

Izmjena dijela Izmjena regulacionog plana dijela stambenog naselja „Mujkići II“ u
Brčko distriktu BiH

Zavod za planiranje, projektovanje i razvoj
Brčko distrikta BiH

juni 2023. godine

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
БРЧКО ДИСТРИКТ
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
В Л А Д А



BOSNA I HERCEGOVINA
BRČKO DISTRIKT
BOSNE I HERCEGOVINE
V L A D A

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

www.bdccentral.net

BULEVAR MIRA 1, 76100 BRČKO DISTRIKT BiH
TELEFON: 049 240 820, FAKS: 049 217 142.

NOSILAC IZRADE

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



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

Луцка 2, 76170 Брчко дистрикт БиХ, Босна и Херцеговина
тел: +387(0) 49 580 950

www.zavod.ba
info@zavod.ba

Луцка 2, 76170 Брчко дистрикт БиХ, Босна и Херцеговина
тел: +387(0) 49 580 950

NOSILAC PRIPREME

Odjeljenje/Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove
Vlade Brčko distrikta BiH

VERIFIKACIJA: Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove

UČESNICI U IZRADI:

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

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

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

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

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

ADELISA ĆOSOVIĆ, dipl.ing.saobr. – saradnik

DIREKTOR
DEDEIĆ ISMET, dipl.ing.saobr.

M.P.

Sadržaj

1	UVODNI DIO.....	4
1.1	Pravna i planska osnova za izradu plana.....	4
1.1.1	Važeća prostorno-planska dokumentacija	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	IZVOD IZ VAŽEĆE PROSTORNO – PLANSKE DOKUMENTACIJE i ANALIZA POSTOJEĆEG PLANA.....	5
2.1	Izvod iz važećeg regulacionog plana	5
3	KONCEPT UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORNIH CJELINA.....	9
3.1	Osnovna namjena površina – Opći urbanističko-tehnički uvjeti	9
3.1.1	Zona za izgradnju javnih objekata – nastavni školski centar za Upravu za indirektno opozivanje BiH.....	9
3.1.2	Zona za izgradnju objekata za kolektivno stanovanje sa infrastrukturom i zelenim površinama ograničene upotrebe	14
3.1.3	Profil ulice Isidora Poljak	16
3.1.4	Tekstualni dio plana – opći urbanističko-tehnički uvjeti.....	16
3.2	Infrastruktura.....	17
3.3	Plan parcelacije	17
4	ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA IZMJENA DIJELA IZMJENA REGULACIONOG PLANA DIJELA STAMBENOG NASELJA „MUJKIĆI II" U BRČKO DISTRIKTU BIH.....	18
4.1	Pravna i planska osnova za izradu plana.....	18
4.2	Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje.....	19
4.2.1	Uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta	19
4.2.2	Regulaciona linija, građevinska linija.....	19
4.2.3	Dimenzije i spratnost planiranih objekata.....	20
4.2.4	Uvjeti za uređenje fasada, privremeno zauzimanje zemljišta, postavljanje reklamnih objekata.....	21
4.2.5	Uvjeti za građenje pomoćnih objekata na građevinskim parcelama.....	23
4.2.6	Uvjeti za ograđivanje parcele.....	23
4.2.7	Uvjeti uređenja saobraćajnih površina i parkinga na građevinskim parcelama.....	23
4.2.8	Uvjeti za uređenje zelenih i slobodnih površina	24
4.2.9	Uvjeti za izgradnju saobraćajne i komunalne infrastrukture	25
4.2.10	Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa	26
4.3	Obaveze Odjela u provođenju plana	26
4.4	Završne odredbe.....	27

1 UVODNI DIO

1.1 Pravna i planska osnova za izradu plana

1.1.1 *Važeća prostorno-planska dokumentacija*

Za područje Brčko distrikta BiH, važeći prostorni plan je Prostorni plan Brčko distrikta Bosne i Hercegovine 2007 – 2017. godine koji predstavlja glavni i osnovni planski dokument za Brčko distrikt BiH. Važeći urbanistički plan za područje Brčko distrikta BiH je Izmjene i dopune urbanističkog plana grada Brčko (II) - planski period 2007 – 2017.godine. Predmetni obuhvat se nalazi u okviru važećeg regulacionog plana Izmjena regulacionog plana dijela stambenog naselja „Mujkići II" u Brčko distriktu BiH, koji je usvojen Odlukom broj 01-02-413/22 od 09.februara 2022.godine na period od 10 godina.

1.1.2 *Odluka o izradi plana*

U skladu sa zahtjevom Odjela za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH, Skupština Brčko distrikta BiH donijela je Odluku broj 01-02-5740/22 od 30.11.2022. godine („Službeni glasnik Brčko distrikt BiH", broj 44/22) o pristupanju izradi Izmjena dijela Izmjena regulacionog plana dijela stambenog naselja „Mujkići II" u Brčko distriktu BiH.

1.1.3 *Nosilac izrade plana*

Izrada dokumenta prostornog planiranja povjerena je Zavodu za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH.

1.1.4 *Obuhvat plana*

Izmjena dijela Izmjena regulacionog plana dijela stambenog naselja „Mujkići II" u Brčko distriktu BiH se radi za tri definirana obuhvata u stambenom naselju "Mujkići", koji je važećim planom definiran kao zonu za izgradnju javnih objekata, zonu za izgradnju objekata za kolektivno stanovanje sa infrastrukturom i zelenim površinama ograničene upotrebe, te izgradnju ulice u naselju, kao i kontaktnih saobraćajnica prema Ficibajeru.

Projektnim zadatkom su definirane obavezne izmjene tekstualnih dijelova važećeg Plana s ciljem omogućavanja maksimalnog stepena provođenja istog.

Granice obuhvata Regulacionog plana definisane su u grafičkom prilogu Plana i obuhvata površinu od cca. 2,5 hektara.

1.1.5 *Pregled informaciono-dokumentacionog osnova Plana*

Izrada Izmjena dijela Izmjena regulacionog plana dijela stambenog naselja „Mujkići II" u Brčko distriktu BiH (u daljem tekstu Izmjene plana) će se raditi na osnovu:

- Zakona o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH", broj: 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/19, 29/20 i 40/20);

- Pravilnik 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;
- Važećeg regulacionog plana Izmjene Regulacionog plana dijela stambenog naselja "Mujkići II" u Brčko distriktu BiH;
- Katastarskog plana, ažurne geodetske podloge, digitalnog orto-foto 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 hortikulturnog uređenja, primjene suvremenih materijala i oblikovanja u arhitekturi, urbane opreme prostora (urbani mobilijar i dr.).

2 IZVOD IZ VAŽEĆE PROSTORNO – PLANSKE DOKUMENTACIJE I ANALIZA POSTOJEĆEG PLANA

2.1 Izvod iz važećeg regulacionog plana

Planom definisani obuhvati obuhvataju katastarske čestice u KO Brčko 4 navedene u *tabeli 1*.

