



**ИЗМЈЕНЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ДИЈЕЛА СТАМБЕНОГ
НАСЕЉА "ИВИЦИ"
У БРЧКО ДИСТРИКТУ БИХ
-НАЦРТ ПЛАНА-**

Бања Лука,
јуни, 2020.god.



ВРСТА ДОКУМЕНТА: ИЗМЈЕНЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ДИЈЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „ИВИЦИ“ У БРЧКО ДИСТРИКТУ БиХ

ЛОКАЦИЈА: Брчко дистрикт, БиХ

НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ: Одјелјење за просторно планирање и имовинско правне послове

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ИНСТИТУТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО „ИГ“, Д.О.О. БАЊА ЛУКА

БРОЈ ПРОТОКОЛА: ИЗ-ИГБЛ-ИН-РП-1099/18

ВЕРИФИКАЦИЈА: Скупштина Брчко дистрикта БиХ,
сједница бр. _____ од _____ године

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ:

Наташа Гргић, дипл.инж.арх.	_____
Татјана Удовичић, дипл.инж.арх.	_____
Наташа Мандић, дипл.инж.арх.	_____
Гордана Јевтић, дипл.просторни планер	_____
Слободан Берић, дипл.инж.грађ.	_____
Милан Тешановић, дипл.инж.саоб.	_____
Невенко Самоуковић, дипл.инж.грађ.	_____
Данијела Гранолић, дипл.инж.грађ.	_____
Бошко Мијатовић, дипл.инж.ел.	_____
Свјетлана Ћејић, дипл.инж.маш.	_____
Милан Милисавић, дипл.инж.геод.	_____
Велибор Комленић, дипл.инж.зжс.	_____
Азра Махмутовић, дипл.инж.геол	_____

Директор

Доц.др Небојша Кнежевић



САДРЖАЈ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A) УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

B) СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

- I Просторна цјелина
- II Природни услови и ресурси
- III Валоризација постојећег грађевинског фонда
- IV Валоризација културно-историјског наслеђа
- V Становање
- VI Привредне дјелатности
- VII Јавне службе и друге друштвене дјелатности
- VIII Вјерски објекти
- IX Инфраструктура
- X Животна средина
- XI Биланси кориштења површина, ресурса и објеката
- XII Оцјена природних и створених услова
- XIII Оцјена стања организације, уређења и кориштења простора
- XIV Циљеви организације, уређења и кориштења простора

B) ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

- I Организација простора
- II Становање
- III Привредне дјелатности
- IV Јавне службе и друге друштвене дјелатности
- V Вјерски објекти
- VI Спорт и рекреација
- VII Општи урбанистичко-технички услови
- VIII Инфраструктура
- IX Парцелација, грађевинске и регулационе линије
- X Систем зелених површина
- XI Животна средина
- XII Мјере енергетске ефикасности
- XIII Мјере заштите становника и материјалних добара од природних и људским дјеловањем изазваних непогода и катастрофа и ратних дјеловања
- XIV Услови за уклањање баријера за кретање лица са умањеним тјелесним способностима
- XV Планирани биланси

Г) ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Д) ПРИЛОЗИ



III ГРАФИЧКИ ДИО

а) КАРТЕ СТАЊА

01а.	ИЗВОД ИЗ ИЗМЈЕНА И ДОПУНА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГРАДА БРЧКО (II) -ПЛАН НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА-	1:10000
01б.	ИЗВОД ИЗ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ИВИЦИ-БРЧКО –ПЛАНИРАНА НАМЈЕНА И РАЗМЈЕШТАЈ ОБЈЕКТА-	1:1000
02.	ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ПОСТОЈЕЋОМ ПАРЦЕЛАЦИЈОМ	1:1000
03.	ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА ЗЕМЉИШТА	1:1000
04.	ПОСТОЈЕЋА ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА	1:1000
05.	ВАЛОРИЗАЦИЈА ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА-СПРАТНОСТ И НАМЈЕНА	1:1000
06.	ВАЛОРИЗАЦИЈА ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА –БОНИТЕТ ОБЈЕКТА	1:1000
07.	ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАРТА	1:10000

б) КАРТЕ ПЛАНИРАНОГ РЈЕШЕЊА

08.	ПЛАН УКЛАЊАЊА	1:1000
09.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	1:1000
10.	ПЛАН НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА	1:1000
11.	ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ	1:1000
12.	ПЛАН САОБРАЋАЈА	1:1000
13.	ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	1:1000
14.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ – ЕЕ И ТТ	1:1000
15.	ПЛАН ЈАВНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	1:1000
16.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ И РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА	1:1000





II ТЕКСТУАЛНИ ДИО



А) УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Израда измјена Регулационог плана дијела стамбеног насеља „Ивици“ (у даљем тексту План), покренута је након што је Скупштина Брчко дистрикта БиХ на сједници одржаној 19.07.2017. године донијела Одлуку о приступању изради измјена Регулационог плана дијела стамбеног насеља „Ивици“ у Брчко дистрикту БиХ.

