Šuma 3. klase
661/8	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	6 75	KIKIĆKA Šuma 3. klase
656/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 08	OKUĆNICA Njiva 5. klase
661/11	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	2 25	KIKIĆKA Šuma 3. klase
2013/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 76	PUT ZA SAVU Nekategorisani put
661/12	PRIVATNO VLASNIŠTVO	49	KIKIĆKA Šuma 3. klase
661/13	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 07	KIKIĆKA Šuma 3. klase
653/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	52 85	KIKIĆKA Njiva 5. klase
661/6	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8 53	KIKIĆKA Šuma 3. klase
661/14	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 50	KIKIĆKA Šuma 3. klase

667/8	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 86	BEGLUK Dvorište Stambena zgrada 1
667/9	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 55	BEGLUK Dvorište Stambena zgrada 1
667/10	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 47	BEGLUK Stambena zgrada 1 Dvorište
667/11	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 58	BEGLUK Stambena zgrada 1 Dvorište
719/2	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	3	OKUČNICA Njiva 6. klase
719/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	20 98	OKUČNICA Njiva 6. klase Pomoćna zgrada 3 Pomoćna zgrada 2 Dvorište Pomoćna zgrada 4 Stambena zgrada 1
717	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 09	OKUČNICA Njiva 5. klase Gradilište 1
736/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 94	OKUČNICA Njiva 5. klase
736/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 10	OKUČNICA Njiva 5. klase Stambena zgrada 2 Dvorište Stambena zgrada 1
738	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 20	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
739	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 45	STOLIN Nekategorisani put
737	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 32	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
740	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 10	BEGLUK Pomoćna zgrada 3 Stambena zgrada 2 Stambena zgrada 1 Voćnjak 3. klase Dvorište
741/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	20 01	OKUČNICA Njiva 5. klase Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
741/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8 67	TRAVNJAK Njiva 5. klase
718/3	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	11	TRAVNJAK Njiva 5. klase
718/4	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	1	GREDICA Njiva 5. klase
718/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 30	TRAVNJAK Njiva 5. klase Pomoćna zgrada 1
744	PRIVATNO VLASNIŠTVO	13 42	MAJEVIČKA KUĆA Pomoćna zgrada 3 Poslovna zgrada u vanprivredi 7 Pomoćna zgrada 6 Pomoćna zgrada 4 Pomoćna zgrada 8 Stambena zgrada 2 Stambena zgrada 1 Dvorište Pomoćna zgrada 5
746	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8 97	MIKOVAČA Stambena zgrada 2 Poslovna zgrada u vanprivredi 4 Pomoćna zgrada 3 Stambena zgrada 1 Njiva 5. klase Dvorište
743/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 53	TRAVNJAK Nekategorisani put
743/1	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	3 43	ULICA SEMBERSKA Ulica
2014	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	22 90	ULICA LAZE LAZAREVIĆ Ulica
707	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	12 37	ULICA J. HADŽIĆA Ulica
758	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	5 61	ULICA J.HADŽIĆA Ulica
699	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	9 91	ULICA J. HADŽIĆA Ulica
718/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 86	GREDICA Njiva 5. klase
715	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 69	OKUČNICA Njiva 5. klase
716	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 35	OKUČNICA Dvorište Pomoćna zgrada 3 Pomoćna zgrada 2 Stambena zgrada 1
714	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 07	OKUČNICA Njiva 5. klase
713	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 89	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1

712	PRIVATNO VLASNIŠTVO	12 87	OKUĆNICA Pomoćna zgrada 5 Pomoćna zgrada 4 Pomoćna zgrada 3 Pomoćna zgrada 2 Stambena zgrada 1 Njiva 5. klase Dvorište
711/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 46	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
711/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 62	OKUĆNICA Njiva 5. klase Pomoćna zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
710	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 10	OKUĆNICA Njiva 5. klase Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
708	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 85	OKUĆNICA Njiva 5. klase Dvorište Stambena zgrada 1
709/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 27	OKUĆNICA Stambena zgrada 1 Livada 4. klase Dvorište
709/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 38	BEGLUK Livada 4. klase
668	PRIVATNO VLASNIŠTVO	23 63	OKUĆNICA Stambena zgrada 1 Dvorište Pašnjak 3. klase
669	PRIVATNO VLASNIŠTVO	40 40	BEGLUK Njiva 6. klase
667/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	17 88	BEGLUK Njiva 6. klase
667/17	PRIVATNO VLASNIŠTVO	12 20	BEGLUK Njiva 6. klase
667/18	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 68	BEGLUK Put
667/19	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 24	BEGLUK Njiva 6. klase
667/20	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 46	BEGLUK Njiva 6. klase
667/15	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 19	BEGLUK Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
667/14	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 22	BEGLUK Njiva 6. klase
667/12	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 68	BEGLUK Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
667/13	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 07	BEGLUK Njiva 6. klase
667/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 13	OKUĆNICA Stambena zgrada 1 Dvorište
667/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 88	BEGLUK Gradilište
667/4	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 47	BEGLUK Dvorište Stambena zgrada
667/5	PRIVATNO VLASNIŠTVO	87	BEGLUK Njiva 6. klase
667/6	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	1 25	PUT Nekategorisani put
667/7	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	3 14	PUT Nekategorisani put
661/5	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3	KIKIČKA Šuma 3. klase
661/4	PRIVATNO VLASNIŠTVO	26	KIKIČKA Šuma 3. klase
666/2	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	1 79	BEGLUK Voćnjak 4. klase
700	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8 49	OKUĆNICA Njiva 5. klase Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
701	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8 14	OKUĆNICA Pomoćna zgrada 3 Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Njiva 5. klase
702/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	67	OKUĆNICA Njiva 5. klase
702/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	26	OKUĆNICA Njiva 5. klase
703	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 27	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1
704	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 13	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
705	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 17	OKUĆNICA Pomoćna zgrada 2 Njiva 5. klase Dvorište Stambena zgrada 1
706	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 47	RAKIČKA Pomoćna zgrada 4 Pomoćna zgrada 3 Pomoćna zgrada 2 Stambena zgrada 1 Njiva 5. klase Dvorište
742	PRIVATNO VLASNIŠTVO	13 38	OKUĆNICA Livada 4. klase Dvorište Stambena zgrada 1

748/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 80	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
748/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 89	KUČIŠTE Pomoćna zgrada 2 Stambena zgrada 1 Dvorište
749	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 26	OKUČNICA Njiva 5. klase
750	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 85	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2
751	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 45	OKUČNICA Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3 Stambena zgrada 1 Dvorište
752	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 08	OKUČNICA Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Dvorište
756	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8 59	OKUČNICA Pomoćna zgrada 2 Njiva 5. klase Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 3
757	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 13	OKUČNICA Pomoćna zgrada 2 Dvorište Stambena zgrada 1
759	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 35	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
760	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 84	OKUČNICA Voćnjak 3. klase Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
761	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 98	BEGLUK Njiva 5. klase
755	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 07	OKUČNICA Pašnjak 2. klase Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
753/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 57	OKUČNICA Njiva 5. klase
753/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 80	GREDICE Njiva 5. klase
747/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 34	GREDICE Njiva 5. klase
747/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 12	PUT Nekategorisani put
747/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 49	GREDICE Pomoćna zgrada 3 Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
754	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 52	OKUČNICA Pomoćna zgrada 3 Pomoćna zgrada 2 Stamb.posl. zgrada 1 Dvorište
2001	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI-VODE IMA TERETA	68 93	CIGANSKI POTOK Potok
671	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 16	BEGLUK Njiva 6. klase
670	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 59	BEGLUK Njiva 6. klase
672/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 51	BEGLUK Stambena zgrada 1 Dvorište
672/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 90	BEGLUK Dvorište Pomoćna zgrada 2
672/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 98	BEGLUK Pristupni put
698	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 01	OKUČNICA Dvorište Pomoćna zgrada 3 Stambena zgrada 1 Njiva 5. klase Pomoćna zgrada 2
695	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 11	GRADILIŠTE Gradilište
697	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 34	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Pomoćna zgrada 3 Pomoćna zgrada 4 Pomoćna zgrada 5
696	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 46	STOLIN Dvorište Gradilište 1
694	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 89	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1
692	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 60	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1
691	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 02	OKUČNICA Dvorište Pomoćna zgrada 4 Pomoćna zgrada 3 Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
689/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 28	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
688/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 56	GREDICE Njiva 5. klase

686/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2	OKUĆNICA Dvorište
689/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	23	OKUĆNICA Dvorište
688/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	71	GREDICE Njiva 5. klase
690/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 75	OKUĆNICA Dvor.stamb.posl.zgr. Stamb.posl. zgrada 3
687	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 52	OKUĆNICA Njiva 5. klase
686/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 11	OKUĆNICA Pomoćna zgrada 2 Stambena zgrada 1 Dvorište
684	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 64	OKUĆNICA Njiva 5. klase
685	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 16	OKUĆNICA Pomoćna zgrada 2 Dvorište Stambena zgrada 1
683	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 93	PUT Nekategorisani put
693/1*	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 54	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1
693/3*	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 57	OKUĆNICA Njiva 6. klase
693/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 39	OKUĆNICA Dvorište Stamb.posl. zgrada 1
682/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 70	OKUĆNICA Njiva 5. klase Dvorište Stambena zgrada 1
682/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 07	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1
682/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 33	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1
682/4	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 02	OKUĆNICA Njiva 5. klase
682/6	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 90	OKUĆNICA Njiva 5. klase
681/4	PRIVATNO VLASNIŠTVO	59	OKUĆNICA Pomoćna zgrada 1 Njiva 5. klase
681/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 12	OKUĆNICA Njiva 5. klase Pomoćna zgrada 1
681/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 90	OKUĆNICA Stambena zgrada 1 Dvorište Njiva 4. klase
673/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 45	VOCNJAK Voćnjak 4. klase
673/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	22 59	OKUĆNICA Voćnjak 4. klase Gradilište Dvorište 1 Pomoćna zgrada 2
673/5	PRIVATNO VLASNIŠTVO	89	DUGA NJIVA Voćnjak 4. klase
602/14	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 44	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/28	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 62	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/34	PRIVATNO VLASNIŠTVO	63	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/35	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 37	NJIVA Njiva 6. klase
602/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	99 86	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/40	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 02	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/41	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 91	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/42	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 25	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/43	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 02	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/44	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 02	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/45	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 76	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/46	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 57	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/47	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 54	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/48	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 42	DUGA NJIVA Njiva 6. Klase
602/49	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 35	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/50	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 26	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/52	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 09	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/53	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 88	DUGA NJIVA Pristupni put
673/6	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	3 75	OKUĆNICA Put
673/4	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	1 50	PUT Nekategorisani put
680/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 78	OKUĆNICA Njiva 5. klase Dvorište Stamb.posl. zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
680/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 15	BAŠČA Dvorište Stamb.posl. zgrada 1
679	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 10	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
678	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 31	OKUĆNICA Njiva 5. klase Dvorište Stambena zgrada 1
674	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 50	BAŠČA Voćnjak 4. klase
661/10	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	2 34	KIKIČKA Šuma 3. klase
661/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	31 70	KIKIČKA Šuma 3. klase

662/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	56 38	KIKIČKA Njiva 6. klase
664/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 07	KIKIČKA Pašnjak 3. klase
664/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 13	KIKIČKA Pašnjak 3. klase
665	PRIVATNO VLASNIŠTVO	59 50	BEGLUK Šuma 3. klase
602/38	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 14	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/39	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 00	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/51	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 18	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
673/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8 38	OKUČNICA Voćnjak 4. klase Dvorište Stambena zgrada 1
677/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 60	KRČEVINA Njiva 5. klase
677/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 43	KRČEVINA Njiva 5. klase
677/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8 97	KRČEVINA Njiva 5. klase
677/6	PRIVATNO VLASNIŠTVO	99	KRČEVINA Njiva 5. klase
677/7	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 92	KRČEVINA Njiva 5. klase
677/4	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 98	KRČEVINA Njiva 5. klase
677/9	PRIVATNO VLASNIŠTVO	36	KRČEVINA Njiva 5. klase
677/8	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 48	PUT Nekategorisani put
675	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 08	OKUČNICA Voćnjak 3. klase Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
676/2	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	7	OKUČNICA Voćnjak 3. klase
676/3	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	1	OKUČNICA Voćnjak 3. klase
602/33	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	32 60	DUGA NJIVA Put
676/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	23 26	OKUČNICA Stambena zgrada 1 Dvorište Voćnjak 3. klase
677/5	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 00	KRČEVINA Njiva 5. klase
591	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 00 13	LUKA Livada 4. klase
592/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	60 01	LUKA Šuma 3. klase
602/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 98	OKUČNICA Stambena zgrada 1 Dvorište
602/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 05	OKUČNICA Gradilište
602/4	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 73	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/7	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 07	OKUČNICA Stambena zgrada 1 Dvorište
602/6	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 91	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1
602/5	PRIVATNO VLASNIŠTVO	11 27	DUGA NJIVA Dvorište Njiva 6. klase Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
602/8	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 98	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1
602/9	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 00	OKUČNICA Dvorište Gradilište
602/10	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 99	DUGA NJIVA Stambena zgrada 1 Dvorište
602/11	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 98	OKUČNICA Gradilište 1 Dvorište
602/12	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 92	DUGA NJIVA Gradilište
602/13	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 18	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/20	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 44	OKUČNICA Stambena zgrada 1 Dvorište
602/19	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 92	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1
602/18	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 90	OKUČNICA Stambena zgrada 1 Dvorište
602/17	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 98	DUGA NJIVA Stambena zgrada Dvorište
602/16	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 00	OKUČNICA Stambena zgrada 1 Dvorište
602/15	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 98	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/21	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 48	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1
602/22	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 81	OKUČNICA Stambena zgrada 1 Dvorište
602/23	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 06	DUGA NJIVA Gradilište
602/24	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 98	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1
602/25	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 98	VELIKA NJIVA Njiva 6. klase
602/26	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 97	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/27	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 98	DUGA NJIVA Njiva 6. klase

602/29	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 02	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/30	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 00	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/31	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 23	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/32	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 47	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
602/36	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 85	DUGA NJIVA Njiva 6. klase
569/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	25 79	KOD POTOKA Livada 4. klase Njiva 6. klase
569/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 72	KOD POTOKA Njiva 6. klase
572/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	23 60	POTOK Njiva 6. klase
572/14	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 69	POTOK Pristupni put
572/15	PRIVATNO VLASNIŠTVO	13 25	POTOK Njiva 6. klase
569/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 30	KUČIŠTE Njiva 5. klase Posl.zgr.u privredi 1 Zemljište uz privrednu zgradu
568	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 83	OKUČNICA Dvorište Stamb.posl. zgrada 1
567	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 22	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3 Pomoćna zgrada 4 Pomoćna zgrada 5
566/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	78	OKUČNICA Voćnjak 3. klase
566/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8 75	OKUČNICA Dvorište Voćnjak 3. klase Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2
575/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 26	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1
575/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4	OKUČNICA Ostalo neplodno zemljište
564	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 07	PRISTUPNI PUT Nekategorisani put
573/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	32	OKUČNICA Ostalo neplodno zemljište
573/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 68	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
574/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	72	OKUČNICA Ostalo neplodno zemljište
574/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 33	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1
576	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 56	OKUČNICA Stambena zgrada 2 Njiva 5. klase Dvorište Stambena zgrada 1
572/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 01	OKUČNICA Dvorište Stambena zgrada 1
572/9	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 07	POTOK Njiva 6. klase Pomoćna zgrada 1
572/12	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 41	POTOK Njiva 6. klase
572/16	PRIVATNO VLASNIŠTVO	27	POTOK Njiva 6. klase
572/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 09	OKUČNICA Dvorište Stamb.posl. zgrada 1
572/4	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 03	OKUČNICA Njiva 6. klase
572/5	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 03	OKUČNICA Njiva 6. klase
590/4	PRIVATNO VLASNIŠTVO	13 36	LUKA Stamb.posl. zgrada 1 Poslovna zgrada u vanprivredi 2 Zemljište uz vanprivrednu zgradu Dvorište
590/17	PRIVATNO VLASNIŠTVO	30	LUKA Ostalo neplodno zemljište
590/18	PRIVATNO VLASNIŠTVO	12	LUKA Ostalo neplodno zemljište
590/16	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	53	LUKA Ostalo neplodno zemljište
590/12	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	32	BAŠĆA Njiva 5. klase
590/3	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	6 47	LUKA Nekategorisani put
590/15	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	3 24	LUKA Nekategorisani put
590/14	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	2 27	LUKA
572/8	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 13	POTOK Njiva 6. klase
572/11	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 32	POTOK Njiva 6. klase