BROJ K.Č.	VLASNIŠTVO	POVRŠINA m ²	KOMENTAR
1737 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO- IMA TERETA	04 14	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1
1738 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	06 19	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1
1739 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	07 86	OKUĆNICA Dvorište Njiva 5. klase Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
1741 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	02 40	OKUĆNICA Dvorište Prizemna stambena zgrada 1
1742	BRČKO DISTRIKT BiH – IMA TERETA	04 48	OKUĆNICA Dvorište Prizemna stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
1745/2 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	00 58	OKUĆNICA Njiva 5. klase
1793	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI- IMA TERETA	05 91	UL. IZIDORA POLJAKA Ulica
1744 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	03 38	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1
1745/1	BRČKO DISTRIKT BiH – IMA TERETA	04 03	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
1746 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	04 65	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada sa potkrovljem 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3

1747 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	02 97	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada sa potkrovljem 1
1751	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI- IMA TERETA	07 11	UL. FERHATA MUJANOVIĆA Ulica
1785/2	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI- IMA TERETA	00 66	UL. FERHATA MUJANOVIĆA Ulica
554/2 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	03 94	MUJKIĆI Njiva 5. klase
557 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	06 06	PLAC Voćnjak 3. klase
553/9 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	05 74	MUJKIĆI Njiva 5. klase
553/10 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	05 74	MUJKIĆI Njiva 5. klase
553/11 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	07 64	MUJKIĆI Njiva 5. klase
538/5	BRČKO DISTRIKT BiH – IMA TERETA	04 14	GLUHAKOVAC Šuma 5. klase
538/4	BRČKO DISTRIKT BiH – IMA TERETA	03 26	GLUHAKOVAC Šuma 5. klase
538/9	BRČKO DISTRIKT BiH – IMA TERETA	06 04	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište
538/3	BRČKO DISTRIKT BiH – IMA TERETA	01 26 26	GLUHAKOVAC Njiva 6. klase
947/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO- IMA TERETA	02 02 04	Dvorište Njiva 5. klase Njiva 6. klase Njiva 6. klase Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
947/2 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	12 89	Njiva 6. klase
537/1	BRČKO DISTRIKT BiH – IMA TERETA	09 37 15	CIGLANA Ostalo neplodno zemljište Pomoćna zgrada 1 Gradilište Gradilište Gradilište Gradilište Gradilište
580	BRČKO DISTRIKT BiH – IMA TERETA	08 87	MUJKIĆI Nekategorisani put
562/4 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	01 16 56	MUJKIĆI Njiva 5. klase
585/1 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	82 65	MUJKIĆI Njiva 5. klase Gradilište 1 Gradilište 2 Gradilište 3 Gradilište 4 Gradilište 5
585/9 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	02 14	MUJKIĆI Nekategorisani put
606/7 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	09 91	MUJKIĆI Njiva 5. klase
606/6 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	09 78	MUJKIĆI Njiva 5. klase
606/5 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	11 93	MUJKIĆI Njiva 5. klase
606/4 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	03 89	MUJKIĆI Pristupni put
606/1 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	19 51	MUJKIĆI Njiva 5. klase
606/2 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 14	MUJKIĆI Njiva 5. klase
606/3 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 07	MUJKIĆI Njiva 5. klase
607 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	20 00	MUJKIĆI Njiva 5. klase
563/1 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO- IMA TERETA	02 37 21	MUJKIĆI Njiva 5. klase
562/5	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI- IMA TERETA	00 99	MUJKIĆI Nekategorisani put
559/7 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO- IMA TERETA	00 32	MUJKIĆI Njiva 5. klase
559/5 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO- IMA TERETA	01 78	MUJKIĆI Njiva 5. klase

559/3 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO- IMA TERETA	03 25	MUJKIĆI Njiva 5. klase Pomoćna zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
559/8 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	01 30	MUJKIĆI Njiva 5. klase
559/6 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO- IMA TERETA	00 21	MUJKIĆI Njiva 5. klase
560 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	06 46	OKUĆNICA Dvorište Njiva 5. klase Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
553/4 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	03 05	MUJKIĆI Njiva 5. klase
553/5 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	04 16	MUJKIĆI Njiva 5. klase
553/6 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	04 09	MUJKIĆI Njiva 5. klase
556 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	04 35	PLAC Voćnjak 3. klase
553/8 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	07 09	MUJKIĆI Nekategorisani put
553/7 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	02 34	MUJKIĆI Njiva 5. klase
755/1 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO- IMA TERETA	22 34	MUJKIĆI Njiva 5. klase
752 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	09 37	OKUĆNICA Dvorište Njiva 5. klase Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
756 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	08 61	Dvorište Njiva 5. klase Stambena zgrada Pomoćna zgrada Pomoćna zgrada
749 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	03 01	PRILAZNI PUT Nekategorisani put
758 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	01 86	OKUĆNICA Dvorište Stambeno poslovna zgrada 1
759 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	09 37	OKUĆNICA Dvorište Njiva 5. klase Stambena zgrada sa potkrovljem 1 Pomoćna zgrada 2
748	PRIVATNO VLASNIŠTVO	03 09	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
745/2	BRČKO DISTRIKT BiH – IMA TERETA	14 48	MUJKIĆI Njiva 5. klase
760/4 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO- IMA TERETA	04 85	MUJKIĆI Njiva 5. klase
760/2 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO- IMA TERETA	04 72	ULICA Nekategorisani put
760/3 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO- IMA TERETA	03 95	MUJKIĆI Njiva 5. klase
762	BRČKO DISTRIKT BiH – IMA TERETA	00 51	MUJKIĆI Njiva 5. klase
763 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	04 43	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada sa potkrovljem 1 Stambeno poslovna zgrada sa potkrovljem 2
764	BRČKO DISTRIKT BiH – IMA TERETA	02 53	MUJKIĆI Njiva 5. klase
768/2	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI– IMA TERETA	05 68	ULICA DO TMD Ulica
772/1	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI– IMA TERETA	28 03	UL. CIGLANA Ulica
772/10	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI– IMA TERETA	00 32	UL. CIGLANA Ulica
770 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO- IMA TERETA	01 01 65	MIBO Zemljište uz vanprivrednu zgradu Posl.zgr.u privredi 1

			Posl.zgr.u privredi 2 Posl.zgr.u privredi 3 Poslovna zgrada u vanprivredi 4 Posl.zgr.u privredi 5 Elektroenerg.objekat 6 Poslovna zgrada u vanprivredi 7 Pomoćna zgr. u priv. 8
745/3	BRČKO DISTRIKT BiH – IMA TERETA	18 91	MUJKIĆI Njiva 5. klase
750 PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	01 00	PROLAZNI PUT Nekategorisani put

K.č. 538/8, 586, 610, 768/1, 772/9, 755/3 nisu u tabeli, nisu izložene i Zavod nije imao podatke o tim parcelama

Tabela br. 1 – analiza katastarskih i vlasničkih podataka

Prema važećem Planu na predmetnim dijelovima obuhvata su definirane sljedeće namjene:

- Za Obuhvat I su definirani stambeno-poslovni objekti, gdje u važećem regulacionom planu nije uzeta u razmatranje inicijativa o potpisanom Memorandumu, kao ni o vlasničkoj strukturi;
- za Obuhvat II planirane su funkcije javne namjene.
- Za Obuhvat III saobraćajnicu koja je predmet izmjena Plana je važećim planom definirana saobraćajnica kao dvosmjerna saobraćajnica poprečnog profila 5,5m bez trotoara.

Projektni zadatak je definirao smjernice na osnovu pristiglih prijedloga na konkretnim lokacijama, a koji su dostavljeni nosiocu izrade Plana i koji su bili polazna osnova za izradu Prednacrtu Plana. Važeći plan "Izmjene regulacionog plana dijela stambenog naselja "Mujkići II" u Brčko distriktu BiH" usvojen odlukom br. 01-02-413/22 od 09.02.2022.godine, se mijenja u dijelovima koji su definirani grafičkim priložima i tekstualnim dijelom ovog Plana. Na taj način njegove odredbe prestaju da važe usvajanjem ovog Plana u dijelovima obuhvaćenih ovim Planom. U svim ostalim grafičkim i tekstualnim dijelovima postojeći važeći plan "Izmjene regulacionog plana dijela stambenog naselja "Mujkići II" u Brčko distriktu BiH" ostaje nepromijenjen.