Плански период за који се Регулациони план доноси је 10 (десет) година.

Уговор о изради Плана закључен је између наручиоца, односно Носиоца припреме Плана (Брчко дистрикт БиХ – Влада Брчко дистрикта БиХ) и Института за грађевинарство „ИГ“ д.о.о. Бања Лука као извршиоца, односно Носиоца израде Плана.

Носилац израде Плана преузео је обавезу да у изради примјени прописане одредбе у складу са:

- Законом о просторном планирању и грађењу Брчко дистрикта (Сл. Гласник Брчко дистрикта БиХ бр. 29/08 и 18/17);
- Правилником о садржају, начину израде и доношењу докумената просторног планирања на подручју дистрикта бр. 01.1-02-028213/09 од 02.09.2009. године;
- Просторни план Брчко дистрикта БиХ – плански период 2007-2017 година;
- Измјеном и допуном Урбанистичког плана града Брчко (II) – БиХ плански период 2007-2017 година, намјена површина
- Расположивим подлогама
- Другим посебним, законима и прописима који уређују област просторног планирања и грађења у Брчко дистрикту БиХ

као и са другим законима, правилницима, прописима и стручним препорукама који су значајни за планирање и уређење простора који је третиран Планом.

Просторни обухват Плана дефинисан је наведеном Одлуком и обухвата простор који је назначен на тематским картама. Површина обухвата Плана износи цца 61,6 ха.

Прије приступања изради Плана, Носилац израде Плана извршио је геодетско снимање предметног подручја на којем су даље рађене све активности у вези са израдом Плана.

Од стране носиоца припреме Плана достављена је сљедећа документација у форми програмских елемената за израду Плана, а која се односи на предметно подручје:

- Одлука о приступању изради измјена Регулационог плана дијела стамбеног насеља „Ивици“ у Брчко дистрикту БиХ
- Важећа просторно-планска документација за предметни обухват;
- Пројектни задатак бр. 06-1155SC-014/17, од 04.08.2017. године;



ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНО-ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА

Постојећа документација, која третира предметно подручје, састоји се из:

- Просторног плана Брчко дистрикта БиХ – плански период 2007-2017 година;
- Измјене и допуне Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007-2017 година, намјена површина;
- Регулационог плана Ивици –Брчко из 2015. године.

Просторним планом Брчко дистрикта предметно подручје дефинисано је као дио ужег урбаног подручја.

Према намјени површина из Урбанистичког плана Брчко, подручје насеља Ивици намијењено је за становање са мањим дијелом зелених површина ограниченог кориштења (спортско-рекреативне површине, зеленило школских и болничких комплекса, зелене површине индустријских зона) и пољопривредним површинама. Нова планска изградња предвиђена је повећањем индивидуалне стамбене изградње и намјенама компатибилним становању, објектима мање спратности и оријентационим степеном густине становања до 120 ст/ха.

Регулационим планом „Ивици“ у Брчко дистрикту, дефинисан је простор са објектима стамбене, пословне, стамбено-пословне намјене и објектима друштвеног садржаја.

Регулационим планом, у оквиру предметног подручја, дефинисане су површине слједећих намјена:

- површине намијењене за становање и пословање;
- површине намијењене за јавне објекте и објекте спорта и рекреације;
- површине намијењене за развој инфраструктуре;
- површине намијењене за зеленило;
- површине намијењене за саобраћај у кретању и мировању.

Такође, утврђено је да су постојећим планом планиране трасе нових саобраћајница као и нове парцеле независно од геометрије и позиције постојећих катастарских парцела, што би резултовало отежаним провођењем планираних траса и парцела, а из разлога што се исте састоје из мањих и геометријски неправилних дијелова више различитих катастарских парцела.



Б) СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

I ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

Предметни обухват – стамбено насеље Ивици, унутар којег се налазе објекти претежно стамбене и стамбено-пословне намјене са једним јавним и неколицином пословних објеката, као и пратеће зелене површине, мање пољопривредне површине и површине намијењене за саобраћај у мировању и кретању, налази се у ужем урбаном подручју Брчко дистрикта. Предметни обухвата тангира са насељима која су унутар централних зона.

Обухват Плана приказан је на тематским картама и површина износи сса 61,6 ха.

II ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ

1 ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Подаци о геолошким карактеристикама терена добијени су са Основне геолошке карте, лист Брчко 1:10000 чији су аутори: Р.Бузаљко, Л.Вујновић, Ј.Олујић, РО Геоинжењеринг ООУР Геоинститут Сарајево, 1985 године, С.Марковић, Геолошки завод Загреб, 1985 године. На основу увида у геолошку карту констатовано је да у геолошкој грађи предметног терена учествују квартарни седименти (т1, т2, ап, с-ј, а) који су детаљно описани у наставку текста.

ПРВА ТЕРАСА САВЕ (т1) - Тераса лежи, у просјеку, 5 м изнад нивоа Саве. Дијелови бИиже Сави, прекривени су холоценским седиментима различитих генетских типова. По литолошком саставу, тераса је углавном комбинација плавних и коритних седимената (цикличка седиментација). Сви ови слојеви су благо нагнути према сјеверу. У оквиру фације корита, добро је изражена коса слојевитост, а ту и тамо и укрштена, по различитој заобљености и спољашности валутака. Материјал је претежно несортиран.

ДРУГА ТЕРАСА САВЕ (т2) - Тераса лежи, у просјеку, 20 м изнад нивоа (нормалног) Саве, а њена је висина такође 20 м. У њеном формирању, дијелом су утицале и лијеве притоке Саве. Литолошки састав ове терасе представљају претежно жућкасте глине са жељезовитим и лапоровитим конкрецијама. Мјестимично су мање или више пјесковите. Настале су у ријечно-језерској фази седиментације, гдје је проток воде био веома спор, па се могао таложити само ситнокластични материјал, сношен с брчанског платоа, док су конкреције настале накнадним процесима. На својим јужним ободима, тераса се наслања на пИиоплеистоценске седименте, а на сјеверу, прекривена је седиментима И терасе. Дисецирана је многобројним потоцима, кратког тока и смјера сјевер-југ. Дебљина (висина) терасе је цца 20 м.

АЛУВИЈАЛНО-ПЛАВНИ СЕДИМЕНТИ (ап) - Изван граница алувијона, бара и мртваја, равничарски дијелови бивају плављени само за вријеме поводња, који обично наступа у прољеће (након наглог топљења снијега). Поплаве имају карактер мутних токова; носе огромну количину суспендованог материјала, иИи алеврита, којег, услјед малих хоризонталних брзина водених струја, веома споро таложје, на раније створене фације корита. То су алувијално-плавни седименти, које налазимо у



сјеверним дијеловима, гдје су настали повременим изливима Саве, или пак, у проширеним долинама мањих ријека, а настали су њиховим повременим изливањем.

Алувијално-плавне седименте чине силтови и пјесковити силтови, а може им се придодати и нешто глиновито-муљевитог материјала. Дебљина алувијално-плавних наслага не прелази 1 м.

ПЈЕСКОВИТИ СИЛТОВИ И СИЛТОВИ (с-ј)

Већина терена је изграђена од сивих, сивосмеђих и смеђих, пјесковитих силтова (алеврита), који су најбоље отворени у глинокопима. Најљепши отворени профил, у овим наслагама, је у циглани Гуња и дебео је 6-8 м. У најнижем дијелу наслага (у овоме профилу), налазимо сиве, пјесковите силтове, унутар којих је присутна дециметарска лећа пијеска. Слојевитост у наслагама силтова, није изражена. Извјесно хоризонтирање се налази у наслагама циглане Гуња, на темељу промјене гранулације у нижем дијелу наслага и промјене боје, у вишем дијелу. Ламинарни, пјесковити силтови забиљежени су у обали Саве. Сортираност пјесковитих силтова и силтова је средња до слаба. Минерални састав ових седимената потпуно је идентичан саставу пијеска, што значи да су изграђени од кварца, карбонатних честица, фелдспата и честица стијена. У овим наслагама, макрофауна је нађена југозападно од Рајева Села и источно од Дреноваца, те у базалном дијелу наслага, у Гуњи. У овим пјесковитим силтовима, уз копнене облике: Зонитоидес сп., Витрина сп. и Фаготиа ацидулариа, надени Стл Литхоглупус натицоидес и Унио црассус, значи облици топлог климата, који су индикатори ријечног биотопа. Дебљина ових наслага, уз Саву, се креће од 3 до 8 м, а повећава се, идући према сјеверу и у правцу истока.