572/7	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 16	POTOK Njiva 6. klase
572/10	PRIVATNO VLASNIŠTVO	11 11	POTOK Njiva 6. klase
572/13	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 24	POTOK Pristupni put
590/5	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 00	LUKA Dvorište Stambena zgrada 1
590/6	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 05	LUKA Stambena zgrada 1 Dvorište
590/7	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 69	LUKA Njiva 6. klase
590/10	PRIVATNO VLASNIŠTVO	30 00	LUKA Njiva 5. klase
590/9	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 65	BAŠĆA Pomoćna zgrada 1 Njiva 5. klase
590/8	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 69	OKUĆNICA Pomoćna zgrada 3 Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Dvorište
588/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	12 94	KOSICA Pašnjak 3. klase
590/13	PRIVATNO VLASNIŠTVO	25 62	LUKA Njiva 5. klase Voćnjak 3. klase
590/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 56	LUKA Pomoćna zgrada 2 Stamb.posl. zgrada 1 Dvorište
590/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 42	LUKA Stambena zgrada 1 Dvorište
588/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 73	LUKA Pašnjak 3. klase
577/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 61	OKUĆNICA Pomoćna zgrada 3 Stambena zgrada 2 Dvorište Stambena zgrada 1
577/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 41	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3 Pomoćna zgrada 4
588/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8 14	LUKA Pomoćna zgrada 1 Pašnjak 3. klase
590/11	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 21	OKUĆNICA Gradilište
588/4	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 81	LUKA Pašnjak 3. klase
579	PRIVATNO VLASNIŠTVO	12 89	LUKA Njiva 4. klase Stambena zgrada Pomoćna zgrada Dvorište
578	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 08	OKUĆNICA Dvorište Njiva 4. klase Stambena zgrada 1
587/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 09	OKUĆNICA Dvorište stambeno poslovne zgrade Stamb.posl. zgrada 1
587/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 59	OKUĆNICA Njiva 5. klase Šuma 4. klase
586*	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 47	OKUĆNICA Pomoćna zgrada 2 Dvorište Stambena zgrada 1
585*	PRIVATNO VLASNIŠTVO	84	BLIZNA Nekategorisani put
584	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 22	OKUĆNICA Dvorište Stamb.posl. zgrada 1
582/2	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	1 15	LUKA Voćnjak 3. klase
7/5	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	12	LUKA Šuma 4. klase
7/6	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	4 18	LUKA Šuma 4. klase
582/4	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	4	LUKA Voćnjak 3. klase
583/2	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	2 15	OKUĆNICA Njiva 4. klase
582/1	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	12 77	LUKA Voćnjak 3. klase Pomoćna zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
580/2	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	34	OKUĆNICA Njiva 4. klase
582/3	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 94	LUKA Voćnjak 3. klase
583/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 16	OKUĆNICA Njiva 4. klase Dvorište Stamb.posl. zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Bazen 1 Bazen 2
581/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 82	KUĆIŠTE Dvorište Stambena zgrada 1
581/2	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	1 69	KUĆIŠTE Njiva 4. klase
592/2	BRČKO DISTRIKT BiH	39	LUKA Šuma 3. klase

	IMA TERETA		
6/1	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	29 09	LUKA Pašnjak 3. klase
6/2	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	20 53	LUKA Pašnjak 3. klase
7/3	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	6 37	LUKA Šuma 4. klase
7/4	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	7 90	LUKA Šuma 4. klase
8/7	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	7 15	LUKA Voćnjak 4. klase
8/8	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	89	LUKA Šuma 4. klase
8/5	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	70 36	LUKA Šuma 4. klase Voćnjak 4. klase
8/6	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	3 56	LUKA Šuma 4. klase
594/3	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	3 17	POLOJ Njiva 5. klase
6/3	BRČKO DISTRIKT BiH IMA TERETA	1 50	LUKA Pašnjak 3. klase
580/1	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 83	OKUĆNICA Njiva 4. klase Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
2000	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI VODE – IMA TERETA	3 49 70	BLIZNA Pašnjak 4. klase Pašnjak 5. klase Rijeka
662/2	PRIVATNO VLASNIŠTVO	58 07	KIKIĆKA Njiva 6. klase
601	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 48 38	GREĐICE Šuma 3. klase

*Zvjezdica pored broja parcele/interne oznake znači da je plombirana, tj. postoji zahtjev/-i vezan za tu parcelu.

Crvena boja je oznaka za parcele nad kojima je izvršena eksproprijacija.

4. KONCEPT UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORNE CJELINE

4.1 Ciljevi i mogućnosti prostornog razvoja

Osnovni cilj izrade regulacionih planova je detaljno regulisanje korištenja zemljišta, izgradnje i uređenja prostora predmetnih lokaliteta, gdje je uređenje od bitnog značaja za šire okruženje zasnovano na maksimalnoj zaštiti prirodnih vrijednosti i optimalnom korištenju zemljišta.

Opći ciljevi prostornog uređenja u cijelosti su kompatibilni sa artikulacijama Evropskih opredjeljenja sadržanih u smjernicama (a) Evropskih perspektiva prostornog razvoja (ESDP) i vodećih principa (b) za održivi razvoj evropskog kontinenta kao i strateška opredjeljenja šireg okruženja, državnih i entitetskih razvojnih dokumenata, Evropske prostorne razvojne perspektive (European Spatial Development Perspective ESDP, European Commission, Potsdam 1999), te Sofijske deklaracije. To su: razvoj uravnoteženog i policentričnog sistema gradova; osiguranje jednakopravnog pristupa od infrastrukture do obrazovanja, zdravstva i socijalne zaštite; osmišljeno upravljanje i očuvanje prirodne i kulturne baštine.

Regulacioni plan dijela stambenog naselja „Brezik I“ u Brčkom predstavlja obuhvat od cca 25,16Ha, koji najvećim dijelom pripada širem urbanom području. Zemljište koje je planovima višeg reda namijenjeno individualnom stanovanju, značajnim dijelom je privedeno konačnoj namjeni.

Osnovni koncept prostorne organizacije se zasniva na intervencijama unutar postojeće strukture, formiranju novih prostornih cjelina s ciljem stvaranja optimalnih predispozicija budućeg, daljnjeg, razvoja i integracija s drugim gradskim dijelovima, iskorištavanja potencijala i vrijednosti prostora koji ga tvori.

S tim ciljem pristupilo se prostornim zahvatima na infrastrukturi, kako bi se u što većoj mjeri poboljšala kvaliteta iste, građevinskom fondu, javnim sadržajima i otvorenim prostorima. Planirani pristup će osigurati održivost svih planiranih sadržaja i intervencija i u isto vrijeme usmjeriti planersku aktivnost ka harmonizaciji i multifunkcionalnosti predloženih cjelina. Planersko opredjeljenje je da se samo na taj način mogu opravdati ekonomski, ekološki i prostorni zahvati i očekivanja od prostora koji se tretira.

Za predmetni prostor ranije je postojao Regulacioni plan dijela stambenog naselja „Brezik I“ u Brčko distriktu BiH, na osnovu kojeg su izdavana rješenja za gradnju objekata i infrastrukture. Prilikom izrade ovog dokumenta prethodni planski koncept ili dijelovi istog, za koje se utvrdilo da posjeduju značajan potencijal i imaju opravdana osnova da se nastave i u ovom Planu preuzeti su, razrađeni i prilagođeni trenutnom stanju u okviru obuhvata s ciljem ostvarivanja kontinuiteta prostornog planiranja i razvoja. Dijelovi prethodnog koncepta koji su imali nizak stepen provođenja zamijenjeni su novim pristupom organizovanja i korištenja prostora koji nude kvalitetnije strukture i transformacije prostora sa novim prostornim vizurama, prostornim mogućnostima i zahtjevima vlasnika građevinskog zemljišta odnosno nosiocima prava građenja.

U težnji formiranju policentričnog grada, odnosno planiranju tzv. „petnaestominutnih“ gradova, što podrazumijeva planiranje prostora koji su dostupni pješacima sa svim potrebnim funkcijama za samostalnu opstojnost pristupilo se izradi i ovog prostornog obuhvata. To znači da se uz primarno stanovanje, kao dominantnu namjenu na jednom obuhvatu, ponude prateće funkcije naselja, kao što su obrazovne institucije, javni otvoreni prostori za sve uzraste, prostori za odmor i rekreaciju te poslovni sadržaji.

4.2 Uređenje građevinske parcele

Građevinska parcela je osnovna matrica prostorne organizacije, a njeno uređenje utiče na cjelokupan dojam i urbanistički kontekst lokaliteta. Svaka građevinska parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici (kolski, pješački ili kolsko-pješački).

Uređenje građevinske parcele podrazumijeva, osim položaja objekta, koji je određen urbanističko-tehničkim uvjetima i hortikulturno uređenje parcele, odnosno, očuvanje vegetativnog sklopa zatečenog na parceli u mjeri koja ne ugrožava planirane objekte. U najvećoj mogućoj mjeri se preporučuje projektovanje u skladu sa ekološkim arhitektonskim trendovima te zadržavanje kvalitetnog vegetativnog pokrivača svih etaža i obogaćivanje istog kroz sadnju autohtonih biljnih vrsta.

Građevinska parcela mora biti opremljena potrebnom komunalnom i drugom infrastrukturuom, odnosno mora biti omogućen priključak na istu. Komunalna i druga infrastruktura se smješta na način da je dostupna za održavanje i ne može biti zaposjednuta podzemnim ili nadzemnim građevinama, koje će onemogućiti priključenje na istu ili njeno naknadno održavanje i upravljanje ili na bilo koji način ugroziti pravilno funkcioniranje iste.

4.3 Osnovna namjena površina u prostornoj cjelini

Analizirajući konceptualne postavke plana višeg reda kao i postojećih ili u fazi izrade kontaktnih planova nižeg reda, uočava se da se mogućnost razvoja pruža kroz koncipiranje više funkcionalnih zona, koje sadržajno i prostorno, nude različite doživljaje. Opredjeljenje planera je da se namjena površina uskladi u najvećoj mogućoj mjeri sa uvjetima na lokalitetu, odnosno, da se zatečeni načini korištenja i funkcionalne koncentracije zadrže kao primarni, te da se planirani sadržaji uklapaju u takav način korištenja prostora. Ovaj planski dokument, u skladu sa hijerarhijom planiranja, oslanjat će se upravo na postojeću i važeću plansku dokumentaciju, te će dalje razvijati plan organizacije, uređenja i korištenja prostora kroz formiranje tri osnovne funkcionalne zone:

- (1) zona individualnog stanovanja (podzona stanovanja 1 i podzona stanovanja 2)
- (2) zona povremenog stanovanja
- (3) zona javnih objekata i površina

Sa ciljem da se stanovništvu ponudi bogatstvo doživljaja i sadržaja, sve funkcionalne zone, međusobno su povezane postojećom i planiranom saobraćajnom infrastrukturuom, u skladu sa kapacitetima koje prostor posjeduje.

4.3.1 Zona individualnog stanovanja

Površina namijenjena individualnom stanovanju je primarna namjena zemljišta i obuhvata najveći dio obuhvata Plana. Prema planu višeg reda cijeli obuhvat spada u zonu GN 120st/Ha. Na ovom prostoru je veći broj izgrađenih objekata.

Zona individualnog stanovanja podijeljena je na dvije podzone, podzona stanovanja 1 i podzona stanovanja 2.

Podzona stanovanja 1.

U okviru podzone stanovanja 1 na neizgrađenim parcelama ili parcelama na kojima se vrši zamjena građevinskog fonda (zamjenska izgradnja) planirani su novi samostojeci objekti. Pozitivan vizuelni dojam zone ostvaruje se definisanim parametrima oblikovanja i uređenja

građevinskih parcela. Objekti smješteni u ovoj podzoni su isključivo namijenjeni individualnom stanovanju, uz mogućnost formiranja pratećih sadržaja unutar prizemnog dijela objekta koji moraju biti kompatibilni stanovanju.

Dimenzija i oblik markica objekta može odstupati od one definisane Planom, na način da investitor može slobodno koncipirati svoj objekat poštujući utvrđene parametre zauzetosti građevinske parcele i druge uslove definisane Planom. Maksimalna zauzetost građevinske parcele je 35%. Koeficijent izgrađenosti za individualnu stambenu izgradnju: maksimum 0,8. Preporučena udaljenost novog objekta od granice susjedne parcele je 5,0m. Minimalna dozvoljena udaljenost novoplaniranih objekata od susjednih parcela je 3,0m. Novi objekat se obavezno gradi na definisanoj građevinskoj liniji. Minimalna udaljenost novih objekata od postojećih ili planiranih javnih saobraćajnica prema kojima nije definisana građevinska linija je 5,0m.

Preporučena maksimalna spratnost planiranih objekata je definisana Planom. Na zahtjev investitora spratnost objekata može se povećati do maksimalne spratnosti P+2. Za sve planirane objekte dozvoljava se formiranje podzemne ili suterenske etaže ukoliko konfiguracija terena to dozvoljava.

Objekti su smješteni na parcelama sa osiguranim pristupom na javnu saobraćajnicu, direktno ili preko pristupnih puteva.

Oblikovanje i dispozicija objekata treba svojom formom i arhitektonskim sklopom pratiti ambijent u koji se smješta oslanjajući se na najnovije arhitektonske principe koncipiranja fasada i dispozicije objekata s ciljem prilagođavanja savremenoj kulturi stanovanja i korištenja prostora. Objekti moraju biti izgrađeni od čvrstih materijala ili drveta, sa finalnom obradom fasada od prirodnih materijala (drveta ili kamena) ili kombinacije termo fasada, prirodnih materijala ili lima.

Na parcelama su dozvoljeni zasebni pomoćni objekti koji moraju biti pozicionirani iza glavnog stambenog objekta. Minimalna udaljenost pomoćnog objekta od granice susjedne parcele 1,5m pod uslovom da se na taj način može ispoštovati uslov od minimalne udaljenosti pomoćnog objekta od stambenog objekta na susjednoj parceli od 6m. Pomoćni objekti mogu biti u funkciji rješavanja stacionarnog saobraćaja, ostave, ljetne kuhinje itd. Pomoćni objekti ne mogu služiti za stalni boravak i stanovanje i ne smiju imati više od jedne nadzemne etaže. Maksimalna BGP (bruto građevinska površina) pomoćnog objekta je 40m² i maksimalne visine 4,0m.

Investitor pored glavnog i pomoćnog objekta u okviru građevinske parcele može formirati i objekte kao što su: sjenice i vanjska ognjišta, uz uvjet da su građeni od prirodnih materijala i usklađeni sa materijalizacijom glavnog objekta. Objekti moraju biti tako izgrađeni da ni na koji način ne narušavaju prirodni ambijent i estetiku područja, sa ujednačenom materijalizacijom i arhitektonskom formom. Uslovi za pozicioniranje objekta su identični kao za pomoćne objekte. Parkiranje se vrši unutar glavnog objekta, pomoćnog objekta ili parcele na otvorenom.

Podzona stanovanja 2.

U okviru podzone stanovanja 2, na neizgrađenim parcelama ili parcelama na kojima se vrši zamjena građevinskog fonda (zamjenska izgradnja) planirani su novi samostojeći objekti. Pozitivan vizuelni dojam podzone ostvaruje se definisanim parametrima oblikovanja i uređenja građevinskih parcela. Objekti smješteni u ovoj podzoni su namijenjeni individualnom stanovanju, uz mogućnost formiranja pratećih sadržaja unutar prizemnog dijela objekta koji moraju biti kompatibilni stanovanju.

Pored objekata individualnog stanovanja dozvoljava se gradnja privrednih objekata (poslovnih, proizvodno skladišnih, skladišnih objekata) namjene kompatibilne stanovanju, pod uslovima definisanim Planom.

Dimenzija i oblik markica objekta može odstupati od one definisane Planom, na način da investitor može slobodno koncipirati svoj objekat poštujući utvrđene parametre zauzetosti građevinske parcele i druge uslove definisane Planom.

Individualni stambeni objekti

Ukoliko se radi o individualnim stambenim objektima, preporučena udaljenost novog objekta od granice susjedne parcele je 5,0m. Minimalna dozvoljena udaljenost novoplaniranih objekata od susjednih parcela je 3,0m. Novi objekat se obavezno gradi na definisanoj građevinskoj liniji. Minimalna udaljenost novih objekata od postojećih ili planiranih javnih saobraćajnica prema kojima nije definisana građevinska linija je 5,0m.

Preporučena maksimalna spratnost planiranih objekata je definisana Planom. Na zahtjev investitora spratnost objekata može se povećati do maksimalne spratnosti P+2+Pk. Za sve planirane objekte dozvoljava se formiranje podzemne ili suterenske etaže ukoliko konfiguracija terena to dozvoljava.

Objekti su smješteni na parcelama sa osiguranim pristupom na javnu saobraćajnicu, direktno ili preko pristupnih puteva.

Oblikovanje i dispozicija objekata treba svojom formom i arhitektonskim sklopom pratiti ambijent u koji se smješta oslanjajući se na najnovije arhitektonske principe koncipiranja fasada i dispozicije objekata s ciljem prilagođavanja savremenoj kulturi stanovanja i korištenja prostora. Objekti moraju biti izgrađeni od čvrstih materijala ili drveta, sa finalnom obradom fasada od prirodnih materijala (drveta ili kamena) ili kombinacije termo fasada, prirodnih materijala ili lima.

Maksimalna zauzetost građevinske parcele je 35%. Koeficijent izgrađenosti za individualnu stambenu izgradnju : maksimum 0,8.

Na parcelama su dozvoljeni zasebni pomoćni objekti koji moraju biti pozicionirani iza glavnog stambenog objekta. Minimalna udaljenost pomoćnog objekta od granice susjedne parcele 1,5m pod uslovom da se na taj način može ispoštovati uslov od minimalne udaljenosti pomoćnog objekta od stambenog objekta na susjednoj parceli od 6m. Pomoćni objekti mogu biti u funkciji rješavanja stacionarnog saobraćaja, ostave, ljetne kuhinje itd. Pomoćni objekti ne mogu služiti za stalni boravak i stanovanje i ne smiju imati više od jedne nadzemne etaže. Maksimalna BGP (bruto građevinska površina) pomoćnog objekta je 40m² visina 4,0m.