Analizom predmetnih lokacija i infrastrukture, kao i dostavljenih smjernica definisanih projektnim zadatkom, utvrđeni su pravci formiranja novog koncepta koji će biti u skladu sa postavljenim zahtjevima, ali i korespondirati sa okolinom i planiranim namjenama. Ono što predstavlja vrlo važan aspekt jeste usklađivanje saobraćajne infrastrukture sa kontaktnim planovima.

3 KONCEPT UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORNIH CJELINA

Cilj izrade ovog Plana jeste usklađivanje sa kontaktnim zonama kontaktnih Planova, posebno u oblasti infrastrukture, rješavanje konfliktnih tačaka koje su evidentirane i predstavljaju smetnju punoj realizaciji plana i davanje optimalnih rješenja budućeg razvoja i izgradnje specifičnih namjena.

3.1 Osnovna namjena površina

– Opći urbanističko-tehnički uvjeti

Analizirajući konceptualne postavke važećeg plana kao i u fazi izrade kontaktnih planova, uočava se stvarna potreba za izmjenom pojedinih dijelova postojećeg plana, a sve kako bi se osigurao visok stepen provođenja dokumenta, te rješavanje konfliktnih tačaka koje su se pojavile u ovom planu i njemu kontaktnim Planovima. Opredjeljenje planera je da se namjena površina uskladi u najvećoj mogućoj mjeri sa uvjetima na lokalitetu, odnosno, da se utvrđena planska rješenja preciziraju, te da se planirani sadržaji uklapaju u definisan način korištenja prostora uz transformacije koje će biti usmjerene kvalitetnom prostornom razvoju, i njegovim implikacijama na područja koja mu direktno gravitiraju. Ovaj planski dokument, u skladu sa hijerarhijom planiranja, oslanjat će se upravo na postojeću i važeću plansku dokumentaciju, te će dalje razvijati plan organizacije prostora.

3.1.1 Zona za izgradnju javnih objekata – nastavni školski centar za Upravu za indirektno oporezivanje BiH

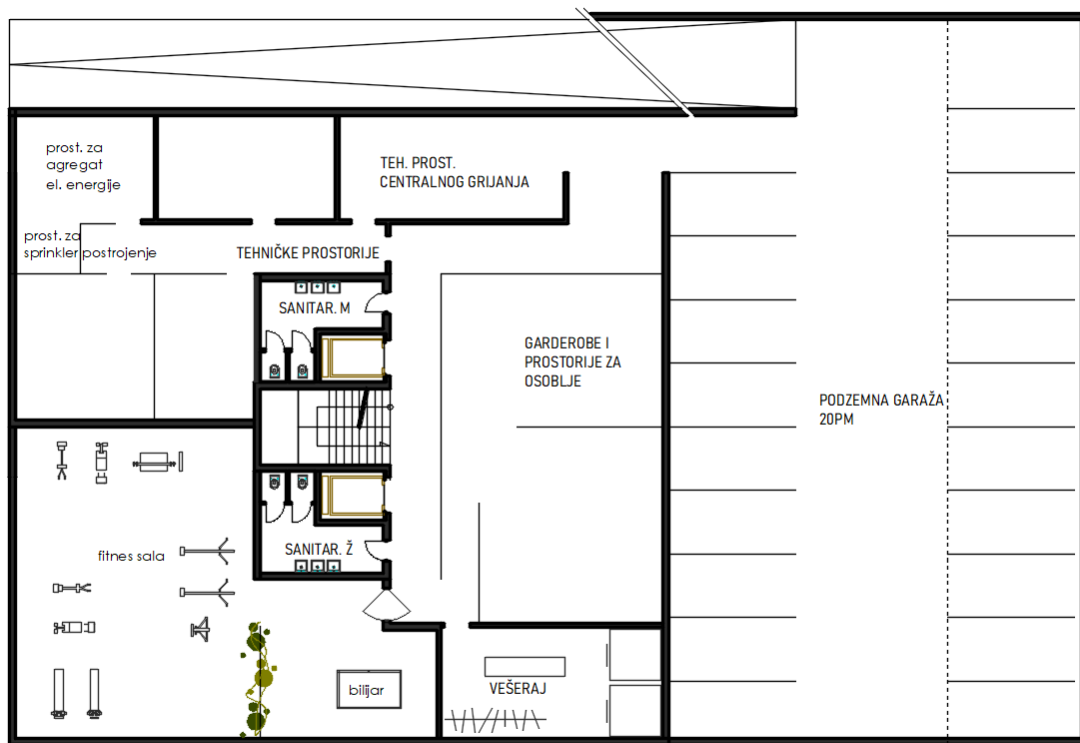
Ova zona, Planom definisana u obuhvatu II, po važećem planu je definirana kao prostor planiran za izgradnju javnih objekata, uz potrebnu izradu urbanističkog projekta. Obzirom da se ovom odlukom radi izmjena regulacionog plana, ovim dokumentom biti će utvrđene građevinske linije i urbanističko-tehnički uvjeti gradnje unutar definiranog obuhvata. Sama lokacija, odlukom Vlade predložena je u svrhu planiranja i izgradnje objekta za potrebe nastavnog centra Uprave za indirektno oporezivanje BiH, te je dostavljen konceptualni projektni zadatak za isti. Na osnovu definiranih osnovnih smjernica urađeno je moguće dispoziciono rješenje objekta s ciljem definiranja neophodnih prostornih granica u vertikalnom i horizontalnom smislu.

Konceptualno rješenje objekta je sastavni dio Plana. Investitor može izraditi novo konceptualno rješenje u skladu s svojim potrebama, poštujući Planom definirane Urbanističko-tehničke uvjete.

Lokacija predmetnog objekta je definirana ovim Planom. Planom su definirane maksimalne dimenzije objekta. Preko planom utvrđene građevinske linije mogu preći ulazne nastrešnice i elementi finalne fasadne opne kao što su brisoleji i njima slični elementi.

Unutar pripadajuće parcele potrebno je projektom definirati parterno uređenje, min 25% parcele mora biti vodopropusno tj. ozelenjeno. Objekat mora bit projektovan u skladu sa definiranim urbanističko-tehničkim uvjetima:

- Građevinske linije utvrđene Planom su granične, preko date građevinske linije ne mogu prelaziti nikakvi istaci na objektu, izuzev vijenca ili strehe, kao i dekorativnih elemenata fasade (brisoletji, stakleni paneli i sl.)
- Maksimalna spratnost nadzemnih etaža data je grafičkim priložima i ona je konačna.
- U objektu je dozvoljeno imati jednu ili više podzemnih etaža, ukoliko to geomehanička ispitivanja dozvoljavaju.
- Ukoliko se u dispozicionom rješenju javljaju lođe, iste moraju biti ostakljene.
- Izrada balkona nije dozvoljena.
- Fasada objekta mora biti dominantno od opeke, kao omaž nekadašnjoj fabrici opeke i tzv. Kantardžički, obzirom i na sam lokalitet gdje se objekat nalazi.
- Krov na objektu može biti ravni ili blagog nagiba sakriven visoko postavljenom atikom.
- Parterno uređenje mora biti usklađeno sa okolnim okruženjem, predstavljati integralni javni prostor sa prostorom koji ga okružuje. Obavezna upotreba mobilijara visokog standarda i oblikovanja.