АЛУВИЈАЛНИ НАНОСИ (а)

Алувијални наноси Саве и њених притока су добро откривени, тамо гдје су ријеке дубље засјекле своје корито. Литолошки састав им овиси од литолошког састава матичних стијена, кроз које је ријека пробила своје корито, а гранулометријски састав, од енергије тока. У алувијону Саве, дуж њене лијеве обале, налазимо муљеве, заглињене пијескове и пијескове, које ријека и данас одлаже. Најљепше наплавине пијесака, отворене су (за вријеме ниског водостаја), западно од Рајева Села. То су ситнозрни до средњозрни пијесци, смеђе и сивосмеђе боје. Сортираност им је добра. Литолошки састав алувијалних наноса, на десној обали Саве је нешто разноврснији. Констатовани су: жућкасти алеврити, сиве глине, жутосиве глине са Мн конкрецијама, жућкасте, пјесковите глине с прослојцима смеђастих глина и ситнозрних пијесака. У алувијалном наносу Тиње, преовлађују заобљени одломци неогенских кречњака, док у алувијалним наносима Гњице, Шибоснице Јање, преовлађују заобљени одломци палеогенских кластита. У дијелу корита Гњице, гдје се она пробија кроз палеогене кластите на неколико локалитета, запажени су и седименти плажа, који нису посебно издвајани. Дебљина алувијалних наслага досеже до 2 м.

1.1 Хидрогеолошке карактеристике

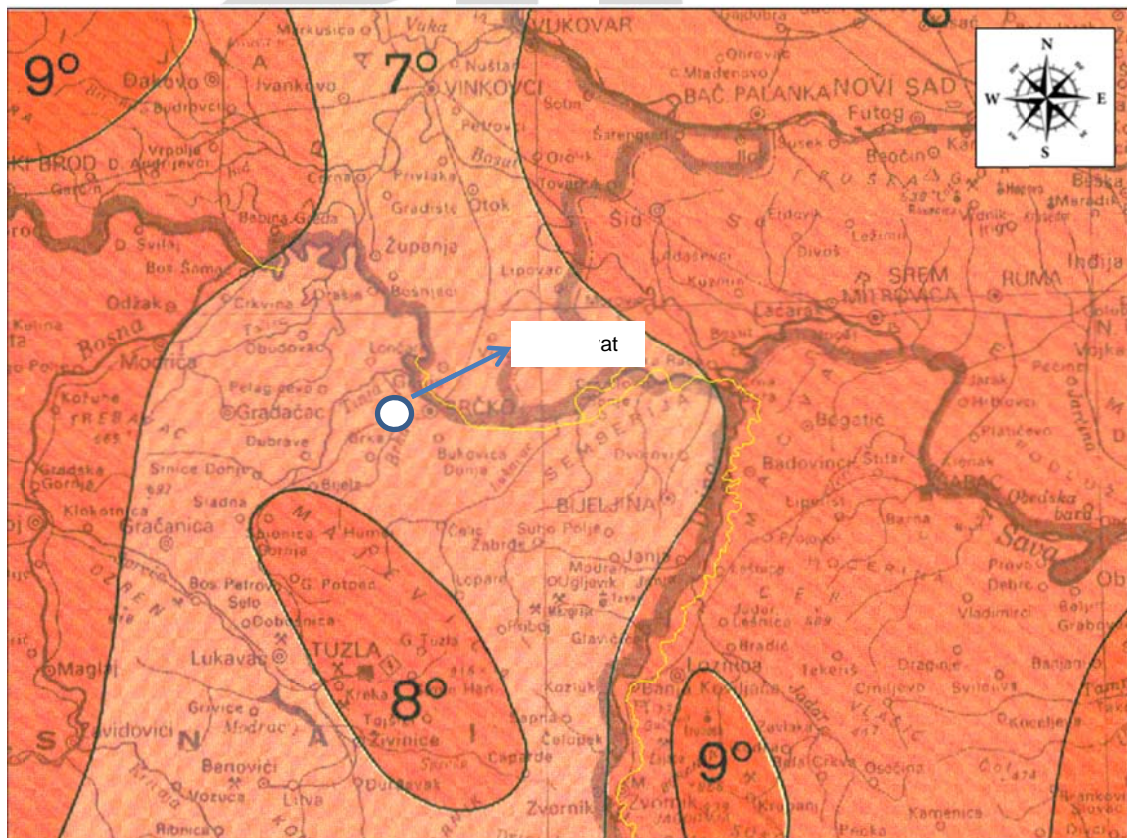
У квартарним седиментима је формиран збијени тип издани са слободним нивоом а мјестимично и са нивоом под притиском. Водопропусност ових седимената је добра а заглињени дио има лошија хидрогеолошка својства и може се сврстати у хидрогеолошки изолатор. Ове насlage представљају баријере кретању подземне воде с карактеристичним претежно површинским отицањем оборинских



вода. Дубина до нивоа подземних вода зависи од количине атмосферских талоба као и од нивоа површинских вода.