Investitor pored glavnog i pomoćnog objekta u okviru građevinske parcele može formirati i objekte kao što su: sjenice i vanjska ognjišta, uz uvjet da su građeni od prirodnih materijala i usklađeni sa materijalizacijom glavnog objekta. Objekti moraju biti tako izgrađeni da ni na koji način ne narušavaju prirodni ambijent i estetiku područja, sa ujednačenom materijalizacijom i arhitektonskom formom. Uslovi za pozicioniranje objekta su identični kao za pomoćne objekte. Parkiranje se vrši unutar glavnog objekta, pomoćnog objekta ili parcele na otvorenom.

Privredni objekti

Prema planu višeg reda, Izmjene i dopune urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007-2017. godina, u poglavlju III Privredne djelatnosti definisano je, proizvodne aktivnosti će se odvijati na postojećim lokacijama, planiranim privrednim zonama i van privrednih zona (unutar stambenih naselja i na njihovim rubnim dijelovima) i to u skladu sa odredbama o zaštiti životne sredine. Namjena objekta ne smije biti takva da na bilo koji način ugrožava život na susjednim parcelama, odnosno da proizvodi bilo koju vrstu zagađenja.

U okviru podzone na neizgrađenim parcelama ili parcelama na kojima se vrši zamjena građevinskog fonda (zamjenska izgradnja) dozvoljava se gradnja privrednih objekata sa djelatnostima kompatibilnim stanovanju.

Minimalna dozvoljena udaljenost novoplaniranih objekata od susjednih parcela je 6,0m. Novi objekat se obavezno gradi na definisanoj građevinskoj liniji. Minimalna udaljenost novih objekata od postojećih ili planiranih javnih saobraćajnica prema kojima nije definisana građevinska linija je 5,0m. Minimalna udaljenost objekata od granice susjednih parcela koje pripadaju drugoj podzoni je 10,0m.

Maksimalna visina privrednih objekata je 10,0m, mjerena od kote uređenog terena na pročelju objekta do kote sljemena krova ili kote atike krova unutar koje investitor može formirati broj etaža u skladu s tehnološkim procesom i tehničkim propisima za pojedinu vrstu objekata i njegovu namjenu.

Za sve planirane objekte dozvoljava se formiranje podzemne ili suterenske etaže ukoliko konfiguracija terena to dozvoljava. Maksimalni procent zauzetosti parcele je 70%.

Objekti su smješteni na parcelama sa osiguranim pristupom na javnu saobraćajnicu, direktno ili preko pristupnih puteva.

Oblikovanje i dispozicija objekata treba svojom formom i arhitektonskim sklopom pratiti ambijent u koji se smješta oslanjajući se na najnovije arhitektonske principe koncipiranja fasada i dispozicije objekata. Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se zasnivati na savremenim principima i primjenjujući najnovija saznanja o oblikovanju privrednih objekata, uz upotrebu postojećih materijala i boja. Oblikovanje objekata mora biti u skladu s ambijentom, ali su moguća i radikalnija rješenja staklenog kristala u kojem se ogleda priroda. Preporučuje se oblikovno rješenje savremene arhitekture. Oblikovanje objekata i uređenje građevinskih parcela mora biti zasnovano na visokim oblikovnim i garditeljskim standardima.

Na građevinskim parcelama na kojima se gradi privredni objekti obavezno je izvođenje zaštitnog zelenog pojasa (zelena površina-specijalni zaštitni pojasi) prema susjednim parcelama koje pripadaju drugoj Zoni ili Podzoni. Zaštitno zelenilo je minimalne širine 5,0m i obavezno obogaćeno intenzivnim i ekstenzivnim zelenilom. Gradnja unutar zaštitnog pojasa nije dozvoljena. Korištenje zaštitnog pojasa u druge svrhe nije dozvoljeno. Kod objekata privredne namjene minimalna površina uređena kao zelena u okviru parcele iznosi 10 % od ukupne građevinske parcele poštujući sve odredbe Plana.

Parkiranje se vrši unutar glavnog objekta, pomoćnog objekta ili parcele na otvorenom.

4.3.2 Zona povremenog stanovanja

Predmetna zona je smještena na sjeveroistočnom dijelu obuhvata. Objekti stanovanja u ovoj zoni se prevashodno odnose na vikend objekte, odnosno, objekte za povremeno stanovanje. Područje smještaja ovih objekata se planira kao zona isključivo namjene stanovanja, bez pratećih sadržaja, obzirom da su isti zastupljeni u drugim zonama, te dupliciranje sadržaja nije potrebno. Izuzetno se mogu dozvoliti sadržaji specifičnog vida ugostiteljstva – seosko domaćinstvo ali pod uvjetom da izgradnja objekta prati sve propozicije za objekat povremenog stanovanja, kako će biti opisano u nastavku.

Seosko domaćinstvo je objekat ili grupa objekata u kojem se pružaju usluge smještaja, ishrane i pića ili samo ishrane i pića, koji se nalazi u okruženju sa elementima lokalnog obilježja i naslijeđa.

Strukture stanovanja ovog tipa se javljaju na sjeverozapadu obuhvata. U ovoj zoni planirana je gradnja objekata maksimalnog BGP-a (BGP-bruto građevinska površina) do 100m², sa maksimalno dvije nadzemne etaže (P+Pk), uz eventualnu izgradnju podrumске ili suterenske etaže, tamo gdje to konfiguracija terena dozvoljava. Podzemne etaže se ne ubrajaju u

makismalnu BGP objekta. Građevinske parcele unutar navedene zone mogu imati pristup parceli preko javne saobraćajnice ili definisanog pristupnog puta.

Objekti su povučeni u prosjeku 14m u unutrašnjost parcele, gdje god je to bilo moguće, kako bi se osigurala privatnost. Minimalna udaljenost objekata od granice susjedne parcele je 6,0m. Sama izgradnja objekata treba svojom formom i arhitektonskim sklopom pratiti ambijent u koji se smješta. Nagib krova između 45-60°, izgrađeni od čvrstih materijala ili drveta, sa finalnom obradom fasada od prirodnih materijala (drveta ili kamena) ili kombinacije termo fasada, prirodnih materijala ili lima.

Prilazni putevi ka objektu, kolski i pješački, preferiraju se kao šljunčani ili zemljani s ciljem minimalnog narušavanja prirodnog ambijenta, odnosno, preporučuje se izbjegavati asfaltiranje površina. Parkiranje se vrši unutar parcele. Osim objekta povremenog stanovanja, na parceli je moguće izgraditi pomoćne objekte kao što su: nastrešnice, sjenice, drvarnice, vanjske saune, vanjska ognjišta, uz uvjet da su građeni od prirodnih materijala i usklađeni sa materijalizacijom objekta povremenog stanovanja. Objekti moraju biti tako izgrađeni da ni na koji način ne narušavaju prirodni ambijent i estetiku područja, sa ujednačenom materijalizacijom i arhitektonskom formom. Pomoćni objekti ne smiju imati više od 15m², te ne mogu služiti za stalni boravak i stanovanje. Svi pomoćni objekti ne smiju imati više od jedne nadzemne etaže i ne mogu biti viši od 3,5m. Minimalna udaljenost pomoćnih objekata od granice susjednih parcela je 3,0m. Objekti se prema saobraćajnici i susjednim parcelama mogu odvojiti ogradom pod uvjetom da je ista 2/3 transparentna i ne viša od 1,7 m. Izgradnja objekata na svakoj pojedinačnoj parceli može biti drugačija u odnosu na predloženu markicu, ukoliko se zadovolje urbanističko tehnički parametri a max BGP ne prelazi 100 m², te je zadržan uvjet postavljanja objekata na parcelu na definisanu građevinsku liniju.

Grafičkim dijelom Plana definisano zaštitno zelenilo prema drugim Zonama i javnoj saobraćajnici je obavezno unutar definisanih parcela. Širina zaštitnog pojasa je min 7,0m. Zaštitni pojas obogatiti intenzivnim i ekstenzivnim zelenilom. Gradnja unutar zaštitnog pojasa nije dozvoljena. Korištenje zaštitnog pojasa u druge svrhe nije dozvoljeno.

Zona je sa sjeverne i istočne strane flankirana zelenim pojasom sa planiranim intenzivnim i ekstenzivnim zelenilom koje služi kao tampon zona prema planovima višeg reda definisanoj površini namijenjenoj za prečišćavanje otpadnih voda. Mogući negativni uticaji koje te površine mogu imati na dijelove predmetnog obuhvata minimizirani su planiranjem kako zaštitnog pojasa tako i same zone povremenog stanovanja.

4.3.3 Zona javnih objekata i površina

U sjevernom dijelu obuhvata formirana je zona javnih objekata i površina. Unutar definisane zone poštujući odredbe Plana dozvoljava se gradnja objekata i uređenje površina s ciljem upražnjavanja sportova koji u znatnoj mjeri npr. bukom ili emitovanjem štetnih čestica ne narušavaju kvalitetu prostora u kojem se odvijaju. Npr. upražnjavanje motornih sportova nije poželjno niti dozvoljeno. Buka koja pri tome nastaje i ispuštanje štetnih gasova moglo bi znatno uticati na kvalitetu korištenja prostora koji ga okružuje. Sportovi koji mogu uticati na sigurnost korisnika kao što su streljaštvo, također nisu dozvoljeni.

Planerska preporuka se zasniva na minimalnim invazivnim intervencijama, korištenju prirodnih karakteristika terena u kojem se uređuju površine ove namjene, te montažnim elementima koji će služiti za punu upotrebu i potrebe sportista, amatera, te posmatrača. Tako se preporučuje formiranje otvorenih multifunkcionalnih sportskih terena za različite vidove sportova, dječje igralište sa spravama, bazen na otvorenom sa potrebnim pratećim objektima, teretana na otvorenom ili sl. Položaj tih objekata je potrebno uskladiti s planiranim javnim

objektom i otvorenom površinom oko objekta. Preporuka je da svi sportski tereni budu projektovani od prirodnih materijala kako bi se uklopili u ambijent u kojem se nalaze.

Na taj način planirana javna površina koja je formirana unutar navedene zone ima centralni karakter i potencijal da tu ulogu proširi ukoliko se pokaže potreba. Sportski tereni i otvorene javne površine su povezane s planiranim javnim objektom. Objekat može da bude u funkciji bilo koje javne funkcije, preferirajući sportsku, edukativnu i kulturnu.

Položaj i maksimalne dimenzije objekta su utvrđene Planom i kao takve nije ih moguće mijenjati. Prilikom projektovanja potrebno je ispoštovati sve važeće standarde i normative prema funkciji projektovanog objekta.

U okviru definisane zone potrebno je stvoriti fluidne prostorne cjeline, koje će intuitivno navoditi korisnika i posjetioca prema različitim sadržajima. Prostor je potrebno opremiti elementima urbanog mobilijara usklađenih sa okruženjem. Cijela zona osim što služi kao intermedijator različitih sadržajnih i strukturnih cjelina, služi i kao mjesto susreta.

Za građevinske parcele koje čine predmetnu zonu utvrđuje se obaveza investitora izrade detaljnog Idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja koji sadrži: idejni projekt hortikulture, idejni projekt objekata (javni wc) i idejni projekt saobraćajne i komunalne infrastrukture.

4.3.4 Zelene površine

Vrsta ekstenzivnog zelenila u zonama nije definirana grafičkim dijelom plana. Osnovni cilj je povećanje estetske vrijednosti prostora, povećanja ugodnosti, atraktivnosti i kvaliteta doživljavanja prostora, humanizacije prostora i povećanje ambijentalne vrijednosti. Odabirom i koncentracijom biljnih vrsta poboljšava se boravišna vrijednost, prostorna orijentacija, pridonosi se identitetu i prepoznatljivosti gradskih sredina.

Zelene površine privatnog korištenja

Unutar parcela namijenjenih izgradnji stambenih i stambeno-poslovnih objekata, javlja se zelenilo privatnog korištenja. Zelenilo se ne razlikuje po svojoj vegetativnoj komponentni od ostatka zelenih površina koje se zadržavaju u prirodnom stanju i gdje se potencira uzgoj i održavanje brojnosti autohtonih biljnih vrsta. Način korištenja ove površine ostavlja se za vlasnike privatnih parcela. Unutar ovih parcela, moguće je i smještati manje vrtove uz uvjete zaštite zemljišta i prirodnih resursa od onečišćenja, kroz zabranu upotrebe pesticida i drugih hemijskih sredstava ili mehanizacije koja može narušiti hemijsku, fizičku i biološku ravnotežu. U zonama individualnog stanovanja, zona stanovanja 1, preporučuje se uređenje građevinskih parcela formiranjem zelenog pojasa prema pristupnim saobraćajnicama. Zeleni pojas obogatiti intenzivnim i ekstenzivnim zelenilom.

U zonama individualnog stanovanja, zona stanovanja 2, na parcelama na kojima se grade privredni objekti obavezno je izvođenje zaštitnog zelenog pojasa prema susjednim parcelama koje pripadaju drugoj Zoni ili Podzoni. Zaštitno zelenilo je minimalne širine 5,0m i obavezno obogaćeno intenzivnim i ekstenzivnim zelenilom. Gradnja unutar definisanog zaštitnog pojasa nije dozvoljena.

Javne zelene površine

U skupinu površina za koje ne postoji mjera ograničenja ili posebnih uslova pod kojima ih je moguće koristiti, ulaze: Područje pješačkih staza, zelenilo uz vodene tokove, dječja igrališta, zaštitno zelenilo uz saobraćajnice. Zelene površine javnog korištenja se pretežno zadržavaju u svom prirodnom obliku, uz autohtonu vegetaciju dopunjenu novim autohtonim zelenilom.

Zelene površine specijalnog korištenja

Specijalizovani parkovi (sportski, dječji, zabavni, botanički, zoološki parkovi i dr.), zelene površine oko škola i obrazovnih i drugih javnih ustanova i dr. spadaju u zelene površine ograničenog korištenja. Zelenilo se ne razlikuje po svojoj vegetativnoj komponentni od ostatka zelenih površina koje se zadržavaju u prirodnom stanju i gdje se potencira uzgoj i održavanje brojnosti autohtonih biljnih vrsta.

Zelene površine specijalnih zaštitnih pojasa

To su zelene površine formirane sa namjerom da pojedine lokacije zaštite od negativnih uticaja, prvenstveno različitih emisija. Planom definisani zeleni zaštitni pojasi imaju primarnu funkciju zaštite od buke između saobraćajnica i naseljenih mjesta ili kao dio apsorpcionog sistema PM-čestica u cilju smanjenja aerozagađenja između funkcionalnih zona različitih namjena. Pored navedenog, njihova funkcija može biti estetska i rekreativna. Mogu biti definisani unutar javnih ili privatnih površina. Definisani zaštitni zeleni pojas, bez obzira dali se radi o javnoj ili privatnoj površini mora biti obogaćen sadnjom drveća guste krošnje ali i grmastih biljaka na način da se formira gust zaštitni pojas.

Šumske površine

Pod šumskim zemljištem se smatraju sva ona zemljišta prekrivena šumskom vegetacijom, kao što su stabla u kombinaciji sa manje-više niskim rastinjem, prirodnog porijekla ili zasađena, u bilo kojem stepenu razvoja. Također, šumska zemljišta su i ona zemljišta koja imaju visok potencijal da postanu šumsko zemljište, ukoliko bi takva namjena bila racionalnija od postojeće.

Kao osnovni ciljevi koji se odnose na uređivanje šumskih površina u području obuhvata smatraju se:

- zaštita, njega i korištenje šuma,
- očuvanje postojećeg biodiverziteta,
- hidro-geološka zaštita prostora,
- unapređenje bio-ekološke funkcionalnosti.

Vlasnici šumskih zemljišta u istima moraju vršiti sljedeće aktivnosti sa ciljem:

- poboljšanja sastava šuma,
- podsticanja prirodnog obnavljanja

Korištenje ovih površina se vrši u skladu s odredbama planova višeg reda.

4.4 Regulacione i građevinske linije

Regulacione linije su uspostavljene kao razdjelnice namjena i vlasništva, posebno kao linije razgraničenja između javnih i privatnih posjeda, a utvrđene su za saobraćajnice, vodotoke, pojedinačne parcele i kao takve se ne mogu mijenjati ukoliko Planom nije drugačije definisano. Udaljenosti građevinskih linija od regulacionih linija su date kroz prateće grafičke priloge i kao takve se ne mogu mijenjati.

U okviru obuhvata definirane su građevinske linije kao osnovni parametar kod definiranja prostora u kojem je moguće formirati tlocrtna rješenja budućih objekata. Građevinska linija predstavlja maksimalnu graničnu liniju objekta, koju isti niti jednim svojim dijelom ne može prelaziti ukoliko to Planom nije drugačije definisano.

Građevinska linija predstavlja liniju unutar građevinskih parcela na kojima je obavezno postavljanje dijela objekta a definirane su grafičkim prilogom.

Slobodni dijelovi parcele između građevinske linije i regulacione linije su uređene površine sa pristupnim stazama, cvijetnjacima i zelenilom.