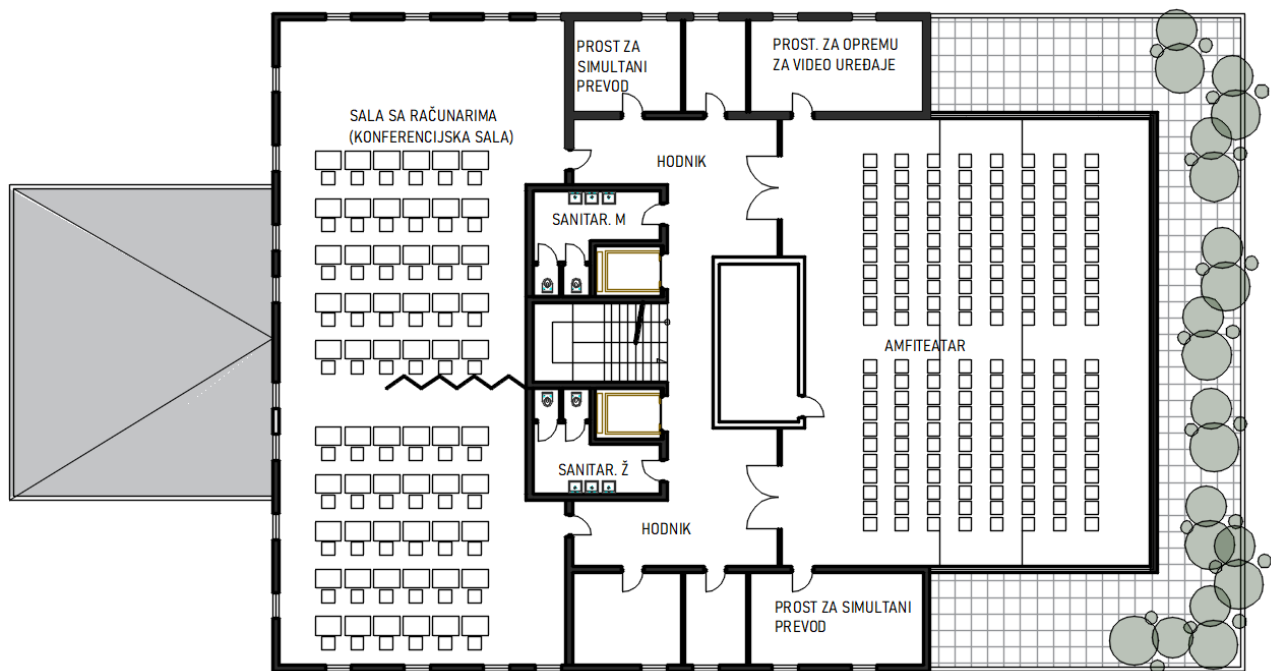
OSNOVA PODRUMA

SI.1



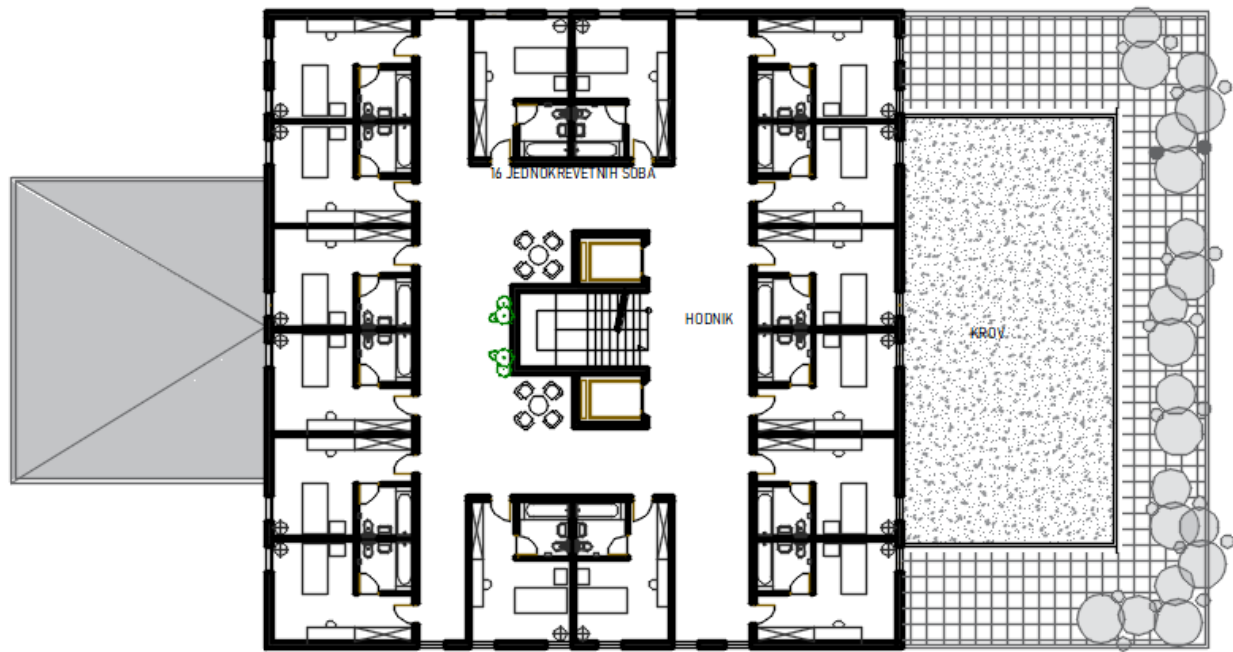
OSNOVA PRIZEMLJA

SI.2



OSNOVA PRVOG SPRATA

SI.3



OSNOVA 2. SPRATA (3., 4., 5.)

SI.4



SI.5 – ulazna fasada



Sl.6 – pogled, bočna fasada



Sl. 7



Sl. 8 – zadnja fasada

3.1.2 Zona za izgradnju objekata za kolektivno stanovanje sa infrastrukturom i zelenim površinama ograničene upotrebe

U grafičkom dijelu plana definirano obuhvatom I, kao i smjernice po kojima su urađene Izmjene plana. Prema inicijativi Studen Holding See, a koja se proteže kroz obuhvat Regulacionog plana „Ficibajer“ definirana je namjena koja funkcionalno obuhvata prostor koji prelazi granice obuhvata istog i proteže se dijelom u okvir obuhvata ovog Plana. U skladu s tim prostorna organizacija je riješena integralno kao jedinstvena cjelina unutar dva različita Regulaciona Plana.

S obzirom da su Planovima višeg reda na novoformiranoj parceli definisane dvije različite namjene, planeri su se oslanjajući na tu činjenicu i na dostavljene prijedloge nosioca pripreme Plana i nosioca prava građenja na navedenim parcelama odlučili za kreiranje višefunkcionalne zone sa objektima različite ali u mnogo čemu kompatibilne namjene. Na taj način zona je planirana kao kompleks objekata za kolektivno stanovanje, objekti sportsko-turističke namjene (hotel visoke kategorije, sportsko-rehabilitacioni centar) sa pratećim komercijalno uslužnim djelatnostima. Kompleks je okružen zelenilom, i planiran kao vrsta funkcionalnog repera unutar predmetnog Plana ali i njemu kontaktnih zona. S obzirom na prirodno okruženje u kojem je kompleks definisan, planerima je bilo bitno da navedena struktura, pored svojih značajnih vertikalnih i horizontalnih dimenzija, potpuno ne dominira prostorom. Iz istog razloga nije bilo moguće u potpunosti udovoljiti dostavljenim prijedlozima nosioca prava građenja na navedenim parcelama.

Unutar objekata namijenjenih kolektivnom stanovanju dozvoljava se formiranje prostora poslovne namjene u skladu s zahtjevima investitora. Poslovni prostori mogu se formirati u okviru prizemne i prve etaže objekata.

Posebna preporuka planera je da navedeni prostori se koriste s ciljem obogaćivanja sportsko turističke ponude, formiranjem sadržaja kao što su zatvoreni bazen ili prostori namijenjeni različitim dvoranskim sportovima u skladu s prostornim kapacitetima objekata.

Unutar objekata namijenjenih sportsko-turističkoj namjeni (hotel, sportsko-rehabilitacioni centar) dozvoljava se formiranje poslovnih prostora u okviru prizemne i prve etaže objekata.