1.2 Сеизмолошке карактеристике

Оцјена сеизмичког хазарда, односно основног степена сеизмичког интензитета извршена је на основу важећих Сеизмолошких карата и Сеизмотектонске карте Босне и Херцеговине. У нашој пракси, за ове потребе користи се Сеизмолошка карта Југославије, размјере 1:1.000.000, (издање заједнице за сеизмологију СФРЈ – Београд, 1987. године). На картама за различите временске периоде, приказан је интензитет земљотреса чија вјероватноћа догађања бар једанпут, у том временском периоду, износи 63%, што значи да је задани период једнак повратном периоду земљотреса. Карта је заснована на комплексним сеизмолошким, геолошким и геофизичким истраживањима Босне и Херцеговине и заједничкој синтези резултата тих истраживања. У сеизмолошком погледу, шире подручје Брчко Дистрикта, према сеизмолошкој карти СФРЈ, налази се у подручју 7^о МЦС за повратни период од 500 година.



LEGENDA

7^о – Područje maksimalnog opaženog intenziteta 7^о MCS

* – mesta koja se nalaze na izolinjama, ulaze u područje višeg intenziteta



Слика бр.1 - Исјечак сеизмолошке карте СФРЈ за повратни период 500 година



1.3. Геотехнички услови

На садашњем нивоу истражености може се дати само генерална оцјена да је терен повољан за градњу. Међутим, да би се обезбиједила безбједна изградња и експлоатација будућих објеката, потребно је урадити слједеће:

- Насип на коме ће се вршити градња потребно је насипати у слојевима, збијање насутог материјала сагласно оптималној влажности материјала при збијања и др.
- Подземне просторије пројектовати према условима хидрогеолошких истраживања
- Дефинисати ниво насипа тако да не утиче на сусједне парцеле
- Изградња усјека не смије да угрози стабилност косина

III ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА

У склопу анализе стања дата је детаљна валоризација наслијеђених фондова високоградње у погледу намјене, спратности и бонитета, и презентована је на тематским картама у графичком дијелу Плана.

Постојећи грађевински фонд чини 316 стамбених, 6 стамбено-пословних, 3 пословна, један постојећи јавни објекат – зграда мјесне заједнице, један објекат у функцији спорта и рекреације (трибине са пратећим просторијама) и 182 помоћна објекта. У предметном обухвату присутни су објекти у категорији објеката у изградњи (17), темељи (38) и објекти у рушевном стању (11).

Спратност постојећих објеката креће се од П до П+2 за индивидуалне стамбене објекте, за стамбено-пословне објекте до П+1+Пк, односно, до П+Пк за пословне објекте гдје се хоризонталним и вертикалним габаритима (двојни објекат) издвајају два стамбено-пословна објекта- аутосервис, будући да у постојећој уситњеној структури представљају доминантан волумен када су у питању објекти те намјене. Међутим, својом намјеном и бројем се издвајају објекти мјесне заједнице и трибине са пратећим објектима стадиона као једини објекти у категорији јавних, односно, спортских објеката.

На обухвату је такође затечен изузетно велики број помоћних објеката (гараже, дрварнице, лџетне кухиње...) на индивидуалним парцелама, који заузимају и значајне површине на парцелама, и чији карактер у смислу режима кориштења па и хоризонталних габарита често граничи са стамбеним објектима.

У обухвату егзистира неколико објеката који су из стамбене намјене претворени у помоћне објекте изградњом новог стамбеног објекта на истој парцели. Постојећи, до тада стамбени објекат (претежно мањи приземни објекти из периода непосредно прије или послије 2. св.рата, грађени од 20-тих до 50 тих година прошлог вијека) изгубио је првобитну намјену и добио карактер помоћног објекта у смислу начина кориштења, али и степена одржавања, тако да, као посљедица тога, постоје зидани објекти значајнијих габарита, који су у служби помоћних објеката на парцели.



У обухвату је затечено укупно 38 темеља (започета изградња или темељи некадашњих објеката који су порушени), 11 објеката у рушевном стању и 17 објеката у изградњи. Број се односи на главне објекте док темељи помоћних објеката и помоћни објекти у изградњи нису посебно третирани будући да је идентификација истих била тешка услед великог броја објеката те врсте и недоступности бројних приватних парцела за идентификацију истих.

Већи број објеката, који су препознати као темељи, објекти у рушевном стању и објекти у изградњи планирани су као замјенски објекти или објекти за реконструкцију, гдје иста подразумијева изградњу на постојећим темељима, односно завршетак градње, доградњу или надоградњу објеката у изградњи.

Постојећи објекти су различитог бонитета и према бонитетним категоријама у највећем броју су од средњег до доброг стања.