4.5 Plan parcelacije

Na grafičkom prilogu *Karta – Plan parcelacije* prikazan je prijedlog urbanističkih parcela. Ostavlja se mogućnost da Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH u okviru predloženih urbanističkih parcela vrši samostalno minimalne izmjene definisane parcelacije ukoliko se na taj način rješavanju imovinsko pravni odnosi a istovremeno se izmjenama ne ugrožava prostorni koncept te definisana saobraćajna i komunalna infrastruktura, a sve u skladu s odredbama Plana.

U podzoni stanovanja 2, zone individualnog stanovanja, dozvoljava se Odjelu za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH na zahtjev investitora međusobno spajanje jedne ili više zasebnih Planom definisanih građevinskih parcela ili njihovih dijelova, ukoliko se nastalim izmjenama ne ugrožava prostorni koncept te definisana saobraćajna i komunalna infrastruktura. Svaka na taj način formirana građevinska parcela ne može biti manja od 300m² niti veća od 1000m² te mora imati slobodan pristup na javnu saobraćajnicu direktno ili preko pristupne saobraćajnice.

Obaveza Odjela za javni registar je da prema zahtjevu investitora, u skladu sa ovim Planom formira urbanističke parcele, kako bi se oformila baza podataka katastra sa stvarnim stanjem. Jedna urbanistička parcela može biti sačinjena od više katastarskih, ali ne može biti korištena kao građevinska, dok se ne izvrši njeno formiranje u skladu s odlukama Plana.

Postojeće katastarske parcele koje se ne nalaze cijelom svojom površinom u definisanom obuhvatu Plana i u okviru *Karte-Plan parcelacije* nisu kompletno definisane, nisu predmet Plana.

4.6 Saobraćaj

Ciljevi razvoja

Ciljevi razvoja saobraćaja na području Brčko Distrikta definisani su važećim planovima šireg područja (prostorni i urbanistički plan). Nivo regulacionog plana odnosi se na analizu i rješavanje saobraćajnih kretanja unutar interne mreže stambenih ulica u sklopu određenog obuhvata.

Stambeno naselje „Brezik 1“ ima interesantan položaj u sklopu mreže gradskih saobraćajnica. Naime, granice naselja sa jugozapadne i sjeveroistočne strane čine gradske saobraćajnice, odnosno osnovna saobraćajna mreža grada Brčko, a u unutrašnjosti obuhvata razvijena je mreža stambenih i pristupnih ulica. Na ovaj način naselje je homogena cjelina, bez jakih saobraćajnih prodora, dok je istovremeno izuzetno povezano sa svim ostalim naseljima i cjelinama urbanog područja grada.

Jedan od ciljeva planiranja razvoja saobraćaja jeste kontrola pristupa. Svaka saobraćajna deonica ima dvostruki zadatak, da obezbijedi efikasno saobraćajno povezivanje i u isto vrijeme da omogući pristupačnost do lokacija u neposrednom okruženju. Kako su ovi uslovi kontradiktorni, odnosno da bi se povećao jedan uslov mora se smanjiti drugi tako da je bitna racionalna ravnoteža. U okviru RP „Brezik 1“ težilo se za racionalnom ravnotežom prilikom planiranja pristupa na Sembersku ulicu i gradsku saobraćajnicu koja tangira plan na sjeveroistoku. Iz tog razloga, pojedini postojeći direktni pristupi na Semberku ulicu su zatvoreni ili objedinjeni, te je pristup omogućen sa pristupnih ulica unutar obuhvata.

Zbog težine rješavanja imovinskih odnosa, prilikom izrade regulacionog plana težilo se maksimalnom zadržavanju postojećih saobraćajnih koridora te da se na istim predvidi adekvatna rekonstrukcija. Za rekonstrukciju internih stambenih ulica usvojeni su minimalni standardi za ovaj rang ulica, što podrazumijeva da je minimalni poprečni profil stambene ulice 5.0m (bez trotoara), da je minimalna širina pješačkog trotoara 1.5m (postavlja se negdje obostrano, negdje jednostrano), a u određenim dijelovima obuhvata definisani su poprečni profili saobraćajnice sa kolovozom širine 5.0m i sa obostranim bankinama od 0.5m. Minimalna širina pristupa (opslužuju manji broj individualnih parcela) iznosi 3.5m.

Saobraćajni sistem

Planirani saobraćajni sistem zasniva se na postavkama važećeg urbanističkog plana grada, koji je saobraćajnu mrežu na području Regulacionog plana „Brezik 1“ rangirao na: primarnu i sekundarnu mrežu.

Primarna mreža su: gradske saobraćajnice (GS) i sabirne ulice (SU) a sekundarna mreža su: pristupne ulice (PU) i parkirališta(P). Gradske saobraćajnice – GS, služe za povezivanje pojedinih dijelova grada sa centrom i zonama aktivnosti. Ukrštanja sa drugim saobraćajnicama ostvaruju površinskim raskrsnicama koje su regulisane semaforima. Sabirne ulice – SU, su vezni elementi između primarne i sekundarne putne mreže. Pristupne ulice – PU, direktno opslužuju individualne sadržaje i najbrojnija su kategorija gradskih ulica, namijenjene isključivo individualnom i snabdjevačkom saobraćaju.

Saobraćajna sistem se dijeli na slijedeće:

- gradske saobraćajnice iako nisu u obuhvatu plana ali ga tangiraju su:
 - dio Ulice Bijeljinska (od Ciganskog potoka do potoka Blizna) i
 - dio planirane ulice na sjeveroistoku predmetnog plana (od Ciganskog potoka do potoka Blizna).
- sabirne ulice:
 - planirana ulica koja se nalazi u centru obuhvata plana koja povezuje Sembersku ulicu i planiranu gradsku saobraćajnicu na sjeveroistoku .
- ostale saobraćajnice koje su u rangu pristupnih ulica i kolsko – pješačkih pristupa.

Sistem mirujućeg saobraćaja

Sistem mirujućeg saobraćaja planiran je u sledećim modalitetima :

- parkiranjem/garažiranjem u okviru parcele u zonama individualnog/porodičnog stanovanja,
- upravnim i podužnim parkinzima u zonama kolektivnog stanovanja i javnih sadržaja,
- podzemnim garažama ispod planiranih stambeno-poslovnih objekata i
- garažama u prizemljima planiranih poslovno-stambenih objekata.

Elementi situacionog i nivelacionog plana

U skladu sa karakteristikama postojećeg stanja i drugim uslovima, formirani sistem saobraćajnica zasnovan je na situacionim i nivelacionim elementima koji su u skladu sa funkcionalnim zahtjevima strukture vozila koja se očekuje. Dijelimično ravan teren, prostorni sklop postojećih i planiranih objekata omogućili su relativno miran situacioni i nivelacioni tok saobraćajnica odgovarajućim horizontalnim i vertikalnim elementima, kako na samim trasama saobraćajnica tako i u raskrsnicama, kako je to prikazano na grafičkom prilogu - Plan saobraćajne infrastrukture.

Geometrijski poprečni profili saobraćajnica

Geometrijski poprečni profili komponovani su na osnovu sljedećih funkcionalnih elemenata:

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| - saobraćajne trake | 3.25m, 3.00m, 2.75m, 2.50m |
| - trotoari | 1.50m - 2.00m |
| - parking mjesto za PA | 5 x 2.5m |

Na osnovu gornjih elemenata utvrđeno je više tipova geometrijskih poprečnih profila, koji su prikazani i označeni na grafičkom prilogu – Plan saobraćajne infrastrukture.

Kolovozne konstrukcije saobraćajnica

U skladu sa uslovima terena, klimatskim uslovima, ekspertskoj procjeni saobraćajnih opterećenja na pojedinim elementima interne saobraćajne mreže, mjereno brojem prelaza standardne osovine (kao mjerodavnom pokazatelju) i mogućim vrstama materijala na lokalnom području, predviđeni su odgovarajući tipovi fleksibilnih kolovoznih konstrukcija.

U narednim fazama razrade - izrade idejnih i glavnih projekata, kolovozne konstrukcije će se utvrditi na osnovu konkretnih geomehaničkih karakteristika dobijenih ili konkretnim geoistražnim radovima (istražne jame i li bušotine) ili ekspertskom procjenom geologa.

Vrste zastora pojedinih funkcionalnih dijelova poprečnih profila, naročito trotoara, slobodno vođenih pješačkih staza i parking-mjesta, poželjno je definisati primjenom savremenih prefabrikovanih materijala.

4.7 Vodovod i kanalizacija

Vodovod

Koncept vodosnabdijevanja potrošača u obuhvatu predmetnog regulacionog plana zasniva se na povezivanju na centralni gradski vodovodni sistem (Fabrika vode „Plazulje“). Priključenje

postojeće mreže naselja izvršit će se na izgrađeni glavni cjevovod PE-HD Ø 315 mm koji je lociran u zoni magistralnog puta M 14.1. (magistralni put Brčko – Bijeljina). Realizacijom trenutno aktuelnog projekta izgradnje glavnog transportnog cjevovoda Plazulje-Potočari duž obilaznice oko Brčkog, te izradom spoja na GTC koji je planiran Regulacionim planom Brezik II, očekuje se stvaranje uslova potrebnih za uredno vodosnabdijevanje postojećih i planiranih potrošača u obuhvatu Regulacionog plana Brezik I iz centralnog gradskog vodovodnog sistema.

Planom vodosnabdijevanja naselja predlaže se proširenje vodovodne mreže izgradnjom novih vodovodnih linija u skladu sa novoplaniranom prostornom organizacijom naselja, kao i rekonstrukcija postojeće mreže ukoliko hidraulički proračun, kvalitet ili vrsta cijevnog materijala to budu zahtijevali. Prilikom rekonstrukcije postojeće mreže, potrebno je izvršiti izmiještanje trase cjevovoda sa privatnih parcela na javne površine (potez u zoni magistralnog puta).

Za projektovanje vodovodne mreže u naselju primjenjuju se sljedeći parametri:

- planirani broj stanovnika ili stambenih jedinica
- specifična potrošnja vode ($q_{\text{spec}} = 250 \text{ l/st/dan}$)
- potrošnja privrede
- koeficijent dnevne neravnomjernosti ($K_{\text{dn,max}}=1,5$)
- koeficijent časovne neravnomjernosti ($K_{\text{h,max}}=1,8$)
- potrebna količina vode za gašenje požara
- planirani eventualni gubici
- za minimalni profil cijevi treba uzeti Ø 100 mm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kanalizacija

Sistem odvodnje otpadnih voda predmetnog naselja treba riješiti kao separativni (razdjelni) sistem odvodnje što podrazumijeva odvojeno odvođenje fekalnih (upotrebljenih, komunalnih) od oborinskih (atmosferskih) otpadnih voda. Postojeću mješovitu kanalizacionu mrežu potrebno je pregledati i odlučiti da li je neophodna rekonstrukcija ili se ista može zadržati i preuzeti funkciju odvodnje fekalnih voda, pod uslovom da ispunjava zahtjeve hidrauličkog proračuna. Na dijelu trase neophodno je izmiještanje postojeće kanalizacione mreže.

Za odvodnju atmosferskih voda potrebno je izgraditi kompletan i odvojen oborinski kanalizacioni sistem.

-Fekalna kanalizacija

Planirana fekalna kanalizaciona mreža bi se uklopila u postojeću i projektovanu kanalizacionu mrežu naselja i postojećim glavnim kolektorima odvodila ka recipijentu tj. prema budućem gradskom sistemu za prečišćavanje, odnosno ka postrojenju za prečišćavanje planiranom kroz Regulacioni plan „Zona rada i industrije – Interplet“. Prema Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) - planski period 2007-2017. godina, centralni gradski sistem za prečišćavanje planiran je na lokaciji platoa ispod „kafilerije“, u neposrednoj blizini obuhvata Regulacionog plana Brezik I.

Novu kanalizacionu mrežu izraditi od savremenih provjerenih cijevi profila u skladu sa hidrauličkim proračunom. Rekonstrukcija postojećih kanala potrebna je na onim dionicama gdje profili ne odgovaraju hidrauličkom proračunu, gdje je zbog starosti mreže potrebno izvršiti zamjenu iste cijevima od savremenih materijala i sl. U planskom periodu, prilikom projektovanja za minimalni profil fekalne kanalizacije odabirati profil Ø 250 mm. Dimenzioniranje fekalnih kanalizacionih kolektora direktno je u vezi sa potrošnjom sanitarnih voda. Prilikom izgradnje mreže, potrebno je težiti unifikaciji cijevnog materijala zbog dugoročno gledajući lakšeg održavanja mreže, samim tim i dugotrajnosti.

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

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

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

- a) Teren IV kategorije

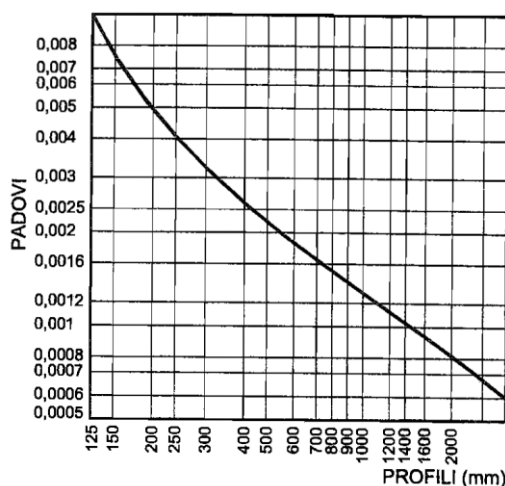
- profili do Ø 400 mm $d_{\min} = 1,2 \text{ m}$
- profili Ø 400 – Ø 600 mm $d_{\min} = 1,5 \text{ m}$
- profili > Ø 600 mm $d_{\min} = 1,8 \text{ m}$

b) Teren V ili VI kategorije

- profili do Ø 400 mm $d_{\min} = 1,0 \text{ m}$
- profili Ø 400 – Ø 600 mm $d_{\min} = 1,2 \text{ m}$
- profili > Ø 600 mm $d_{\min} = 1,5 \text{ m}$

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

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



Slika br.1. Minimalni padovi u funkciji profila prema formuli Fedorova

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

- *Oborinska kanalizacija*

Konceptom planiranih saobraćajnica i prateći konfiguraciju terena, urađena je šema oborinske kanalizacije kojom se oborinske vode sa saobraćajnih površina odvođe najkraćim putem do recipijenta – korito potoka Blizna i Ciganskog potoka, što je u skladu sa Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) - planski period 2007-2017. godina.

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

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

- F , pripadajuća slivna površina,

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

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

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

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

Na ispustima oborinske kanalizacije u vodotoke izgraditi odgovarajuće ispusne građevine sa svim potrebnim elementima za sprečavanje erozije.

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

Priključenje garaža, servisa i drugih objekata, koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i dr., vršiti preko taložnika i separatora masti i ulja, uz adekvatno održavanje istih. Ukoliko u okviru pojedinih blokova, zavisno od namjene (proizvodni pogoni i sl.), dođe do pojave tehnoloških upotrebljenih voda, vlasnik proizvodnog pogona dužan je iste prečistiti, pa tek nakon prečišćavanja upustiti u kanalizacioni sistem.

4.8 Elektroenergetika

Snabdijevanje električnom energijom

Visokonaponski razvod

U dijelu prostornog obuhvata razmatranog Regulacionog plana ne postoji visokonaponski razvod.

Srednjenaponski razvod

U prostornom obuhvatu razmatranog Regulacionog plana ne postoji razvijena 35 kV mreža. U prostornom obuhvatu razmatranog Regulacionog plana postoji djelimično razvijena 10 kV mreža izvedena podzemno prema trasama prikazanim u grafičkom prilogu.

Postojeća mreža s obzirom na ciljeve razvoja stambenog naselja kapacitetom ne zadovoljava potrebe, odnosno nije razvijena prema potrebama u obuhvatu. Dimenzionisanje buduće elektroenergetske mreže predmetnog regulacionog plana temelji se na prognozi vršne snage budućeg plana razmatranog područja. Razmatrano područje je prema namjeni podijeljeno na:

- Poslovni prostor,
- Ostali (pomoćni) prostor,
- Javnu i društvenu infrastrukturu,
- Stambeni prostor.

Izgradnjom novih objekata moraju se graditi i novi elektroenergetski kapaciteti.

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

Za napajanje novih trafostanica predviđeni su novi 10 kV podzemni razvodi sa trasama predstavljenim u grafičkom prilogu. Za mrežu nazivnog napona 10 kV, preporučuje se upotreba kabla tipa XHE 49 –A (tipska oznaka po DIN VDE : NA2XS(F)2Y, po HD E-A2XHCJ2Y) nazivnog napona $U_0/U=12/20$ kV, jednožilni kabal sa izolacijom od umreženog polietilena, plaštom od termoplastičnog polietilena i električnom zaštitom. UPE kablovi su malih dielektričnih gubitaka, dobrih termičkih osobina za uslove trajnog i „nužnog“ pogona, a posebno za kratak spoj. Pomoću električne zaštite UPE kablovi povezuju uzemljivače susjednih TS i tako smanjuju impedanse sistema uzemljenja u povezanim trafostanicama.

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

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

Plastična upozoravajuća traka je crvene boje, sa utisnutim upozorenjem da se ispod trake nalazi energetski kabal. Širina trake treba da bude oko 0,1m, a kvaliteta materijala treba da garantuje vijek trajanja od oko 30 godina. Poslije polaganja, izrade kablovskih spojnica i završnica,

naponskog ispitivanja kompletnog voda i zatrpavanja, kablovska trasa se dovodi u prvobitno stanje.