Djelatnosti koje se obavljaju u navedenim poslovnim prostorima moraju u potpunosti biti kompatibilne stanovanju.

Neizgrađeni dijelovi parcela moraju ostati potpuno javni i omogućiti nesmetano kretanje pješaka. Stacionarni saobraćaj je obavezno rješavati unutar objekta. Maksimalno 10% od ukupnog potrebnog kapaciteta prostora u svrhu rješavanja problema stacionarnog saobraćaja moguće je definisati u nivou partera, parkiranjem na otvorenom.

- 1 parking mjesto na dvije hotelske smještajne jedinice
- 1 parking mjesto/60m² planiranog poslovnog prostora
- 1 parking mjesto/ planirana stambena jedinica

- U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.
- Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.
- Površina podzemnih spratova može biti veća od površine prizemlja. Dijelovi podzemnih etaža koje izlaze izvan linije gabarita prizemlja moraju biti potpuno ukopane.
- Terasa, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti definisanu građevinsku liniju.
- Kompleks mora imati minimalno 40% otvorenih javnih zelenih površina.
- Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.15 m do 1.2 m iznad kote uređenog terena objekta. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni uz uvjet osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.
- Sastavni dio idejnog rješenja mora biti i pejzažno uređenje terena sa valorizacijom postojećeg biljnog fonda. Pod uređenjem zelenih površina podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama.

Unutar definisanog obuhvata I izvršena je korekcije u saobraćajnoj infrastrukturi, a sve kako bi se optimalno povezali prostori Mujkići i Ficibajer. Definirani saobraćajni koncept se u potpunosti oslanja na saobraćajni koncept u kontaktnom Planu.

Ostali uvjeti za ovaj prostor su definirani kroz odluku o provođenju plana.

3.1.3 Profil ulice Isidora Poljak

Važećim planom predmetna ulica, označena kao obuhvat III, je definisana poprečnim profilom koga čini kolovoz širine 5,5 m, bez trotoara. Analizom postojećeg stanja, utvrđeno je da na lijevoj (južnoj) strani ulice građevinska linija objekata prolazi preblizu predviđenog kolovoza, te je neophodno planirati optimalnije rješenje za saobraćajnicu, a prema smjernici iz projektnog zadatka. Prilikom planiranja novog profila saobraćajnice poštovana je uspostavljena širina putnog pojasa širine 6,0 m iz važećeg plana i na osnovu toga definiran novi poprečni profil ulice. Poprečni profil planirane ulice se sastoji od kolovoza, zelenog pojasa i trotoara. Kolovoz ima jednu kolovoznu traku predviđenu za jednosmjerno kretanje vozila u smjeru sjeveroistok – jugozapad širine 3,25m. Ovakav poprečni profil saobraćajnice je projektiran iz razloga kako bi se što više umanjili negativni efekti na postojeće objekte na parcelama, a ipak osiguralo kvalitetno saobraćajno rješenje. Planiranjem jednosmjerne saobraćajnice se ublažava i negativan efekt sigurnosti kad je u pitanju ulica Dejtonska, zbog velikog broja priključnih saobraćajnica s kojih je omogućen ulaz i izlaz na spomenutu ulicu što dovodi do usporavanja saobraćaja na glavnoj saobraćajnici. Koncept saobraćajnica u naselju je takav da jednosmjerni saobraćaj je sasvim opravdan i u pogledu koncepta naselja gdje je omogućeno kružno kretanje vozila na malim udaljenostima.

3.1.4 Tekstualni dio plana – opći urbanističko-tehnički uvjeti

U postojećem planu glava *VII Opći urbanističko-tehnički uvjeti* sve odredbe ostaju iste izuzev dijela koji se odnosi na namjenu objekata, i to na način da umjesto:

- Namjena objekata, za stambene objekte, kako porodične, tako i višeporodične stambene objekte, nije obavezujuća za prizemnu etažu, odnosno, dozvoljeno je obavljanje poslovnih djelatnosti u dijelu ili u cijeloj prizemnoj etaži, uz obavezan uvjet da se analizom potvrdi da je moguće osigurati dovoljan broj parking mjesta te obavezu da se mogu planirati samo poslovne djelatnosti kompatibilne sa stanovanjem, odnosno, spektar djelatnosti iz oblasti trgovine, ugostiteljstva, raznih uslužnih djelatnosti, poslovanje u oblasti zdravstvenih usluga (ordinacije, centri zdravlja), a moguće je i ostvarivanje sadržaja iz oblasti javnih ustanova i sadržaja društvenog standarda (lokalna ambulanta, vrtić) ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju.

Stoji:

- Namjena objekata, za stambene objekte, kako porodične, tako i višeporodične i stambeno-poslovne objekte, nije obavezujuća za prizemnu etažu, odnosno, dozvoljeno je obavljanje poslovnih djelatnosti u dijelu ili u cijeloj prizemnoj etaži, uz obavezan uvjet da se analizom potvrdi da je moguće osigurati dovoljan broj parking mjesta te obavezu da se mogu planirati samo poslovne djelatnosti kompatibilne sa stanovanjem, odnosno, spektar djelatnosti iz oblasti trgovine, ugostiteljstva, raznih uslužnih djelatnosti, poslovanje u oblasti zdravstvenih usluga (ordinacije, centri zdravlja), a moguće je i ostvarivanje sadržaja iz oblasti javnih ustanova i sadržaja društvenog standarda (lokalna ambulanta, vrtić) ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju. Dozvoljava se investitoru da u priloženom idejnom projektu definira namjenu prizemlja objekta prema sopstvenim potrebama.

Također, dodaje se odredba:

- Uređenje oko objekta mora biti definirano Idejnim projektom i propisano kroz lokacijske uvjete. Parterno uređenje definirano grafičkim dijelom Plana nije obavezujuće, projektantu se ostavlja sloboda prilikom izrade idejnog projekta da u skladu s odlukama ovog Plana ponudi optimalno parterno uređenje ne remeteći pješačke tokove definisane Planom.

3.2 Infrastruktura

Sve odredbe postojećeg plana vezano za izgradnju ostale infrastrukture se zadržavaju, s tim da se naglašava da je Idejnim projektom moguće izvršiti izmjene ukoliko zbog tehničkog rješenja, i drugih opravdanih uvjeta (imovinski odnosi, postojeći objekti i sl.) postoji potreba. Pri tome predložene izmjene ne smiju ugrožavati izvođenje drugih objekata i infrastrukture predviđenih važećim planom.

3.3 Plan parcelacije

Građevinska parcela je najmanja zemljišna jedinica na kojoj se može graditi, utvrđena regulacionom linijom prema javnom putu, granicama parcele prema susjednim parcelama i prelomnim tačkama određenim geodetskim elementima. Građevinska parcela treba da ima površinu, oblik i pristup javnom putu koji omogućuju izgradnju objekta u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima.

Na grafičkom prilogu *Karta 6 – 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 izmjenu u smislu objedinjavanja parcela prikazanih na spomenutom grafičkom prilogu, na mjestima gdje za to postoje prostorne mogućnosti ili funkcionalne potrebe, a da se ne ugrozi funkcionalnost susjednih parcela ili infrastrukturnih objekata.

Obaveza Odjela za javni registar je da prema zahtjevu investitora, u skladu sa ovim Planom formira urbanističke parcele, što podrazumijeva preparcelaciju zemljišta 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, kako je to planom utvrđeno.

4 ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA IZMJENA DIJELA IZMJENA REGULACIONOG PLANA DIJELA STAMBENOG NASELJA „MUJKIĆI II“ U BRČKO DISTRIKTU BIH.