Када су у питању објекти лошег бонитета у питању је неколико напуштених рушевних стамбених објеката гдје је на парцели потребна интервенција у виду реконструкције или замјенска градње.

Нарочито је потребно нагласити квалитет градње помоћних објеката, гдје су употребљени материјали и конструкције те завршна обрада у највећем броју случајева резултат импровизације и као такви веома упитни са становишта сигурности експлоатације и могућности ваљане оцјене бонитета. Оптерећеност простора бројним помоћним објектима на индивидуалним парцелама доминира.

IV ВАЛОРИЗАЦИЈА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ И ПРИРОДНОГ НАСЛЂЕЂА

У обухвату Плана не постоје објекти културно-историјског и природног наслеђа.

V СТАНОВАЊЕ

У простору обухвата Плана доминирају индивидуални породични стамбени објекти, спратности П до мах П+2. Просјечна, доминантна спратност објеката је П+Пк.

Затечену матрицу стамбене изградње сачињава изразито густа изграђеност, са објектима на малим дистанцама, у највећем броју неједнако постављеним у односу на фронт улице- неуједначена грађевинска линија објеката, са веома често недовољно великим парцелама, са уским улицама без тротоара, често и макадамским путевима те улицама недовољних ширина као и многобројним приступним трасама и прилазима које опслужују једну до највише три или четири парцеле.

Индивидуалне парцеле не посједују примјетну уређеност простора, нарочито уређеност у смислу зеленила приватних парцела, те је видно оптерећење стамбеног дворишта многобројним помоћним објектима често значајних габарита у односу на главни – стамбени објекат.

VI ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

У простору обухвата плана, а с обзиром на карактер простора који чине индивидуални породични објекти, привредне дјелатности које чине пословање и производне дјелатности у виду занатских радњи смјештене су у највећем броју у приземљима стамбено-пословних индивидуалних објеката. Спратност стамбено-пословних објеката креће се од П+1+Пк. На обухвату је детектовано 3 искључиво пословни



објекта спратности до П+Пк, од којих је један објекат нешто доминантнијих габарита (20м x 8м), али приземне спратности, и 6 стамбено-пословних објеката. Стамбено пословни објекти затичу се и унутар блокова са индивидуалном градњом, са дјелатностима које су у вези са потребама становништва у неспоредној близини (трговина, угоститељство, мање занатске радње).

Из свега наведеног јасно се изводи закључак да су објекти са садржајем пословних и производних дјелатности заступљени у врло малом проценту, тј.да у обухвату доминира функција становања.

VII ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ДРУГЕ ДРУШТВЕНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

У простору обухвата Плана налази се јавни објекат-објекат мјесне заједнице. Објекат се налази у простору који је изграђен стамбеним објектима, а са југоисточне стране налази се спортски терен са пратећим објектом-трибине и просторије у функцији спорта. Предметни објекат се у односу на окружење ни по чему битном не разликује, тј.својим хоризонталним и вертикалним габаритима, материјализацијом и обликовањем потпуно се уклапа у околни простор у којем доминирају индивидуални породични објекти, малих спратности, просјека П+Пк.

VIII ВЈЕРСКИ ОБЈЕКТИ

У простору обухвата Плана не постоје вјерски објекти.

IX ИНФРАСТРУКТУРА

САОБРАЋАЈ

Мрежу саобраћајница карактеришу сабирне и приступне улице које у принципу нису плански постављане. У функционалном смислу не постоји хијерархија, што је последица неорганизованог настајања и грађења простора. Последица тога је неуређена мрежа саобраћајница које немају константну ширину попречног профила ни квалитет коловозне конструкције. Третирани простор је некавалитетно повезан интерним саобраћајницама са ближим окружењем и центром града. Улица Бакије Селимовића је једина која има асфалтиран коловоз и пролази кроз насеље прикупљајући све интерне саобраћајнице одводећи их у правцу насеља "Мераје".

Одвијање друмског и градског саобраћаја врши се улицама у насељу, од којих је већина неасфалтирана, без пјешачких стаза и са неадекватном или никаквом саобраћајном сигнализацијом и неутврђеним режимом саобраћаја. Кроз насеље не пролазе линије јавног градског превоза нити има уређених паркинг простора. Паркирање се врши на слободном простору или на индивидуалним парцелама гдје су изграђене гараже.

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Подручје је водоснабђевено са градског водовода и садашње потребе насеља су задовољене.

Водовод

Насеље "Ивици" покривено је градском водоводном мрежом. Дистрибутивна водоводна мрежа изведена је од азбестцемента и ПВЦ материјала. Притисци у водоводном систему крећу се у границама од 2,5 бара. Садашњи начин водоснабдијевања задовољава потребе становништва.