Zbog većih potreba konzumnog područja predviđene su 2 (dvije) nove trafostanice KBTS 10/0,4 kV (400 kVA, 630 kVA ili 1000 kVA) prema lokacijama u grafičkom prilogu. Nove trafostanice će se napajati sa postojeće 10 kV mreže sa trasama danim u prilogu, a sve u skladu sa tehničkim pravilnicima, preporukama, standardima, zakonom i saglasnošću nadležnih institucija.

Trafostanice su tipske kompaktne betonske transformatorske stanice, kableske izvedbe (tip KBTS) sastavljene od armirano betonskih elemenata, tlocrtnih dimenzija približno 300 cm x 250 cm. Transformatorske stanice su slobodno stojeće, sastavljene od gotovih tipskih betonskih elemenata koji se transportuju kao gotov proizvod do mjesta ugradnje. Prije montaže izvršiti pripremu temeljne podloge. Trafostanice raditi po principu ulaz-izlaz. Sa trafostanica 10/0,4 se dozvoljava priključenje niskonaponske mreže i javne rasvjete uz suglasnost nadležnih institucija.

Niskonaponska mreža i javna rasvjeta

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

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

Od ostalih izvora energije, iz svih prikupljenih podataka i provedenih analiza, može se zaključiti da postoji značajan potencijal primjene sunčeve energije na području Brčko distrikta BiH. U zavisnosti od iskazanih interesa investitora dozvoljava se postavljanje solarnih panela odgovarajuće snage sa pripadajućom opremom (trafostanica, inverter, kablovski razvod, noseće konstrukcije, baterije i dr.) na mjestu pogodnom za izgradnju istih, a sve uz saglasnost nadležnih institucija.

Rasvjetu treba izvesti prema fotometrijskim proračunima u skladu sa važećim standardima i preporukama. Mrežu javne rasvjete izvesti podzemno, sa razvodnih ormara rasvjete, koje treba locirati izvan trafostanica. Javna rasvjeta treba da bude postavljena duž svih javnih saobraćajnica i parkinga.

Potrebno je da trase niskonaponske mreže i javne rasvjete budu izvedene podzemno. Postojeće svjetiljke zamijeniti sa novom LED rasvjetom. Za postavljanje javne rasvjete predlažu se pocinčani čelični stubovi. Nova trasa niskonaponske mreže i javne rasvjete je prikazana u

grafičkom prilogu. Dozvoljava se da se u granicama parcele (puta) sa trasom niskonaponske mreže i javne rasvjete predvidi nova trasa NN mreže i javne rasvjete u skladu sa zahtjevima investitora i ideji projektanta. Sve mora biti detaljno obrazloženo u investiciono-tehničkoj dokumentaciji. Priključenje objekata na niskonaponsku mrežu izvesti u skladu sa propisima i standardima i Zakonom o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH”, broj: 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/20, 29/20, 40/20) a sve uz saglasnost nadležnog distributivnog preduzeća. Dozvoljava se slobodna izgradnja trasa javne rasvjete planiranih parking prostora i parkova u skladu sa zahtjevima investitora uvažavajući tehničke propise, pravilnike, stručnu literaturu i uz saglasnost nadležnih institucija.

Telekomunikaciona infrastruktura

Na prostornom obuhvatu regulacionog plana postoji razvijena telekomunikaciona infrastruktura. U grafičkom prilogu je prikazana postojeća TK infrastruktura. Sekundarna DTK i Optička pristupna mreža nisu predmet planske dokumentacije. One će se raditi prema zahtjevu investitora (telekom operatera), u skladu sa zakonskim odredbama, pravilnicima, standardima i pravilima struke za ovu vrstu radova. Konačna saglasnost kao i tehnički uslovi su u nadležnosti telekom operatera i realizovat će se kroz izradu investiciono-tehničke dokumentacije (Idejni i Glavni projekt), a sve uz saglasnost nadležnih institucija. Telekomunikacionu infrastrukturu izvoditi podzemno. Dozvoljavaju se proizvodljne trase TK infrastrukture sa pratećom opremom.

4.9 Mjere zaštite životne sredine

Uporedo sa realizacijom planskih sadržaja, neophodno je provoditi mjerenja i analize kojima će se utvrditi nedopuštena opterećenja vode, vazduha i tla. Mjerenja i analize potrebno je provoditi planski, što znači da je neophodno uspostaviti monitoring kvaliteta elemenata i faktora životne sredine na što obavezuje Zakon o zaštiti životne sredine („Sl. glasnik Brčko distrikta”, br. 24/04 od 21.07.2004. god.), Zakon o zaštiti voda („Sl. glasnik Brčko distrikta”, br. 25/04 od 28.07.2004. god.), Zakon o zaštiti vazduha („Sl. glasnik Brčko distrikta”, br. 25/04 od 28.07.2004. god.), i ostali zakonski i podzakonski akti koji tretiraju ovu problematiku. Mjerenja se mogu uspostaviti u okvirima šireg područja. Na ovom stepenu poznavanja stanja zagađenosti teško je propisati adekvatne mjere zaštite. Zbog toga su u ovom planskom dokumentu, u okviru zaštite životne sredine, navedene mjere koje mogu biti preventivne sa rokom do uspostavljanja monitoringa kvaliteta, odnosno do definisanja mjera zaštite na osnovu mjerenih rezultata i analiza.

U okviru zaštite vode, tla i vazduha potrebno je:

- organizovano pratiti kvalitetu pitke vode iz svih bunara iz kojih se stanovništvo snabdijeva vodom
- uspostaviti praćenje kvaliteta vode na površinskim tokovima
- ispuste otpadnih voda uraditi u skladu sa zakonskim aktima kojima se reguliše kvalitetu voda koje se upuštaju u površinske tokove
- spriječiti eroziju obala površinskih tokova i stvaranje močvarnih površina regulacijom tokova
- zabraniti svaku vrstu iskopa ili gradnje koja nije u skladu sa planiranim sadržajima
- za planirane sadržaje iskope i gradnju vršiti prema propisanim uslovima, u granicama koji su zacrtani planom

- riješiti sakupljanje i odvoz kabastog otpada.

Pod pojmom zaštite se podrazumijeva niz mjera i smjernica koje definiše Prostorni plan koje se odnose na vazduh, vodu, buku, tlo, elektromagnetno zračenje i osvjjetljenje.

Mjere zaštite životne sredine koje bi trebale biti naložene od ovlaštenog odjela po pitanju proizvodnih pogona su:

- obaveza sadnje drveća i drugog rastinja koje bi imalo ulogu da zaštiti stanovništvo od buke
- postavljanje odgovarajućih filtera što bi spriječilo zagađenje zraka od raznih gasova i prašine
- redovito odvoženje komunalnog i drugog otpada
- u slučaju da u proizvodnom pogonu nastaje onečišćena voda, potrebno je naložiti njeno prečišćavanje prije samog ispuštanja.

Svim navedenim mjerama bi se uveliko spriječilo zagađenje naselja.

4.9.1 Zaštita od elementarnih nepogoda

U cilju zaštite građevinskih objekata i ostalih sadržaja u prostoru obuhvaćenim planom, potrebno je, pri njihovom projektovanju i izvođenju, uzeti u obzir mjerodavne parametre, koji se odnose na zaštitu od elementarnih nepogoda (vrsta i količina atmosferskih padavina, debljina snježnog pokrivača, jačina vjetra, nosivost terena, visina podzemnih voda i sl.), sve u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima.

Objekte projektovati i graditi u skladu sa Članom 4. Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl. list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

4.9.2 Zaštita stanovništva od ratnih dejstava

Podzemni ili nadzemni objekti za zaštitu stanovništva od ratnih dejstava, nisu izgrađeni. U slučaju ratnih dejstava koristile bi se podrumске prostorije individualnih objekata. Bez zdravstvenih, vatrogasnih i drugih sadržaja u naselju, sa veoma lošom postojećom saobraćajnom infrastrukturom, evakuacija malog broja stanovnika ne bi bila problem ipak treba računati da će naselje biti izgrađeno, gdje će živjeti veći broj stanovnika, te treba izgraditi navedene sadržaje tim prije što je prostor prirodnim, granicama odijeljen od grada.

4.9.3 Zaštita od zemljotresa

Teritorija Brčkog spada u red srednje zone seizmičke ugroženosti. Leži na umjerenom trusnom području, na kome katastrofalnih potresa nije bilo, ali se, isto tako, ne isključuje mogućnost jačih udara. Mogu se predvidjeti potresi, čiji bi maksimalni intenzitet iznosio 7.0 MSK i malom vjerovatnoćom od 8.0 MSK skale.

Osnovna mjera zaštite od zemljotresa predstavlja primjena principa aseizmičkog projektovanja objekata, odnosno primjena sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima. Urbanističke mjere zaštite, kojima se neposredno utiče na smanjenje povredljivosti teritorije, ugrađene su u planskom rješenju.

S obzirom da se radi o području gustog urbanog tkiva, veoma je važno definisati sve bezbjedne površine na slobodnom prostoru (parkovi, trgovi, igrališta), koje bi, u slučaju

zemljotresa, predstavljale sigurne zone za evakuaciju, sklanjanje i zbrinjavanje stanovništva u skladu s pravilnicima koje donosi nadležno odjeljenje.

4.9.4 Prikupljanje otpada

Komunalni (kućni) otpad u ovakvom stambenom naselju je pojava koja se treba sakupiti i zbrinuti putem lokalnog sistema prikupljanja. U ovu vrstu otpada spadaju otpadci hrane, papira, tekstila, razne ambalaže za hranu i pepela iz peći.

Srazmjerno stanovništvu potrebno je postaviti dva veća kontejnera na različitim lokacijama unutar ovog mjesta da bi mještani mogli odlagati otpad. Najbolji način razvrstavanja otpada jeste njegovo razvrstavanje na mjestu nastanka u ovom slučaju to znači razvrstavanje otpada u domaćinstvima kako bi se isti mogao jednostavnije razdvojiti na deponiji.

4.10 Bilansi planiranih fizičkih struktura i uređenja prostora

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

<i>Planirani objekti</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Procentualno učešće (%)</i>
Zona objekata individualnog stanovanja	23 501,5	9,34
Zona stambeno-poslovnih objekata-individualno stanovanje	1 573,9	0,63
Zona stambeno-poslovnih objekata – višeporodično stanovanje	944,2	0,38
Zona poslovnih objekata	3 500,7	1,39
Zona društvenih/javnih/sportskih objekata	486,8	0,19

*U tabeli su prikazane površine pod objektima prema namjeni, kao i procenat koji te površine obuhvataju u odnosu na ukupnu površinu obuhvaćenu Regulacionim planom.

<i>Planirani objekti</i>	<i>Bruto površina (m²)</i>
Zona objekata individualnog stanovanja	47 142,7
Zona stambeno-poslovnih objekata-individualno stanovanje	4 381,6
Zona stambeno-poslovnih objekata – višeporodično stanovanje	2 832,6
Zona poslovnih objekata	5 140,7
Zona društvenih/javnih/sportskih objekata	1 460,4

*U tabeli su prikazane ukupne, bruto, površine planiranih objekata.

Ukupna površina predmetnog obuhvata	25,16 ha
• Broj objekata	285
• Individualno stanovanje (planirani objekti + postojeći)	108 + 152
• Poslovni objekti	10

• Stambeno poslovni objekti/individualno	11
• Stambeno poslovni objekti/kolektivno	3
• Društveni/javni/sportski objekti	1
• Ukupna BGP objekata	60 958m ²
• Ukupna tlocrtna površina objekata	30 007.1m ²
• Prosječna spratnost objekata	P+1
• Koeficijent izgrađenosti	0,242

$$K_i = \text{BGP} / \text{Pobuhvata} = 60\,958 / 251\,600 = 0,242$$

• Procenat izgrađenosti	11,93%
-------------------------	--------

$$P_i = \text{Pt} / \text{Pobuhvata} \times 100 = 30\,007.1 / 251\,600 \times 100 = 11,93\%$$

• Broj stanovnika	975
• Gustina naseljenosti	38,8st/ha
• Broj školske djece	107
975x 11%=107	
• Broj predškolske djece	39
975x 4%=39	

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

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

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

- gustina naseljenost = broj stanovnika / površina prostornog obuhvata

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

- broj školske djece = broj stanovnika x 11%

- broj predškolske djece = broj stanovnika x 4%

5 ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA DIJELA STAMBENOG NASELJA „BREZIK I“ U BRČKOM

5.1 Uvod i opće odredbe

5.1.1 Pravna priroda, predmet Plana, područje primjene i trajanje

Član 1

- 1) Regulacioni plan dijela stambenog naselja „Brezik I“ u Brčkom (u daljem tekstu Plan) predstavlja obavezujući dokument kojim se određuje organizacija, namjena i korištenje zemljišta, te urbanističko-tehnički uvjeti gradnje, rekonstrukcije i dogradnje objekata, infrastrukture i otvorenih površina u obuhvatu Plana i sve ostale radnje definirane Zakonom o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH. („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH", broj 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/20, 29/20 i 40/20).
- 2) Plan preuzima opredjeljenja i odluke važećeg plana višeg reda, Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007-2017.godina, te Prostornog plana Brčko distrikta BiH 2007-2017.godina, u smislu namjene zemljišta i uvjeta za planiranje i provođenje plana.
- 3) Granica obuhvata određena je Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Brezik I“ u Brčkom, čiji je sastavni dio i grafički prilog granica obuhvata Regulacionog plana. Ukupna površina obuhvata Plana iznosi cca. P = 25,16ha.

Član 2

- 1) Ovom odlukom se uređuje provođenje Plana i ona čini njegov sastavni dio.
- 2) Ovom odlukom se utvrđuju uvjeti korištenja i uređenja i zaštite prostora, izgradnje objekata i infrastrukture u obuhvatu Plana, namjena površina, urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju građevina i uređenje građevinskog zemljišta, mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja, mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima, uvjeti uređenja zelenih i slobodnih površina. Na taj način se definira način provođenja i osigurava realiziranje Plana.
- 3) Ovom odlukom se utvrđuju obaveze nadležnog Odjela za izradu lokacijskih uvjeta, kao i obavezni elementi sadržaja istih, a kako bi se osiguralo adekvatno provođenje Plana, a sve u skladu sa važećim Zakonskim propisima.
- 4) U provođenju Plana, obavezno se primjenjuju važeći propisi Brčko distrikta Bosne i Hercegovine iz oblasti prostornog uređenja, građenja, zaštite okoliša, zaštite zraka, zaštite od buke, elektroenergetike i svih ostalih propisa koji na bilo koji način uređuju odnose u oblasti uređenja prostora.
- 5) Oblasti koje nisu uređene Zakonima Brčko distrikta BiH primjenjuju se zakoni Bosne i Hercegovine.

Član 3

- 1) Regulacioni plan dijela stambenog naselja „Brezik I“ donosi se na period od 10 godina.
- 2) U skladu s Zakonom o prostornom planiranju i građenju ("Službeni glasnik Brčko distrikta BiH", broj: 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/20, 29/20 i 40/20), najkasnije

godinu dana prije isteka Plana, nadležni Odjel pokreće postupak revizije Plana čime se utvrđuje njegov stepen provođenja i mogućnost produženja.

- 3) Svi dijelovi Plana obavezujući su i za investitore i nadležne Odjele i Institucije koji učestvuju u građenju i praćenju primjene zakona.
- 4) Obuhvat se cijelom površinom nalazi u KO Brčko 2. Granice parcela preuzete su sa digitalnog katastra KO Brčko 2 dostavljenog od strane nosioca pripreme plana. Površina obuhvata Plana je grafički utvrđena kroz grafički prilog – karta broj 1 i opisana u poglavlju 3.1. Opći podaci o prostornom obuhvatu.
- 5) Plan je izrađen u analognom i digitalnom obliku i sadrži tekstualni i grafički dio. Tekstualni dio Regulacionog plana sadrži:

1. UVODNI DIO

2. IZVOD IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

4. KONCEPT UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

5. ODLUKU O PROVOĐENJU PLANA

Grafički dio Regulacionog plana sadrži trinaest (13) karata:

01. Izvod iz plana višeg reda	1:1000
02. Karta postojećeg stanja	1:1000
03. Vlasnička struktura	1:1000
04. Plan intervencija	1:1000
05. Plan namjene površina	1:1000
06. Plan prostorne organizacije	1:1000
07. Plan građevinskih i regulacionih linija	1:1000
08. Plan parcelacije	1:1000
09. Plan saobraćaja	1:1000
10. Plan elektroenergetske infrastrukture	1:1000
11. Plan telekomunikacija	1:1000
12. Plan komunalne infrastrukture	1:1000
13. Plan zelenih površina	1:1000

- 6) Plan je javni dokument i nakon usvajanja treba biti javno dostupan, što je regulisano važećim odredbama i propisima Brčko distrikta BiH. Za Plan je odgovoran Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH.