4.1 Pravna i planska osnova za izradu plana

Član 1

- 1) Regulacioni plan Izmjena dijela Izmjena regulacionog plana dijela stambenog naselja „Mujkići II“ u Brčko distriktu BiH (u daljem tekstu Izmjena plana) 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, br. 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.

Član 2

- 1) Ovom odlukom se uređuje provođenje Izmjena plana i ona čini njegov sastavni dio.
- 2) Ovom odlukom se utvrđuju uvjeti korištenja, uređenja, izgradnje objekata i infrastrukture i zaštite prostora u obuhvatu Plana, namjena površina, urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju građevina i uređenje građevinskog zemljišta.
- 3) Ovom odlukom se utvrđuju obaveze nadležnog Odjela za izradu lokacijskih uvjeta, kao i obavezni elementi sadržaja istih, a kako bi se osigurao adekvatno provođenje Plana, a sve u skladu sa važećim Zakonskim propisima.
- 4) Sve odredbe propisane ovom Odlukom o provođenju regulacionog Plana važe samo za obuhvate definisane ovim Planom.
- 5) 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.
- 6) Oblasti koje nisu uređene Zakonima Brčko distrikta BiH primjenjuju se zakoni Bosne i Hercegovine.

Član 3

- 1) Regulacioni plan Izmjena dijela Izmjena regulacionog plana dijela stambenog naselja „Mujkići II“ u Brčko distriktu BiH donosi se na period od 10 godina.
- 2) U skladu s Zakonom o prostornom planiranju i građenju ("Službeni glasnik Brčko distrikta BiH", broj 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 Izmjena plana obavezujući su i za investitore i nadležne Odjele i Institucije koji učestvuju u građenju i praćenju primjene zakona.

- 4) Obuhvati se cijelom površinom nalazi u KO Brčko 4. Površina obuhvata Plana je grafički utvrđena kroz grafički prilog – karta broj 1

4.2 Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje

4.2.1 Uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta

Član 4

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

Član 5

- 1) Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva opremanje i pripremanje građevinskog zemljišta.
- 2) Pripremanje zemljišta obuhvata geološka, geomehnička i hidrološka ispitivanja koja će se koristiti pri projektovanju.
- 3) Opremanje građevinskog zemljišta u okviru Plana obuhvata rekonstrukciju i izgradnju komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje:
 - a. izgradnja novih saobraćajnica i parkinga.
 - b. dogradnja i izgradnja sistema primarne vodovodne, kanalizacione, toplovodne, elektro i TT mreže i objekata.
 - c. uređenje javnih površina (popločanja, mobilijar, rasvjeta, zelenilo itd.).
- 4) Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.
- 5) Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva osiguranje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji terena u skladu s geomehničkim ispitivanjima.
- 6) 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.
- 7) Neprirodno nasipanje i izdizanje terena i druge intervencije na neprirodnoj izmjeni konfiguracije terena u odnosu na niveletu postojećih i planiranih saobraćajnica te susjednih građevinskih parcela nije dozvoljeno.

4.2.2 Regulatorna linija, građevinska linija

Član 6

- 1) Planom parcelacije utvrđuju se: veličina, oblik, i položaj parcele, pristup parcelama, regulatorne i građevinske linije i površine za javne namjene.
- 2) Građevinske parcele definirane su u grafičkom dijelu Plana – karta: „Plan parcelacije“;
- 3) Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.
- 4) Građevinska parcela mora da ima površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa Planom.

- 5) Svaka građevinska parcela mora imati direktan pristup minimalno sa jedne od javnih saobraćajnica.
- 6) Nadležnom Odjelu se daje mogućnost usklađivanja parcelacije isključivo u skladu s odredbama Plana.
- 7) Građevinske linije ne mogu prelaziti regulacionu liniju osim ako isto nije predviđena Planom.
- 8) Unutar 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.
- 9) Građevinska linija podrumске ili suterenske etaže može biti veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta pod uvjetom da ne prelazi definiranu regulacionu liniju. Dijelovi koji izlaze izvan gabarita prizemne etaže cijelom svojim površinom moraju biti ukopani u teren. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,0m zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame. Kod realizacije navedenih podrumskih etaža voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednoj parceli.
- 10) Udaljenost građevinske linije definirane prethodnim stavom može biti i manja od 1,0m uz uvjet obavezne izrade i projekta osiguranja građevinske jame u okviru glavne projektne dokumentacije.
- 11) Pristupne rampe podzemnoj etaži također ne ulaze u građevinske linije definirane grafičkim priložima.

4.2.3 Dimenzije i spratnost planiranih objekata

Član 7

- 1) U grafičkom prilogu „Plan 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) U okviru obuhvata I i obuhvata II planom su definirani položaj i maksimalni gabariti planiranih objekata i kao takvi ne mogu se mijenjati ukoliko planom nije drugačije definirano.
- 4) Objekti u okviru obuhvata I i obuhvata II mogu imati istake na spratovima iznad prizemlja u skladu s definiranim građevinskim linijama danim planom.
- 5) Svi dijelovi objekata koji na nivou spratova iznad prizemlja u okviru građevinske linije prelaze gabarit prizemlja moraju biti izvedeni tako da svojim dijelovima obezbjeđuju komunikaciju na nivou uređenog partera minimalne svijetle visine 3,5m od nivoa uređenog terena na svakoj svojoj poziciji.
- 6) Na objektima na kojima je dozvoljena izgradnja zadnje povučene etaže (Pe), ista mora biti uvučena minimalno 2,5m u odnosu na gabarit sprata ispod iste. Uvlačenje „povučenog“ sprata se vrši sa svih strana objekta.
- 7) Na urbanističkoj parceli moguća je gradnja jednog građevinskog objekta u okviru definirane građevinske linije ukoliko planom nije drugačije definirano.
- 8) Ukupna zauzetost građevinske parcele iznosi najviše 50%.
- 9) Zauzetost građevinske parcele izračunava se kao odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevinskoj parceli i ukupne površine građevinske parcele, izražen u postocima.
- 10) Planirana spratnost i odstojanje objekata utvrđene su Planom, naznačene u grafičkim priložima i ne mogu se mijenjati osim u slučajevima koji su propisani ovom odlukom.

- 11) Spratovi objekta su: Podzemni spratovi (podrum i suterren) (-1,-2....), prizemlje (P), spratovi (1,2...), potkrovlje (Pk), povučeni sprat (Pe).
- 12) Spratna visina svakog nivoa mora biti u skladu s namjenom prostora poštujući propisane tehničke uvjete mjera zaštite na radu i boravka u zatvorenim i otvorenim prostorima.
- 13) Na svim novim građevinama, kao i na postojećim građevinama koje se rekonstruišu, dijelovi građevine infrastrukturne namjene (dimnjaci, gromobrani, antene, ozrake ventilacije, otvori ventilacije i dr.), te postrojenja (npr. klima komore, strojarnice liftova i dr.) mogu biti viši od planski predviđene visine i smješteni na krovu građevine u skladu s tehnološkim potrebama i posebnim propisima koje donosi nadležni Odjel Vlade Brčko distrikta BiH, u dužini najviše 20% pročelja građevine.
- 14) Svi elementi navedeni stavom 13) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno kada bi svojim volumenom, primijenjenim materijalom i oblikom mogli znatno utjecati na arhitektonski oblik fasade.
- 15) Svaki od planiranih objekata može imati jednu ili više podrumskih ili suterenskih spratova u skladu s konfiguracijom terena, ukoliko geomehnička ispitivanja to dozvoljavaju i pod uvjetom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena.
- 16) Podrumski ili suterenski sprat može se koristiti kao pomoćni prostor, ostava, skladište ili garaža. Ukoliko se prostor koristi kao garaža potrebna pristupna rampa rješava se u sklopu parcele ili objekta i ne smije ugrožavati pješačke komunikacije niti prelaziti regulacionu liniju. Maksimalni nagib izlazno ulazne rampe je 15% a poželjno je da bude manji od 10%. Iznimno se može koristiti nagib ulazno izlazne rampe do 20% u objektima s podzemnom etažom manjom od 100m² bruto građevinske površine.
- 17) Stanovanje na nivou podrumskog sprata nije dozvoljeno.
- 18) Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu postojećih nivelacionih kota nakon geodetskog snimanja postojećeg stanja i odluka ovog Plana.
- 19) Nivo prizemlja objekata može biti izdignuto do maksimalno 120cm u odnosu na kotu uređenog terena. Pri tome sve vertikalne komunikacije i pristup objektu mora biti izveden u okviru dozvoljenih građevinskih linija objekta.
- 20) Nivelaciona kota prizemlja u dijelovima objekata u kojima je predviđen poslovni ili poslovno-izložbeni prostor ili svih javnih objekata može se izvesti najviše 15.0 cm više od kote niveleta uređenog terena.
- 21) Prilazi i ulazi u građevine i prostore poslovne namjene moraju biti projektovani i uređeni prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uvjetima, prostornim standardima i normativima za uklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonskih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala.