Канализација

Насеље "Ивици" није увезано у градски канализациони систем, те су рјешења углавном индивидуалног типа и незадовољавајућа.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Подручје се електричном енергијом на 10(20) kV напонском нивоу снабдијева из постојеће дистрибутивне мреже у обухвату регулационог плана. Дистрибуција електричне енергије до постојећих објеката обавља се преко трансформаторских станице лоцираних у обухвату РП, као и из трансформаторских станица које се налазе ван обухвата регулационог плана. Комплетна СН мрежа на локалитету је реализована дијелом надземним водовима, а дијелом подземним СН каблом и у добром је стању.

Улична расвјета на локалитету је изведена углавном монтажом свјетилки на АБ стубовима НН мреже. Дио расвјете је изведен монтажом свјетилки на класичне челичне вруће цинчане стубове са подземним кабловским разводом.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

У обухвату измјене Регулационог плана инфраструктура из области телекомуникација изведена је углавном подземно. Од комутационих ормара разведена је бакарна телекомуникациона примарна и секундарна мрежа.

Претплатничка мрежа је у добром стању.

ТОПЛИФИКАЦИЈА

У обухвату предметног Регулационог плана не постоји изграђена цјевоводна мрежа даљинског гријања за снабдијевање објеката топлотном енергијом за загријавање просторија. Објекти се загријавају из сопствених котловница или ложењем по просторијама.

У Брчком је предвиђена изградња топлане која би, преко топлификационе мреже, снабдијевала потрошаче топлотном енергијом. Према планираном би топлана у почетку радила на течном/гасовитом гориво – тј тнг или сјечку. Планирано је да се по реализацији пројекта гасификације Републике Српске пређе на сагоријевање природног гаса. Уколико би се пројекат гасификације Републике Српске реализовао прије почетка изградње централног топлификационог система Брчког, тада би топлана од почетка сагоријевала природни гас.

X. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Систем зелених површина

Обухват предметног Плана са аспекта присуства и уређености зелених површина представља хомогену цјелину.

Зелене површине у посматраном обухвату углавном се могу сврстати у зелене површине приватних парцела, уређене и неуређене зелене површине.



У оквиру индивидуалних парцела врло је риједак случај уређеног врта предбаште према улици и сл. пошто је по питању уређења зеленила у власничкој парцели надлежност препуштена власнику.

У Планом обухваћеном простору нема неких значајнијих уређених зелених површина. Осим једног фудбалског терена, дјечија игаралишта или други мањи спортски терени на простору обухвата Плана не постоје што је честа појава код густо изграђених насеља у којима је доминантан тип индивидуалне стамбене изградње, гдје доминирају индивидуалне парцеле са веома мало слободних јавних површина на којима би било могуће смјестити простор са дјечијим игралиштем, терен, парковско уређење и засаде и сл. Са друге стране, с обзиром да се предметни обухват налази на рубу ужег урбаног подручја дефинисаног Урбанистичким планом града Брчко, постоје парцеле велике површине (величине и по неколико дунума) које се углавном користе као пољопривредне површине или су деградирани и обрасле у самоникло биље.

Заштита животне средине

На основу Декларације о животној средини, донесеној на Конференцији ОУН, одржаној у Стокхолму 1972.год. постоји и обавеза да животну средину штитимо, не само директним утицајима, него да њену заштиту вршимо и на индиректан начин, планским документима, законским актима итд.

Управо из тих разлога указује се неопходност свеобухватног третирања појма заштите животне средине и у оквиру Плана, као и природних вриједности унутар обухвата који он дефинише.

Немарна и неконтролисана промјена природних услова услед урбанизације коју карактеришу експлоатација природних ресурса (објекти, асфалт, инфраструктура) проузрокује кризу у животној средини, која се манифестује у различитим облицима, прије свега као:

- Загађивање атмосфере;
- Загађивање вода (површинских и подземних);
- Загађење тла и нагомилавање чврстог отпада;
- Појава буке и др.

Из наведених разлога неопходно је извршити опис мјера заштите које се требају испоштовати да се не би нарушио постојешћи квалитет животне средине.

Стање тла и подземне воде, као елемента животне средине, сагледано је кроз резултате претходних геолошких и хидролошких истраживања радова и опсервација у току израде овог планског документа и на основу тих података се и дају мјере заштите животне средине кроз: заштиту ваздуха, вода, заштита тла и управљање чврстим отпадом те заштиту од буке.

Разматрање проблематике заштите животне средине постало је актуелно тек у посљедњих неколико година, што као посљедицу има недостатак података о тренутном стању животне средине, односно, евиденцију контроле и мјерења загађења ваздуха, вода и тла.