5.2 Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje

Član 4

- 1) Urbanističko - tehnički uvjeti utvrđuju: regulacionu i građevinsku liniju, veličinu i oblik parcele, horizontalne i vertikalne građevinske linije, koeficijent izgrađenosti, kao i procenat zauzetosti, tehničke pokazatelje građevine, nivelacijske kote prizemlja u odnosu na javni put, visinu i odstojanje građevine od susjednih objekata i parcela, odnos prema postojećim građevinama, uvjete arhitektonskog oblikovanja građevine i uvjete uređenja zelenih, saobraćajnih i slobodnih površina.

Član 5

- 1) U sklopu obuhvata Plana, definisane su zone namjene, a kako slijedi:

- a) Zona individualnog stanovanja, podzona stanovanja 1 i podzona stanovanja 2
 - b) Zona povremenog stanovanja
 - c) Zona javnih objekata
- 2) Planom su definisane i razrađene osnovne smjernice za pojedinačne namjene, kako za postojeće građevine, tako i za novoplanirane građevine unutar pojedinih Zona, za saobraćajnu i drugu infrastrukturu, te za slobodne i zelene površine, a na osnovu definisanih urbanističko - tehničkih uvjeta.

Član 6

- 1) Namjena građevina i njihov karakter (sportski, stambeni, poslovni, obrazovni ili drugi) definisani su grafičkim dijelom Plana, na karti broj 6 - *Karta prostorne organizacije*, te se kao takvi ne smiju mijenjati, osim pod uvjetima koji su propisani ovom odlukom.
- 2) Na površinama koje su ovim Planom predviđene za određene namjene, uvodi se režim zabrane građenja za druge namjene.
- 3) Izgradnja građevina se može vršiti u skladu sa propisima definisanim u ovoj Odluci, tekstualnim i grafičkim prilogima ovog Plana.
- 4) Rješenje o lokacijskim uvjetima za izgradnju građevina može se izdati na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije, poštujući odredbe Plana. Tehnička dokumentacija objekata treba obuhvatiti i vanjsko uređenje građevinske parcele. Projektna dokumentacija (Idejni projekt) mora biti izrađena u skladu sa važećim odredbama i propisima Brčko distrikta BiH, odredbama Plana i čini sastavni dio lokacijskih uvjeta.

5.2.1 Uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta

Član 7

- 1) Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva opremanje i pripremanje građevinskog zemljišta.
- 2) Pripremanje zemljišta obuhvata i geološka, geomehanička, geotehnička, hidro-geološka i hidrološka ispitivanja koja će se koristiti pri projektovanju.
- 3) Opremanje građevinskog zemljišta u okviru Plana obuhvata rekonstrukciju i izgradnju infrastrukturnih komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje:
 - a) rekonstrukcija i izgradnja novih saobraćajnica i parkirališta.
 - b) dogradnja i izgradnja sistema primarne vodovodne, kanalizacione, toplovodne, elektro i TT mreže i objekata.
 - c) Uređenje javnih površina (popločanja, mobilijar, rasvjeta, zelenilo itd.).
- 4) Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.
- 5) Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva osiguranje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno premještanje i/ili zaštitu vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji i/ili zaštiti terena u skladu s geomehaničkim ispitivanjima, kao i neophodnim geološkim, geotehničkim, hidro-geološkim i hidrološkim ispitivanjima.
- 6) Može se odobriti izgradnja planiranih objekata i ukoliko u trenutku podnošenja zahtjeva ne postoji izvedena javna kanalizaciona i vodovodna infrastruktura, s tim da se do momenta stvaranja uvjeta priključenja na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu

problem vodosnabdijevanja riješi bunarom, a zbrinjavanje otpadnih voda vodonepropusnom septičkom jamom za predmetnu građevinsku parcelu.

- 7) Izgradnja građevina ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.
- 8) Neprirodno nasipanje i izdizanje terena i druge intervencije na neprirodnoj izmjeni konfiguracije terena u odnosu na nivoletu postojećih i planiranih saobraćajnih površina, te susjednih građevinskih parcela nije dozvoljeno.

5.2.2 Regulaciona linija, građevinska linija, plan parcelacije

Član 8

- 1) Regulaciona linija je planska linija definisana grafičkim prilogom broj 7. *Karta građevinskih i regulacionih linija* i to je linija razgraničenja parcela za površine i objekte od općeg interesa, odnosno javnog gradskog zemljišta, od parcela koje imaju drugu namjenu, odnosno od ostalog građevinskog zemljišta.
- 2) Regulaciona linija se utvrđuje u odnosu na osovinsku liniju (osovinu javnog puta) ili na graničnu liniju (trasa pruge i sl.) i obilježava se za sve postojeće i planirane saobraćajnice. Regulaciona linija i osovina saobraćajnice javnog puta su osnovni elementi za utvrđivanje saobraćajne mreže.

Član 9

- 1) Građevinska linija je planska linija na, iznad ili ispod površine zemlje, definisana na karti broj 7 – *Karta građevinskih i regulacionih linija* i označava granicu do koje se određena građevina može graditi, ili na kojoj se gradi, u skladu sa dozvoljenim koeficijentom izgrađenosti i procentom zauzetosti parcele.
- 2) Pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije za planirane objekte definisana je Planom i ne može se mijenjati.
- 3) Unutar definisanih građevinskih linija investitor je slobodan da formira tlocrt građevine u ovisnosti od potreba i želja definiranih idejnim projektom. Građevinske linije se ne mogu preći niti jednim dijelom građevine ukoliko to Planom nije drugačije definirano.
- 4) Izuzetak stavu 3) predstavljaju krovne strehe, maksimalne dužine 0,8m, elementi na fasadi kao što su brisoleji, oluci i sl., ukoliko ne prelaze granicu parcele i definiranu regulacionu liniju.

Član 10

- 1) Planom parcelacije utvrđuju se: veličina, oblik, i položaj parcele, pristup parcelama.
- 2) Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.
- 3) Građevinska parcela mora da ima površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa Planom.
- 4) Svaka građevinska parcela mora imati direktan pristup minimalno sa jedne od postojećih ili planiranih saobraćajnica.
- 5) Građevinska parcela može imati pristup i sa Planom definisanih pristupnih saobraćajnica.
- 6) Ostavlja se mogućnost da Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH u okviru predloženih urbanističkih parcela vrši samostalno minimalne izmjene definisane parcelacije ukoliko se na taj način rješavanju imovinsko

pravni odnosi a istovremeno se izmjenama ne ugrožava prostorni koncept te definisana saobraćajna i komunalna infrastruktura, a sve u skladu s odredbama Plana.

- 7) U podzoni stanovanja 2, zone individualnog stanovanja, dozvoljava se Odjelu za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH na zahtjev investitora međusobno spajanje jedne ili više zasebnih Planom definisanih građevinskih parcela ili njihovih dijelova, ukoliko se nastalim izmjenama ne ugrožava prostorni koncept te definisana saobraćajna i komunalna infrastruktura. Svaka na taj način formirana građevinska parcela ne može biti manja od 300m² niti veća od 1000m² te mora imati slobodan pristup na javnu saobraćajnicu direktno ili preko pristupne saobraćajnice.
- 8) Planom je definisan mogućnost pristup na pojedine parcele formiranjem pristupnog puta ili ustanovljavanjem trajnog prava služnosti prolaza, u minimalnoj širini od 3,0m.
- 9) Planom definisan saobraćajni koncept omogućava direktan ili indirektan, preko pristupnih puteva, pristup svake parcele na javnu saobraćajnicu. Pojedini postojeći pristupni putevi, realizacijom Plana kao takvi gube svoju funkciju te su Planom predviđeni kao površine namjenjene dokompletiranju susjednih parcela.
- 10) Odjeljenje će izvršiti promjenu namjene postojećih pristupnih puteva prema predhodnom članu, te istima dokompletirati susjedne parcele u skladu s Planom tek u trenutku kada se Planom definisana saobraćajna infrastruktura izvede u toj mjeri da predmetni postojeći pristupni put više nema svoju primarnu funkciju a parcele kojima se pristupalo preko istog dobiju Planom definisan pristup.
- 11) Svaka parcela mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu, te mora ispunjavati uslove infrastrukturne opremljenosti u skladu s odredbama Plana.
- 12) Katastarske parcele koje se ne nalaze cijelom svojom površinom u obuhvatu Plana i nisu kompletno definisane kartom broj 8.- *Karta parcelacije*, neće se tretirati ovim Planom. Za navedene parcele primjenjivati će se odredbe kontaktnih planova ili planova višeg reda.

5.2.3 Dimenzije i spratnost planiranih objekata

Član 11

a) Individualni stambeni objekti

- 1) U grafičkom prilogu karta broj 6. *Karta prostorne organizacije* dati su horizontalni gabariti objekata, koji se mogu mijenjati samo pod uvjetima koji su propisani ovom odlukom.
- 2) Dozvoljava se investitoru prilagođavanje dimenzije objekta unutar definirane građevinske linije i definiranih urbanističko-tehničkih parametara.
- 3) Preporučena udaljenost novih objekata od granice susjednih parcela je 5,0m.
- 4) Minimalna udaljenost novih objekata od granice susjednih parcela je 3,0m.
- 5) Minimalna udaljenost novih objekata od saobraćajnica prema kojima nije definisana građevinska linija je 5,0m.
- 6) Maksimalna zauzetost građevinske parcele je 35%.
- 7) Koeficijent izgrađenosti parcele : maksimum 0,8.
- 8) Planirana spratnost novih objekata utvrđene su Planom, naznačene u grafičkim prilozima i ne mogu se mijenjati osim u slučajevima koji su propisani ovom odlukom.
- 9) Etaže objekta su: Podzemne etaže - (podrum i suteran) (-1,-2....), nadzemne etaže-prizemlje (P), spratovi (1,2...), potkrovlje (Pk), povučena etaža (Pe).
- 10) Na zahtjev investitora spratnost objekata u Podzoni 1, Zone individualnog stanovanja može se povećati do maksimalno P+2.

- 11) Maksimalna spratnost objekata individualnog stanovanja u podzoni stanovanja 2-Zone individualnog stanovanja je P+2+Pk.
- 12) Spratna visina svake etaže mora biti u skladu s namjenom prostora poštujući propisane tehničke uvjete mjera zaštite na radu i boravka u zatvorenim i otvorenim prostorima. Prosječna visina etaže ne bi trebala prelaziti visinu od 3,0m, izuzev u poslovnim dijelovima objektima gdje visina etaže može biti i veća. Preporuka je u što većem obimu poštivanje visinskih karakteristika susjednih objekata.
- 13) Svaki od planiranih objekata, bez obzira dali je isto definisano grafičkim dijelom Plana, može imati jednu ili više podrumskih ili suterensku etažu u skladu s konfiguracijom terena, ukoliko geomehanička ispitivanja i ostala inženjerska ispitivanja to dozvoljavaju i pod uvjetom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena.
- 14) Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica danih u Planu, stanja na terenu i moraju biti utvrđene kroz urbanističko-tehničke uvjete.
- 15) Nivo prizemlja novih objekata može biti maksimalno 120cm izdignut u odnosu na kotu uređenog terena i kotu saobraćajnice. Pri tome sve vertikalne komunikacije i pristup objektu mora biti izveden u okviru dozvoljenih građevinskih linija objekta.
- 16) Kota prizemlja planiranih objekata ne može biti niža od kote uređenog terena.

b) Privredni objekti

- 17) U pozoni stanovanja 2-Zone individualnog stanovanja dozvoljava se gradnja privrednih objekata u skladu s odredbama Plana.
- 18) Minimalna udaljenost novih privrednih objekata od granice susjednih parcela je 6,0m.
- 19) Minimalna udaljenost novih objekata od saobraćajnica prema kojima nije definisana građevinska linija je 5,0m.
- 20) Minimalna udaljenost novih privrednih objekata od granice susjedne parcele koja pripada drugoj Zoni ili Podzoni je 10,0m
- 21) Maksimalna zauzetost građevinske parcele je 70%.
- 22) Koeficijent izgrađenosti parcele : maksimum 3,0.
- 23) Maksimalna visina novih privrednih objekata je 10,0m, mjerena od kote uređenog terena na pročelju objekta do kote sljemena krova ili kote atike krova unutar koje investitor može formirati broj etaža u skladu s tehnološkim procesom i tehničkim propisima za pojedinu vrstu objekata i negovu namjenu.
- 24) Spratna visina svake etaže mora biti u skladu s namjenom prostora poštujući propisane tehničke uvjete mjera zaštite na radu i boravka u zatvorenim i otvorenim prostorima.
- 25) Svaki od planiranih objekata, bez obzira dali je isto definisano grafičkim dijelom Plana, može imati jednu ili više podrumskih ili suterensku etažu u skladu s konfiguracijom terena, ukoliko geomehanička ispitivanja i ostala inženjerska ispitivanja to dozvoljavaju i pod uvjetom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena.
- 26) Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu, situacije na terenu i moraju biti utvrđene kroz urbanističko-tehničke uvjete.
- 27) Nivo prizemlja novih privrednih objekata može biti maksimalno 150cm izdignut u odnosu na kotu uređenog terena i kotu saobraćajnice ukoliko tehnološki proces to zahtjeva. Pri tome sve vertikalne komunikacije i pristup objektu mora biti izveden u okviru dozvoljenih građevinskih linija objekta.
- 28) Kota prizemlja planiranih objekata ne može biti niža od kote uređenog terena.

c) Objekti za povremeno stanovanje

- 29) U grafičkom prilogu „Karta prostorne organizacije“ dati su horizontalni gabariti objekata, koji se mogu mijenjati samo pod uvjetima koji su propisani ovom odlukom.
- 30) Dozvoljava se investitoru prilagođavanje dimenzije objekta unutar definirane građevinske linije i definiranih urbanističko-tehničkih parametara.
- 31) Maksimalna bruto građevinska površina objekta je 100m².
- 32) Minimalna udaljenost novih objekata od granice susjednih parcela je 5,0m.
- 33) Maksimalna zauzetost građevinske parcele je 35%.
- 34) Maksimalna spratnost objekata povremenog stanovanja je P+Pk.
- 35) Svaki od planiranih objekata, bez obzira dali je isto definisano grafičkim dijelom Plana, može imati jednu ili više podrumskih ili suterensku etažu u skladu s konfiguracijom terena, ukoliko geomehanička ispitivanja i ostala inženjerska ispitivanja to dozvoljavaju i pod uvjetom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena.
- 36) Podzemne etaže ne ubrajaju se u maksimalno dozvoljenu BGP objekta.
- 37) Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica danih u Planu i moraju biti utvrđene kroz urbanističko-tehničke uvjete.
- 38) Nivo prizemlja novih objekata može biti maksimalno 120cm izdignut u odnosu na kotu uređenog terena i kotu saobraćajnice. Pri tome sve vertikalne komunikacije i pristup objektu mora biti izveden u okviru dozvoljenih građevinskih linija objekta.
- 39) Kota prizemlja planiranih objekata ne može biti niža od kote uređenog terena.

d) Javni objekti

- 40) U grafičkom prilogu „Karta prostorne organizacije“ dati su maksimalni horizontalni gabariti i položaj objekta, koji se ne mogu mijenjati.
- 41) Dozvoljava se investitoru prilagođavanje dimenzije objekta unutar definirane markice poštujući odredbe Plana.
- 42) Svaki od planiranih objekata, bez obzira dali je isto definisano grafičkim dijelom Plana, može imati jednu ili više podrumskih ili suterensku etažu u skladu s konfiguracijom terena, ukoliko geomehanička ispitivanja i ostala inženjerska ispitivanja to dozvoljavaju i pod uvjetom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena.
- 43) Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu i moraju biti utvrđene kroz urbanističko-tehničke uvjete.
- 44) Nivo prizemlja novih objekata može biti maksimalno 120cm izdignut u odnosu na kotu uređenog terena i kotu saobraćajnice. Pri tome sve vertikalne komunikacije i pristup objektu mora biti izveden u okviru dozvoljenih građevinskih linija objekta.
- 45) Kota prizemlja planiranih objekata ne može biti niža od kote uređenog terena.

5.2.4 Odnos prema postojećim objektima

Član 12

- 1) Planom su definirani postojeći objekti koji se zadržavaju. Ukoliko su neki od tih objekata bespravno izgrađeni, njihova legalizacija se može odobriti u skladu s grafičkim dijelom Plana i ako se time ne ugrožava boravak u susjednim objektima.
- 2) Legalizacija objekata koji su Planom definisani kao objekti koji se zadržavaju, a preko kojih je uspostavljena nova građevinska linija se također dozvoljava u granicama definisanim Planom ili ažurnim geodetskim snimkom, ukoliko ne prelaze Planom utvrđenu granicu parcele i regulacionu liniju.
- 3) Ukoliko postoje određena odstupanja između Planom utvrđene markice i geodetskog snimka objekta, poštovati geodetski snimak, pod uvjetom da ne ugrožava objekte na susjednoj parceli, kao i uspostavljenu regulacionu liniju te se cijelom svojom površinom nalazi u predmetnoj parceli.
- 4) Postojeći objekti, koji se zadržavaju ovim Planom, mogu se rekonstruisati, sanirati, dograditi i nadograditi, kao i izvršiti potpunu zamjenu građevinskog fonda, uz poštivanje urbanističko-tehničkih uvjeta definiranih Planom.
- 5) Nadziđivanje postojećih građevina, koji se zadržavaju ovim Planom, dozvoljava se u skladu sa odredbama Plana, a do dozvoljene maksimalne spratnosti.
- 6) Do dozvoljene maksimalne spratnosti mogu se nadzidati, u postojećem gabaritu, i postojeći objekti koji se zadržavaju ovim Planom, čiji dijelovi gabarita prelaze Planom utvrđenu građevisku liniju.
- 7) Objekti koji se nadziđuju moraju zadovoljavati konstruktivno seizmičke uvjete a nadzidani dijelovi objekta Planom definirane uvjete.
- 8) Dogradnja postojećih objekat kao i potpuna zamjena građevinskog fonda se može dozvoliti u skladu s urbanističko-tehničkim uvjetima za nove objekte definisanim Planom.