4.2.4 *Uvjeti za uređenje fasada, privremeno zauzimanje zemljišta, postavljanje reklamnih objekata*

Član 8

- 1) Arhitektonsko oblikovanje objekata i uređenje fasada prilagoditi ambijentu i savremenim arhitektonskim trendovima. Pri tome 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) Ton karta fasadnih površina novih objekata mora da bude odraz savremenih arhitektonskih trendova. 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. Poželjna je paleta pastelnih ili zemljanih tonova.
- 4) Ukoliko se planira fazna izgradnja lamela dvojnih objekata, ili objekata koji će u konačnici činiti jedinstvenu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu u projektnoj dokumentaciji je obaveza prikazivanja obje lamele koje moraju biti identičnog arhitektonskog oblikovanja, i primijenjenih materijala.
- 5) Dograđeni i nadzidani dijelovi postojećih objekata moraju svojim likovnim izrazom, proporcijom i stilskim elementima činiti jedinstvenu cjelinu sa postojećim objektom.
- 6) U okviru obuhvata I i obuhvata II planirana je primjena ravnih krovova ili prostih kosih krovova, blagog nagiba (5-10 stepeni), sakrivenih iza visoko postavljenih atika.
- 7) Ne dozvoljava se primjena mansardnog ili bačvastog oblika krova.
- 8) Ravni krovovi mogu se urediti kao terase i uređene površine zelenila.
- 9) Oblikovanje objekata mora biti u skladu s ambijentom, ali su moguća i radikalnija rješenja ostakljenja. Preporučuje se oblikovno rješenje savremene arhitekture. Oblikovanje objekata i uređenje građevinskih parcela mora biti zasnovano na visokim oblikovnim i graditeljskim standardima.
- 10) Sve fasade objekta (uključujući i krovove, tj. "petu fasadu") moraju se kvalitetno oblikovati u skladu s tehničkim propisima.
- 11) Na svim objektima moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca (brisoletje, pergole i tipske sklopive tende i sl.) u okviru definirane regulacione linije.
- 12) Uređenje fasadnih otvora unutar u skladu s odredbama Plana.
- 13) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata radi upotrebe pasivnih sistema za iskorištenje sunčeve energije, na površini krovova objekata.
- 14) Objekti se moraju koncipirati bez vidljivih streha i krovnih prepusta. U okviru povučenih etaža dozvoljava se postavljanje transparentne nastrešnice maksimalne širine 1,0m.
- 15) Raznolikost materijala na fasadama svesti na minimum. Preporuka je upotreba maksimalno dva materijala na jednom objektu.
- 16) 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.
- 17) Saglasnost na izvedbe elemenata iz prethodnog stava može se izdati isključivo na osnovu dostavljenog i odobrenog projekta cjelokupne fasade na koju se postavlja neki od navedenih elemenata.
- 18) Svi elementi navedeni stavom 16) ukoliko izlaze izvan osnovnog gabarita objekta moraju biti postavljeni na minimalnoj svjetloj visini 3,5m od nivoa uređenog terena.
- 19) Postavljanje samostojećih reklamnih objekata kao što su paneli ili reklamni totemi unutar građevinske parcele nije dozvoljeno.

Član 9

- 1) Postavljanje vanjskih jedinica sistema klimatizacije na fasadne zidove prema saobraćajnicama ili trgovima nisu dozvoljeni.

- 2) Iznimno stavu 1. ovog člana je oblikovanje zaštitnih pokrivnih maski mašinskih elemenata kao oblikovnog elementa cjelokupne fasade.
- 3) Naknadno pojedinačno zatvaranje balkona ili lođa nije dozvoljeno.
- 4) Iznimno prethodnom stavu, intervencija na zatvaranju balkona i lođa se vrši jednoobrazno i istovremeno za cijeli objekat i može se odobriti samo na osnovu dostavljenog i odobrenog projekta cjelokupne transformacije postojeće fasade. Fazne intervencije navedene ovim stavom nisu dozvoljene.
- 5) Zatvaranje ili natkrivanje terasa i krovnih terasa u okviru povučenih etaža nije dozvoljeno.
- 6) Iznimno prethodnom stavu, na objektima sa povučenom zadnjom etažom i formiranom krovnom terasom dozvoljava se postavljanje jednoobrazne konzolne nastrešnice na cijelom objektu, maksimalne širine 1,0m. Nastrešnica izvedena od odgovarajuće čelične ili drvene konstrukcije i transparentnog pokrova.

Član 10

- 1) Postavljanje javne rasvjete, klupa, 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.

4.2.5 Uvjeti za građenje pomoćnih objekata na građevinskim parcelama

Član 11

- 1) Svi pomoćni sadržaji se moraju planirati u sklopu glavnog objekta.
- 2) Gradnja zasebnih pomoćnih objekata nije dozvoljena.

4.2.6 Uvjeti za ograđivanje parcele

Član 12

- 1) Ograđivanje parcela u okviru obuhvata i Obuhvata II nije dozvoljena.
- 2) Iznimno prethodnom stavu, ograđivanje parcela se može odobriti do trenutka privođenja zemljišta konačnoj namjeni ili za građevinske parcele na kojima se nalaze ili su planirani objekti specijalne namjene koji iz sigurnosnih razloga moraju biti ograđeni zaštitnom ogradom ili imati kontrolisan pristup što je potrebno obrazložiti idejnim projektom.

4.2.7 Uvjeti uređenja saobraćajnih površina i parkinga na građevinskim parcelama

Član 13

- 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) Lokacijskim uvjetima se obavezno mora utvrditi kolski pristup parceli, koji ne smije ometati sigurnost saobraćaja.
- 3) Parkirališne i garažne potrebe za pojedine sadržaje moraju se riješiti na predmetnoj građevinskoj parceli pojedinog korisnika prostora odgovarajuće namjene.
- 4) Ukoliko se parkiranje planira u podzemnoj etaži, rampa mora biti riješena unutar građevinske parcele ili objekta, tako da ne ugrožava pješачke površine i sigurnost.
- 5) Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) na građevinskoj parceli objekta zavisi od vrste i namjene prostora u objektu, a određuje se u skladu sa sljedećim normativima.

Obuhvat I

- 1 parking mjesto na dvije hotelske smještajne jedinice
- 1 parking mjesto/60m² planiranog poslovnog prostora
- 1 parking mjesto/ planirana stambena jedinica

Obuhvat II

- 1 parking mjesto na dvije smještajne jedinice

Potreban broj parking mjesta za djelatnosti koje nisu definisane ovim planom odrediti će se na osnovu preporuka iz Planova višeg reda.