Član 13

- 1) Na postojeće objekte koji nisu u skladu sa Planskim rješenjem ne mogu se vršiti intervencije koje povećavaju materijalnu vrijednost građevine i primjenjuje se samo mjera tekućeg održavanja.
- 2) Dozvoljene intervencije u cilju redovnog (tekućeg) održavanja građevina predstavljaju:
 - tekuće održavanje objekata, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe građevini;
 - dogradnju u cilju osiguranja osnovnih higijenskih uslova (kupatilo i WC);
 - pregradnju koja nema karakter nove gradnje;
 - konzervaciju građevine;
 - privremenu promjenu namjene cjelokupne ili dijelova građevine, uključujući i adaptaciju tavanskog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka;
 - zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka;
 - izgradnju priključaka na komunalne instalacije;
 - postavljanje ograde na granicama zemljišta koje se koristi uz građevinu;
 - druge manje intervencije na građevini, uređajima i instalacijama, kojima se osigurava normalno korištenje građevine ili zemljišta koje se koristi uz istu, a ne onemogućuje ili znatno ne otežava realizacija planskog rješenja.
 - Kao druge intervencije, u smislu prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (rekonstrukcija, nadziđivanje jedne ili više etaža, rekonstrukcija ili

zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.);

- 3) Za objekte koji su izgrađeni bez odgovarajuće građevinske dozvole, a ovim Planom su predviđeni za rušenje u svrhu realizacije saobraćajnica, pješačkih, biciklističkih i kolskih, naknadni lokacijski uvjeti se ne mogu odobriti.
- 4) Do realizacije planskih rješenja, zemljišta obuhvaćena Planom mogu se koristiti na zatečeni ili drugi način kojim se ne onemogućava i ne otežava realizacija planskih rješenja (građevinske parcele postojećih objekata, dvorišta, vrtovi, saobraćajne površine, manipulativne površine, igrališta, zelene površine i sl.).

5.2.5 Uvjeti za uređenje fasada, privremeno zauzimanje zemljišta, postavljanje reklamnih objekata i ograda

Član 14

a) Individualni stambeni objekti

- 1) Arhitektonsko oblikovanje objekata i uređenje fasada prilagoditi ambijentu i savremenim arhitektonskim trendovima. Poželjno je slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim, mirnim arhitektonskim linijama i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, kolorita i upotrebe materijala.
- 2) Sa aspekta kolorističke obrade fasade, treba izbjegavati jarke i intenzivne boje, te koristiti ublažene bijele nijanse, te svijetle pastelne boje, u kombinaciji sa neutralnim nijansama. Nije dozvoljena primjena fluorescentnih i žarkih boja koja bi narušila vizuelni dojam okruženja.
- 3) Prilikom izdavanja lokacijskih uvjeta obavezno je propisati ton kartu fasadnih površina definiranu RAL standardom.
- 4) Dograđeni i nadzidani dijelovi postojećih objekata moraju svojim likovnim izrazom, proporcijom i stilskim elementima činiti jedinstvenu cjelinu sa postojećim objektom.
- 5) Krovovi na objektima individualnog stanovanja mogu biti dvovodni, viševodni ili ravni.
- 6) Kod kosih krovova nagib i orijentaciju krovnih ravni prilagoditi nagibu i orijentaciji krovnih ploha susjednih objekata. Preporučeni nagib krovnih ravni je 30-35 stepeni.
- 7) Nisu dozvoljeni otvori na fasadama individualnih stambenih objekata koje su od susjedne parcele udaljeni manje od 3,0m. Izuzetak su otvori sporednih prostorija s parapetom minimalne visine 160cm.
- 8) Nisu dozvoljeni otvori na fasadama individualnih stambenih objekata koje su od susjedne parcele udaljeni manje od 1,0m.
- 9) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata na krovovima i fasadama objekata radi upotrebe pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije ukoliko nije u suprotnosti s drugim odredbama Plana.

b) Privredni objekti

- 10) Objekti moraju svojim likovnim izrazom i proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili blokom u cjelini.
- 11) Preporučuje se primjena ravnih krovova ili prostih kosih krovova, blagog nagiba (5-10 stepeni), sakrivenih iza visoko postavljenih atika.

- 12) Objekti se moraju koncipirati bez vidljivih streha i krovnih prepusta.
- 13) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata na krovovima i fasadama objekata radi upotrebe pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije.
- 14) Raznolikost materijala na fasadama svesti na minimum. Preporuka je upotreba maksimalno dva materijala na jednom objektu.
- 15) Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju na objekat, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, dimenzije, materijala i boje. Svi reklamni elementi moraju biti postavljeni na jednoj od fasada objekta unutar definiranih regulacionih linija. Postavljanje reklamnih elemenata iznad atike objekta nije dozvoljeno. Konzolno postavljeni reklamni elementi moraju biti postavljeni na minimalnu svijetlu visinu od 3.5m u odnosu na nivo uređenog terena.
- 16) Svi reklamni uređaji moraju biti propisno locirani i osvijetljeni, na način koji ne ometa sigurno odvijanje pješačkog i kolskog saobraćaja, te ne remeti ambijent naselja.

c) Objekti povremenog stanovanja

- 17) Arhitektonsko oblikovanje objekata i uređenje fasada prilagoditi ambijentu i savremenim arhitektonskim trendovima. Poželjno je slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim, mirnim arhitektonskim linijama i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, kolorita i upotrebe materijala.
- 18) Sa aspekta kolorističke obrade fasade, zabranjeno je korištenje jarkih i intenzivnih boja.
- 19) Obavezno je korištenje ublažene bijele nijanse, te svijetle pastelne boje, u kombinaciji sa neutralnim nijansama. Prilikom izdavanja lokacijskih uvjeta obavezno je propisati ton kartu fasadnih površina definiranu RAL standardom.
- 20) Krovovi na objektima povremenog stanovanja mogu biti dvovodni, viševodni ili ravni.
- 21) Kod kosih krovova nagib i orijentaciju krovnih ravni prilagoditi nagibu i orijentaciji krovnih ploha susjednih objekata. Preporučeni nagib krovnih ravni je 40-65 stepeni.

Član 15

Pomoćni objekti

a) Pomoćni objekti uz privredne objekte

- 1) Uvjeti za izgradnju pomoćnih objekata (garaže, skladišta, spremišta, radionice, održavanje) koje se grade na građevinskoj parceli na kojoj su planirani privredni objekti i u čijoj funkciji su kako slijedi:
 - a) maksimalna visina iznosi 5,5 m na strani ulaza u pomoćni objekat;
 - b) maksimalni broj etaža: 1 nadzemna etaža.
- 2) Svi potrebni pomoćni objekti i sadržaji treba locirati unutar građevinske linije prislonjene na osnovni objekat ili u okviru objekta na stražnjem dijelu građevinske parcele udaljeno od javne saobraćajne površine.
- 3) Udaljenost pomoćnih objekata od granica susjednih parcela identična uvjetima za nove objekte definisane članom 11. ove Odluke.
- 4) Postojeći pomoćni objekti koji su izvedeni uz odgovarajuću projektnu dokumentaciju I saglasnosti nadležnih odjeljenja se kao takvi zadržavaju.
- 5) Postojeći pomoćni objekti koji su izvedeni bez odgovarajuće tehničke dokumentacije I saglasnosti nadležnih odjeljenja mogu se legalizovati ukoliko su izvedeni u skladu s odredbama Plana.

b) Pomoćni objekti uz individualne stambene objekte

- 6) Pomoćni objekti se mogu postaviti u okviru definisanih građevinskih linija na minimalnu udaljenost 1,5m od granice susjedne parcele ukoliko je ispoštovan uslov da je minimalna udaljenost novog pomoćnog objekta od stambenog objekta na susjednoj parceli minimalno 6,0m.
- 7) Udaljenost pomoćnog objekta od javne saobraćajnice prema kojoj nije definisana građevinska linija je 5,0m.
- 8) Maksimalna BGP pomoćnog objekta je 40,0 m².
- 9) Maksimalna visina pomoćnog objekta je 4,0m.
- 10) Osim pomoćnih objekata u zonama individualnog stanovanja mogu se graditi objekti za boravak na otvorenom kao što su sjenice ili pečenjare, nenatkrivene ili natkrivene i slični objekti maksimalne BGP 15m². Položaj ovih objekata definisati prema uslovima iz člana 15. stav 4), 5), 6), 10)
- 11) Položaj pomoćnog objekta u zonama individualnog stanovanja mora biti takav da je sa strane pristupne saobraćajnice najvećim dijelom vizuelno zaklonjen postojećim glavnim objektom te da je smješten unutar definisanih građevinskih linija.
- 12) Postojeći pomoćni objekti koji su izvedeni uz odgovarajuću projektnu dokumentaciju I saglasnosti nadležnih odjeljenja se kao takvi zadržavaju.
- 13) Postojeći pomoćni objekti koji su izvedeni bez odgovarajuće tehničke dokumentacije I saglasnosti nadležnih odjeljenja mogu se legalizovati ukoliko su izvedeni u skladu s odredbama Plana.

a) Pomoćni objekti uz objekte za povremenog stanovanja

- 14) Pomoćni objekti ne smiju imati više od 15m² BGP, te ne mogu služiti za stalni boravak i stanovanje.
- 15) Pomoćni objekti ne smiju imati više od jedne nadzemne etaže i ne mogu biti viši od 3,5m.
- 16) Svi pomoćni objekti moraju se graditi u okviru definisanih građevinskih linija.
- 17) Minimalna udaljenost pomoćnih objekata od granice susjednih parcela je 3,0m.

b) Pomoćni objekti uz javne objekte

- 18) Gradnja pomoćnih objekata na parcelama na kojima se nalaze ili su planirani javni objekti nije dozvoljena

Član 16

Ograđivanje parcele

a) Individualni stambeni objekti i objekti privremenog stanovanja

- 1) Ograđivanje parcela na kojima se nalaze ili su planirani individualni stambeni objekti je dozvoljeno. Maksimalna visina ograde prema javnim saobraćajnicama iznosi 1,5m uz uvjet da 2/3 ograde bude transparentno. Ograde prema susjednim parcelama mogu biti maksimalne visine 2,0m, potpuno transparentne, netransparentne ili kombinovane u skladu s zahtjevom vlasnika.

b) Javni objekti

- 2) Ograđivanje parcele oko javnih objekata nije dozvoljeno.

- 3) Izuzetak su oni dijelovi uz javne objekte gdje je iz sigurnosnih razloga neophodno postavljanje ograde ili je to potrebno radi kontrolisanja kretanja ili ulaska u kompleks, pri čemu ograđivanje mora biti u skladu sa propisima za tu specifičnu vrstu objekta.
- c) Privredni objekti
- 4) Građevinske parcele mogu se ograditi ogradom po bočnim i stražnjim dijelovima, prema susjednim parcelama maksimalne visine do 2,0 m, dok se prema javnim saobraćajnicama može izvesti ograda visine 1,50 m.
- 5) Ograda prema javnoj i pristupnoj saobraćajnoj površini izvodi se kao prozirna - metalna u kombinaciji sa zelenom ogradom iza metalne od autohtonog biljnog materijala. Metalna ograda postavljena na betonski sokl visine 50cm u skladu s niveletom saobraćajnice.

5.3 Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje javnih površina i infrastrukture

5.3.1 Uvjeti uređenja pješačkih površina i otvorenih prostora javnog korištenja

Član 17

- 1) Pod javnim urbanim prostorom podrazumijeva se opće dobro, namijenjeno općem korištenju radi obavljanja različitih aktivnosti vezanih za taj prostor, za sadržaje u njemu i njegovoj neposrednoj okolini, u smislu osiguravanja određenog nivoa urbanog standarda za sve građane i korisnike.
- 2) Javne površine (zeleno površine, ulice, parkirališta, pločnici i sl.) su definisane odredbama Plana i mogu se mijenjati u skladu sa iskazanim potrebama (za projektovanje i izdavanje lokacijskih uvjeta neophodna je izrada geodetskog snimka) poštujući odredbe Plana i poštujući važeće odredbe i propise Brčko distrikta BiH.
- 3) Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH određuje broj, poziciju i veličinu dječjih igrališta u okviru slobodnih zelenih površina.
- 4) Također, Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH vrši razmještaj i izbor urbanog mobilijara i sličnih elemenata koji dopunjavaju urbani ambijent (skulpture, fontane i slično).

Član 18

- 1) Postavljanje javne rasvjete, klupa, parkirališta za bicikle, info panoa, korpi za otpatke i dr. urbanog mobilijara, potrebno je definirati projektom urbanog mobilijara i vizuelnih komunikacija, a ukoliko se nalazi u sastavu vlasničke parcele objekta, mora biti sastavni dio projektne dokumentacije izgradnje objekta kroz parterno uređenje.
- 2) Lokacije dječjih igrališta u okviru grafičkog dijela plana su orijentacione.
- 3) Veličina dječjeg igrališta i njihov sadržaj odredit će se izradom projektne dokumentacije i odobriti kroz rješenje o lokacijskim uvjetima, s tim da ne može narušavati pješačke tokove i zelenilo.
- 4) Sva igrališta moraju biti osvijetljena i opremljena video nadzorom.

Član 19

- 1) Trgovske površine ispred javnih objekata moraju biti uređeni upotrebom materijala visokog kvaliteta i izdržljivosti, savremenog oblikovanja i pristupačni osobama umanjениh tjelesnih sposobnosti.
- 2) Ove površine moraju biti adekvatno osvijetljene i opremljene video nadzorom.
- 3) Pješačka kretanja rješavati koridorski uz kolovoz saobraćajnica i pješačkim stazama, kroz uređenje slobodnih površina. Uređenje pješačkih površina podrazumijeva i jedinstven tretman urbanog mobilijara (korpe za otpatke, klupe, elemente vode i sl.). Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera ili prepreka, u cilju sprečavanja normalnog pješačkog toka.
- 4) Uspostavljanje javnih pješačkih i biciklističkih komunikacija izvan osnovne mreže saobraćajnica može se odobriti, s tim da se iste prilagode uvjetima terena i osnovnim pješačkim tokovima.
- 5) Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih i biciklističkih površina treba primjenjivati materijale koji su otporni na habanje, pogodni za kretanje u zimskim uvjetima (klizanje), a podnose opterećenja neophodna za kretanje interventnih vozila.
- 6) U zonama isključivo namijenjenim za pješake i bicikliste ne dozvoljava se kretanje motornih vozila, izuzev interventnih vozila.

Član 20

- 1) Biciklistička i pješačka staza unutar parkovskih i zelenih površina date su orijentaciono. Konačan položaj, niveletu i profil bit će definiran projektnom dokumentacijom koja će podrazumijevati integralno uređenje prostora.
- 2) Biciklističke i pješačke površine u profilu saobraćajnice potrebno je projektovati u skladu sa propisima za ovu oblast.
- 3) Dozvoljene su minimalne izmjene u odnosu na Plan i to kako bi se riješili sigurnosni uvjeti, imovinski odnosi ili zadovoljili drugi parametri koji su obavezni da se zadovolje za potrebe projektovanja ovih elemenata.

5.3.2 Uvjeti uređenja saobraćajnih javnih površina i parkirališta, te parkiranja unutar građevinske parcele

Član 21

- 1) Uvjeti projektovanja saobraćajnica i javnih parkinga unutar obuhvata Plana, dati su u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.
- 2) Poprečni profili saobraćajnica, definisani prema namjeni i rangu ceste, prikazani su na grafičkom prilogu Plana, karta Plan saobraćaja.
- 3) Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni, dok nadležni organ na osnovu definisanja detaljnih urbanističko-tehničkih uvjeta može odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi obrazloženi idejnim projektom, ili drugim opravdanim razlozima (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, sigurnosni aspekt i sl.).
- 4) Pri tome fazna izgradnja može biti odobrena isključivo u punom poprečnom profilu sa svim utvrđenim elementima (kolovoz, trotoar, zeleni pojas, biciklistička staza i sl.)
- 5) Nivelaciju i odvodnju saobraćajnih površina riješiti Idejnim i Glavnim projektom, zatvorenim ili otvorenim sistemom odvodnje.