- 6) Parking će se, u pravilu, predvidjeti u prednjem ili zadnjem dijelu građevinske parcele ili unutar objekta.
- 7) U okviru obuhvata I maksimalno 10% potrebnog kapaciteta parking prostora može biti organizovana u okviru partera parkiranjem na otvorenom.
- 8) U okviru obuhvata II u okviru parcele osigurati minimalno 50% potrebnog kapaciteta parking prostora. Preostale potrebe za parking prostorima moguće je zadovoljiti kroz javne parking prostore u neposrednoj blizini objekta.
- 9) Minimalne dimenzije parkinga za parkiranje osobnih vozila su 2,5 m x 5,0 m, za teretna vozila min. dimenzije 3,5 x 10,0 m.
- 10) Na svim parkinzima najmanje 5%, odnosno najmanje 1PM od ukupnog broja parkirališnih mjesta mora biti dimenzionirano i rezervirano za vozila osoba s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.
- 11) Minimalna dimenzija parkirališnog mjesta za invalidne osobe iznosi 5,0 x 3,7 m.

Član 14

- 1) Grafičkim dijelom plana definiran koncept rješavanja stacionarnog saobraćaja unutar obuhvata I i obuhvata II nije obavezan. Investitoru se daje mogućnost uređenja građevinske parcele i internog saobraćaja u skladu s arhitektonskim konceptom uz poštivanje uvjeta definiranih Planom i bez narušavanja planom definiranih komunikacionih linija unutar cijelog obuhvata.

4.2.8 Uvjeti za uređenje zelenih i slobodnih površina**Član 15**

- 1) Ovim planom utvrđuje se kategorija zelenila:
 - a. Zelene površine ograničenog korištenja
 - b. Zelene površine javne namjene
- 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) Uzimajući u obzir da nije dozvoljeno ograđivanje parcela oko objekata kolektivnog stanovanja, zelene površine između dvije parcele označene ako površine javne namjene mogu se tretirati integralno kako bi se postigla veća kvaliteta uređenja otvorenih prostora.

- 4) 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.

Član 16

- 1) Uređenje zelenih površina podrazumijeva podizanje i održavanje visokog i niskog rastinja na zelenim površinama.

Član 17

- 1) Za zelene površine javne namjene u koje spada i zaštitno zelenilo uz saobraćajnice predvidjeti kombinaciju sezonskog cvijeća i intenzivnog autohtonog zelenila. Sezonsko zelenilo i cvijeće je zbog svog životnog ciklusa potrebno mijenjati, radi osiguranja uvijek novog estetskog ugođaja.
- 2) Na dijelu gdje je već zasađeno intenzivno zelenilo i kao takvo zadržano je ovim Planom potrebno je izvršiti popunu sa ukrasnim grmljem.
- 3) Javne zelene površine potrebno je ozeleniti intenzivnim i ekstenzivnim zelenilom autohtonih vrsta stabala i drugih biljaka u skladu s Planom.
- 4) Zelene površine ograničenog korištenja se dominantno planirane unutar parcela individualnog stanovanja.
- 5) Minimalan procenat ozelenjavanja svake građevinske parcele u skladu s planovima višeg reda je 20%.

4.2.9 Uvjeti za izgradnju saobraćajne i komunalne infrastrukture

Član 18

- 1) Prilikom izrade elemenata saobraćajne infrastrukture potrebno je iste usaglasiti s stvarnim stanjem definisanim geodetskim snimkom postojećeg stanja i odredbama ovog Plana.
- 2) Ukoliko su evidentirana odstupanja nivelacionih karakteristika definiranih Planom u odnosu na iste na terenu, projektantu se dozvoljava usaglašavanje nivelacionih karakteristika sa postojećom infrastrukturom.
- 3) Izgradnja novih saobraćajnica može da se radi samo u skladu sa uvjetima propisanim u ovim Planom.
- 4) Prilikom izdaje idejnog projekta saobraćajne infrastrukture ista mora sadržavati sve Planom definisane elemente ostale komunalne infrastrukture planirane u okviru predmetne saobraćajnice.
- 5) 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.
- 6) Priključak objekata na fekalnu kanalizaciju mora biti projektovan u skladu sa uvjetima za svaku posebnu specifičnu namjenu objekta.

Član 19

- 1) Vodovodna mreža mora biti projektovana u skladu sa pravilima struke, a prema potrebama i kapacitetima obuhvata, uz mogućnost fazne gradnje.
- 2) Dozvoljena je fazna gradnja, kao i rekonstrukcija postojeće mreže, kako bi se osigurao potreban kapacitet.

Član 20

- 1) Elektroenergetska mreža mora se projektovati na način da se svi podzemni vodovi polažu obodom parcela, kako ne bi remetili izgradnju drugih podzemnih instalacija.
- 2) Potrebna trafostanica će se postavljati uz suglasnost nadležnih institucija, prema potrebama krajnjih korisnika, pri čemu ona ne može biti stubna.
- 3) Idejnim projektom moraju biti prikazane trase podzemnih vodova, koji moraju biti u skladu sa ovim planom.
- 4) 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.

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

Član 21

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

Član 22

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

4.3 Obaveze Odjela u provođenju plana

Član 23

- 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 karakteristike,
 - c. Apsolutnu kotu prizemlja od koje se ne može odstupiti više od +/- 10cm,
 - d. Obavezu i obim okolnog uređenja zelenih i popločanih površina u skladu sa Planom,

- e. Tretman fasade, elemenata koji se postavljaju na fasadu i primjenu ton karte na fasadi, RAL standard,
 - f. Upotrebu mobilijara i opreme,
 - g. Mjesto za odlaganje otpada (kontejneri),
 - h. Interni saobraćaj i stacionarni saobraćaj sa pristupnim rampama,
 - i. Mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.
- 2) Ovakve obaveze se propisuju kako bi se osigurao visok stepen kvalitetnog provođenja Plana, a kroz dalju izradu Glavnog projekta i tehnički prijem, obzirom da se radi o centralnom dijelu grada.
 - 3) Idejni projekt se mora uskladiti sa uvjetima propisanim ovim planom, te samo na osnovu takvog projekta može se izdati rješenje.
 - 4) Tehnički prijem i upotreba objekta nisu mogući ukoliko uz objekat nije izvršeno vanjsko uređenje u skladu sa Planom i propisano lokacijskim uvjetima i Rješenjem o odobrenju za građenje.

Član 24

- 5) Odjel prilikom izdavanja lokacijskih uvjeta ima ovlasti da:
 - a. Vršiti izbor vrste i razmještaj urbanog mobilijara i sličnih elemenata koji dopunjuju urbani ambijent, uključujući i sadržaje na prostoru Plana;
 - b. Promjenu odnosa učesća stambenog i poslovnog prostora u ukupnoj bruto razvijenoj građevinskoj površini;
 - c. Vršiti korekcije u parcelaciji kako bi se riješili imovinski odnosi, pri čemu ne smije remetiti izgradnju i provođenje plana;
 - d. Utvrditi faznost gradnje pojedinih lamela, pod uslovom da svaka od definisanih faza predstavlja jedinstvenu funkcionalnu i građevinsku cjelinu.
 - e. Po potrebi, Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Brčko distrikta BiH može po pojedinim pitanjima iz danih ovlasti, ili drugim, tražiti konsultacije od Zavoda za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH, kao nosioca izrade Plana.

4.4 Završne odredbe

Član 25

- 1) Ova Odluka stupa na snagu u skladu sa Odlukom o usvajanju Plana koju donosi Skupština Brčko distrikta BiH, u propisanom vremenu od objavljivanja u "Službenom glasniku Brčko distrikta BiH".