- 6) Nivelacija u karti saobraćaja je dana na osnovu dostavljenih podataka, ali nije obavezujuća, odnosno, ukoliko se geodetskim snimanjem utvrdi drugačije, poštovati geodetski snimak.
- 7) Površina parking mjesta mora biti minimalno dimenzija 5.0m x 2.5m, uz razdjelnu traku min 10cm između dva parking mjesta, te mora biti povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.
- 8) Osigurati dovoljan broj parkinga za lica sa smanjenim fizičkim sposobnostima, dimenzije parkinga 5.0m x 3.7m.
- 9) Unutar saobraćajnog trougla preglednosti, ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi fizičke strukture, koje bi mogle ugroziti siguran i nesmetan tok saobraćaja.
- 10) Parkiranje organizirati na pripadajućim parcelama, u sklopu novih i postojećih građevina, te na Planom utvrđenim parking prostorima i površinama.
- 11) Dimenzioniranje javnog parkinga u kompleksu javnih objekata i sadržaja raditi prema pravilima za ovu oblast.
- 12) Obavezno planiranje parkinga za autobuse, te autobusnog stajališta gradskog prevoza.
- 13) Kod rekonstrukcije postojećih saobraćajnica, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje postojeće saobraćajnice, a onda u odnosu na osovину saobraćajnice uraditi projektovanje saobraćajnice u novom poprečnom profilu u skladu sa Planom.
- 14) Ukoliko postoje odstupanja u geodetskom snimku i planu, poštovati geodetski snimak postojeće saobraćajnice.
- 15) Izgradnja novih saobraćajnica može da se radi samo u skladu sa uvjetima propisanim ovim Planom.
- 16) Idejni i Glavni projekt saobraćajnice mora da sadrži i projekt sve planom predviđene komunalne infrastrukture, na način kako je to propisano ovim Planom.

Član 22

(parkiranje u okviru urbanističke parcele)

- 1) Lokacijskim uvjetima za objekte određene namjene potrebno je utvrditi neophodan broj parkirališnih ili parkirališno-garažnih mjesta za vozila u skladu s ovim odredbama.
- 2) Parkirališne i garažne potrebe za pojedine sadržaje moraju se riješiti na predmetnoj građevinskoj parceli pojedinog korisnika prostora odgovarajuće namjene.
- 3) Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) na građevinskoj parceli objekta zavisi od vrste, kapaciteta i namjene prostora u objektu, a određuje se na način kako je propisano standardima za svaku vrstu objekta,
- 4) 1 parking mjesto/25 m²-30 m² planiranog komercijalnog prostora na parcelama na kojima se grade privredni objekti.
- 5) Na parcelama na kojima se nalaze individualni stambeni objekti stacionarni saobraćaj riješiti unutar parcele.
- 6) Parkinzi će se, u pravilu, predvidjeti u prednjem ili zadnjem dijelu građevinske parcele ili unutar objekta.
- 7) Minimalne dimenzije parkinga za parkiranje osobnih vozila su 2,5 m x 5,0 m.
- 8) Na svim parkinzima najmanje 5% (najmanje 1 PM), odnosno 10% od ukupnog broja parkirališnih mjesta mora biti dimenzionirano i rezervirano za vozila osoba s smanjenim fizičkim sposobnostima i smanjenom pokretljivošću.
- 9) Minimalna dimenzija parkirališnog mjesta za lica sa smanjenim fizičkim sposobnostima iznosi 5,0 x 3,7 m.
- 10) Grafičkim dijelom plana definisan koncept rješavanja partera, kolskog, pješačkog i biciklističkog saobraćaja i stacionarnog saobraćaja unutar privatnih građevinskih

parcele nije obavezan. Investitoru se daje mogućnost uređenja građevinske parcele i internog saobraćaja u skladu s arhitektonskim konceptom uz poštivanje uvjeta definisanih Planom, ali bez narušavanja Planom definisanih komunikacionih linija u kontaktu sa susjednim parcelama i unutar cijelog obuhvata.

- 11) Ukoliko se radi o specifičnoj namjeni za koju Planom nisu definisani parametri za stacionarni saobraćaj isti će biti određeni u skladu s parametrima za navedenu namjenu definisani višom Planskom dokumentacijom.

5.3.3 Uvjeti uređenja zelenih površina

Član 23

- 1) Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:
 - a) Zelene površine javnog korištenja
 - b) Zelene površine ograničenog korištenja
 - c) Zelene površine specijalne namjene
 - d) Zelene površine specijalnih zašitnih pojaseva
 - e) Šume i šumske zelene površine
- 2) Površine utvrđene kao neke od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi objekti koji nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.
- 3) Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina. (u skladu s prethodno pribavljenom (odgovarajućom) dokumentacijom uređenja, na osnovu Idejnog rješenja sa hortikulturom i grafičkim dijelom Plana)
- 4) Uređenje zelenih površina podrazumijeva podizanje i održavanje visokog i niskog rastinja na zelenim površinama.
- 5) Zadržavajući postojeće kvalitetno drveće, na površinama svih kategorija zelenila može se odobriti uvođenje i skulptura, fontana ili drugih elemenata za oblikovanje prostora.

Član 24

- 1) Za zelene površine javnog korištenja, kao i za zašitno zelenilo uz saobraćajnice (zelene površine specijalne namjene) predvidjeti kombinaciju sezonskog cvijeća i intenzivnog autohtonog zelenila. Linijsko zelenilo se formira duž novoplaniranih i postojećih saobraćajnica, a prema prostornim mogućnostima. U ovom slučaju je potrebno zasaditi stablašice markantnih morfoloških iskaza, koje nemaju samo estetsko – dekorativnu, već i zašitno – sanitarni karakter.
- 2) Pored toga, u okviru tih parcela, treba predvidjeti različite vrtno - arhitektonske elemente, koji su u skladu sa tematikom parka. Izbor vrsta treba da bude dovoljno raznovrstan, ne samo da bi bio dekorativan, već i da bi stanovnike upoznao sa biljnim bogatstvom.
- 3) Sezonsko zelenilo i cvijeće je zbog svog životnog ciklusa potrebno mijenjati, radi osiguranja uvijek novog estetskog ugođaja.
- 4) Na dijelu gdje je već zasaden intenzivno zelenilo i kao takvo zadržano ovim Planom, potrebno je izvršiti popunu sa ukrasnim grmljem.
- 5) Javne zelene površine potrebno je ozeleniti intenzivnim i ekstenzivnim zelenilom autohtonih vrsta stabala i drugih biljaka u skladu s Planom.

- 6) Na pozicijama javnih zelenih površina dozvoljena je gradnja pješačkih komunikacija i rekreacionih objekata u skladu s grafičkim dijelom Plana i mogućnosti prostora, te opremanje navedene infrastrukture potrebnim urbanim mobilijarom.
- 7) Vrsta intenzivnog zelenila na zaštitnim zelenim površinama oko saobraćajnica mora biti adekvatna njihovoj primarnoj namjeni a to je zaštita od buke i zagađenja.

Član 25

- 1) Zelene površine ograničenog korištenja su dominantno planirane unutar parcela individualnog stanovanja.
- 2) Zelene površine ograničenog korištenja su i one zelene površine oko javnih objekata koje su namijenjeni određenoj kategoriji korisnika.
- 3) U zonama individualnog stanovanja obavezno je u maksimalno mogućem obimu ozeleniti okućnice i vrtove, uz formiranje predbašti, a na udaljenijim dijelovima parcele formirati, po mogućnosti, voćnjake.
- 4) Zelene površine specijalnih zaštitnih pojasa su zelene površine formirane sa namjerom da pojedine lokacije zaštite od negativnih uticaja, prvenstveno različitih emisija. Planom definisani zeleni zaštitni pojasi imaju primarnu funkciju zaštite od buke između saobraćajnica i naseljenih mjesta ili kao dio apsorpcionog sistema PM-čestica u cilju smanjenja aerozagađenja između funkcionalnih zona različitih namjena. Pored navedenog, njihova funkcija može biti estetska i rekreativna. Mogu biti definisani unutar javnih ili privatnih površina. Definisani zaštitni zeleni pojas, bez obzira dali se radi o javnoj ili privatnoj površini mora biti obogaćen sadnjom drveća guste krošnje ali i grmastih biljaka na način da se formira gust zaštitni pojas.

5.3.4 Uvjeti uređenja komunalne i elektroenergetske infrastrukture

Član 26

- 1) Komunalno uređenje sa trasama infrastrukture dati su na grafičkom prilogu Plana, karta broj 12- *Plan komunalne infrastrukture*.
- 2) Sistem fekalne i oborinske kanalizacije se projektuje prema potrebnim kapacitetima koji se utvrde u danom trenutku, prema pravilima struke, u skladu sa konceptom propisanim planom.
- 3) Fekalna i oborinska kanalizacija mora biti projektovana kao separacioni (razdjelni) sistem u profilu saobraćajnice.
- 4) Odvodnja vode sa parcela mora biti riješena na način da se voda sa vodonepropusnih površina na parceli (saobraćajnice, parkinzi, i sl., odnosno sa onih površina gdje je moglo doći do zagađenja oborinske vode) prije ispuštanja u kanalizacioni sistem prečisti u separatorima. Vrstu separatora odrediti u glavnom projektu, a u zavisnosti od vrste zagađenja i količine zagađene vode.
- 5) Priključak objekata na fekalnu kanalizaciju mora biti projektovan u skladu sa uslovima za svaku posebnu specifičnu namjenu objekta.
- 6) Vodovodna mreža mora biti projektovana u skladu sa pravilima struke, a prema potrebama i kapacitetima obuhvata, uz mogućnost fazne gradnje.
- 7) Daje se mogućnost Odjeljenju za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta da planirane koridore infrastrukturnih sistema koriguje u skladu sa stvarnim stanjem na terenu kao i zahtjevima nadležnih institucija, ukoliko se ukaže potreba za istim, s tim da kvaliteta idejnih rješenja ne može biti manji u odnosu na rješenje ponuđeno planom.

Član 27

- 1) Energetsko snabdijevanje sa trasama infrastrukture dati su na grafičkom prilogu Plana, karta broj 10 - Energetska infrastruktura.
- 2) Elektroenergetska mreža mora se projektovati na način da se svi podzemni vodovi polažu obodom parcela, kako ne bi remetili izgradnju drugih podzemnih instalacija.
- 3) Potrebna trafostanica će se postavljati uz suglasnost nadležnih institucija, prema potrebama krajnjih korisnika, pri čemu ona ne može biti stubna.
- 4) Idejnim projektom moraju biti prikazane trase podzemnih vodova, koji moraju biti u skladu sa ovim planom.
- 5) Pozicioniranje i način postavljanja javne rasvjete, definisano je kroz tekstualni dio Plana, poglavlje 4.2.3. Elektroenergetika, te i kroz grafički dio Plana, karta 10. (Energetska infrastruktura).
- 6) Dozvoljava se fazna realizacija projekta javne rasvjete, s tim da nadležni organ stručnim mišljenjem određuje prioritet pri realizaciji projekta javne rasvjete unutar obuhvata Plana, u skladu sa važećim odredbama i propisima Brčko distrikta BiH.
- 7) Ukoliko se ukaže opravdana potreba, položaj trafostanica, kao i trase podzemnih kablova mogu se izmijeniti projektom dokumentacijom, s tim da je prije izdavanja lokacijskih uvjeta potrebna saglasnost nadležnih organa na predložene izmjene.

5.4 Zaštita standarda stanovanja i korištenja prostora i sprečavanje nepovoljnih uticaja na okoliš

Član 28

- 1) Prilikom izgradnje i korištenja građevine i površina potrebnih za normalno funkcionisanje građevine, potrebno je preduzeti sve mjere zaštite i unapređenja životne sredine od zagađenja vode, zemljišta i vazduha, zaštite od buke, elementarnih nepogoda, poplava, požara, udara groma, zemljotresa i drugih pojava.
- 2) U svrhu zaštite kvaliteta stanovanja i korištenja javnih objekata i sadržaja, kod realizacije građevina treba preduzeti mjere zaštite od buke, vibracija i strukturnog zvuka stanova, te poslovnih prostora.
- 3) Na području obuhvaćenom granicama ove Odluke, mogu se obavljati djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okolinu i ne utiču na kvalitetu života u susjednim objektima.
- 4) Unutar obuhvata se ne mogu locirati građevine koje zahtijevaju deponovanje i primjenu biološko – hemijskih ili radioaktivnih materija, koji su izvori buke, zagađenja i proizvode vibracije, te koji mogu imati nepovoljan uticaj na kvalitetu života stanovnika.

5.5 Normativi za osobe sa umanjenom tjelesnim sposobnostima

Član 29

- 1) U toku sprovođenja Plana, potrebno je primjenjivati principe urbanističko-tehničkih uvjeta, prostornih standarda i normativa za sprečavanje stvaranja arhitektonsko – urbanističkih barijera za kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, koja koriste tehnička i ortopedska pomagala, a sve u skladu sa važećim odredbama i propisima Brčko distrikta BiH.

- 2) Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao prilazi i ulazi u sve javne i poslovne objekte moraju biti projektovani i izvedeni sa nagibima, koji omogućuju nesmetano kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, odnosno, neophodno je osigurati odgovarajuće rampe, držače, posebno obilježena parking mjesta i sl.
- 3) Javni parkinzi i garaže trebaju imati najmanje 5% (1 PM), odnosno najmanje 10% osiguranih parking mjesta od ukupnog broja, koja su namijenjena licima sa umanjenom sposobnošću kretanja. Površina parking mjesta mora biti 5,0 x 3,7 m, te mora biti izvedena sa ukošenim rubnikom, minimalne širine 1,0m, kako bi se povezala sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.
- 4) Svi trgovi, ulice, staze, te ostale površine namijenjene kretanju pješaka, moraju biti međusobno povezane, sa minimalnom širinom staze od 1,25 m, a na mjestima gdje se invalidska kolica mimoilaze, sa širinom od 1,8m. Na pješačkim prelazima, rubnik mora biti iskošen, sa minimalnom širinom od 1,0 m.
- 5) U svim javnim zgradama moraju se osigurati liftovi ili rampe za podizanje i spuštanje lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima. Prolazi i ulazna vrata javnih zgrada ne smiju biti manja od 1,8 m. Sve javne zgrade moraju imati toalet za invalide.
- 6) Osim svjetlosne signalizacije, sva prometna signalizacija (semafori), moraju emitovati i zvučne signale.

5.6 Obaveze i ovlasti Odjela u provođenju Plana

Član 30

- 1) Odjel nadležan za izdavanje lokacijskih uvjeta je dužan da kroz urbanističko-tehničke uvjete propiše sve mjere i uvjete date kroz ovaj Plan za svaki objekat, a koji se odnose na:
 - a) Građevinsku liniju,
 - b) Spratnost objekta i njegove ostale vertikalne i horizontalne karakteristike,
 - c) Apsolutnu kotu prizemlja od koje se ne može odstupiti više od +/- 10cm od one propisane Planom,
 - d) Vrstu krova
 - e) Obavezu i obim okolnog uređenja zelenih i popločanih površina u skladu sa Planom,
 - f) Tretman fasade, elemenata koji se postavljaju na fasadu i primjenu ton karte na fasadi, RAL standard,
 - g) Upotrebu mobilijara i opreme,
 - h) Mjesto za odlaganje otpada (kontejneri),
 - i) Interni saobraćaj i stacionarni saobraćaj,
 - j) Mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.
- 2) Grafički izvod koji je sastavni dio lokacijskih uvjeta mora sadržavati sve gore navedene elemente, koji se moraju poštivati prilikom izrade projektne dokumentacije i izvođenja radova.
- 3) Ovakve obaveze se propisuju kako bi se osigurao visok stepen kvalitetnog provođenja Plana, a kroz dalju izradu Glavnog projekta i tehnički prijem.
- 4) Tehnički prijem i upotreba objekta nisu mogući ukoliko uz objekat nije izvršeno vanjsko uređenje u skladu sa odredbama Plana.
- 5) Nadležni inspektori su dužni da prate sve faze u postupku provođenja Plana i postupaju u skladu sa Zakonom, a sve kako bi se osiguralo zakonsko provođenje Plana.

Član 31

Odjel prilikom izdavanja lokacijskih uvjeta ima ovlasti da:

- a) Utvrđuje broj, pozicije i veličine dječjih igrališta u okviru slobodnih zelenih površina;
- b) Utvrđuju obim i razmještaj urbanog mobilijara i sličnih elemenata koji dopunjuju urbani ambijent na prostoru Plana;
- c) U skladu sa idejnim projektom za objekte definira uređenje parcele drugačije u odnosu na dato Planom s tim da se mora ispoštovati odredbe koje se odnose na učešće zelenila, pješačke, biciklističke i kolske površine, te stacionarni saobraćaj unutar parcele;
- d) Po potrebi, Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Brčko distrikta BiH može po pojedinim pitanjima iz danih ovlasti, ili drugim, tražiti konsultacije i mišljenja od Zavoda za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH, kao nosioca izrade Plana.

5.7 Prelazne i završne odredbe

Član 32

- 1) Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove nakon prihvatanja prijedloga Plana bi trebao sve buduće aktivnosti uskladiti sa tim prijedlogom, kako ne bi došlo do kolizije postojeće i planirane prostorne organizacije nakon usvajanja Plana.
- 2) Ukoliko se javi neslaganje dijelova Plana, grafički i tekstualni dio, tekstualni dio Plana je obavezno poštovati.

Član 33

- 1) Uvjeti pod kojima je moguće inicirati i izvršiti Izmjene Plana, definirani su važećim odredbama i propisima Brčko distrikta BiH.
- 2) Izmjene i revizija plana vrše se po postupku koji je propisan za izradu i donošenje planova Brčko distrikta BiH.
- 3) Ova Odluka stupa na snagu u skladu sa Odlukom o usvajanju Plana koju donosi Skupština Brčko distrikta BiH, u propisanom vremenu od objavljivanja u "Službenom glasniku Brčko distrikta BiH".