Може се утврдити да на предметном простору обухвата постоји деградација тла, која је углавном антропогеног карактера, а која се у основи заснива на неадекватној досадашњој намјени површина, деградацији која настаје загађивањем чврстим отпадом у зонама слабе покривености и опслужености услугама одвожења чврстог комуналног отпада итд.



Када се говори о деградацији ријечних токова и водених површина, онда се мисли на деградацију која на овом подручју углавном настаје дренарањем вода у подземне воде, као и испуштање вода различитог карактера у токове ријека.

Загађење атмосфере настаје од гасовитих продуката сагоријевања, односно, емисијом полутаната у процесима сагоријевања различитих врста горива, који се употребљавају најчешће у саобраћају и као енергенти.

У досадашњем периоду се измијенило процентуално учешће појединих емитера, а имају и тенденцију свакодневне промјене како на подручју обухвата тако и у цијелој Републици Српској.

Такво стање у атмосфери проузроковано је пропадањем великог броја индустрија, које су имале велику загађивачку улогу, али се са друге стране значајно и повећао број аутомобила тако да се у значајној мјери повећала и емисија која настаје из аутомобилског саобраћаја. На основу само ове констатације не може се очекивати побољшање квалитета ваздуха на овој микролокацији, него само процентуална промјена супстанци које су загађивачи.

XI БИЛАНСИ И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Према валоризационој основи стања у простору обухвата Плана, установљени су сљедећи урбанистички параметри:

• Површина обухвата	61,6ха
• Укупна бруто грађевинска површина постојећих објеката	57694,53 м ²
• Укупна површина под објектима	40615,52 м ²
• Укупан број објеката	575
• Укупан број објеката намијењених за уклањање	37
• Укупна БГП објеката намијењених за уклањање	2202,04 м ²
• Коефицијент изграђености	0,10
• Коефицијент заузетости	0,07

XII ОЦЈЕНА ПРИРОДНИХ И СТОРЕНИХ УСЛОВА

Током свог ширења, насеља се суочавају са ограничењима услед природних карактеристика (нагиби, висина подземних вода, носивост, стабилност, сеизмичност и тектонске особине) и створених услова (постојећа намјена површина, изграђеност и инфраструктурна опремљеност).

Та ограничења се могу превазићи увођењем додатних "инвестиционих трошкова".

Трошкови развоја, ако је земљиште добрих инжињерскогеолошких, хидрогеолошких, сеизмичких, морфолошких и хидрографских карактеристика те је опремљено мрежом комуналне инфраструктуре и има директан приступ постојећем систему путева су "нормални" трошкови. Ако услови одступају од "нормалних" - додатни трошкови се уврштавају и то означава додатно повећање коштања изградње, уређења и опремања земљишта. Ова анализа систематски прикупља и анализира информације о физичким аспектима планирања. На основу идентификације потенцијала и ограничења добијају се различите категорије повољности.

Повољне површине подразумевају оне површине које не захтијевају значајне техничке мјере и нема негативних посљедица на простор и животну средину. Неповољне површине су оне које подразумевају велика ограничења па самим тим и велике трошкове у сврху побољшања услова изградње и привођења и таквих дијелова простора одређеној намјени. Условно повољне површине обухватају оне дијелове анализираниг подручја који захтијевају извјесне мање додатне трошкове и техничке мјере у сврху побољшања услова изградње и коришћења.



У погледу ове анализе повољности са аспекта природних и створених услова, може се закључити да су природни услови подручја повољни и не представљају ограничења за изградњу и урбано уређење простора.

Увидом у постојећу изграђеност може се констатовати да су објекти различите грађевинске вриједности и да се грађевински фонд не може у цјелини уклопити у програмски и концепцијски дио плана.

Објекти задовољавајућег стандарда се као такви могу у највећем дијелу преузети и поновити као стање. Дијелови гдје је грађевински фонд лошијег квалитета дају могућност планирања са радикалним захватима у просторној организацији.

XIII ОЦЈЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Природни услови подручја су повољни и не представљају ограничавајући фактор за даљу изградњу и урбанизацију простора.

Урбанистички параметри указују на нижи степен искоришћености простора као и недостатак адекватне саобраћајне инфраструктуре, односно присуство импровизованих прилаза за колска возила, саобраћајница уских профила без пјешачких траса-тротоара, а које су често међусобно неповезане у уређену саобраћајну мрежу подручја, на чему је потребно интервенисати и постојеће трасе заједно са планираним обликовати у једну мрежу која ће омогућити боље функционисање цјелокупног простора као и бољу комуникацију изграђених групација објеката унутар обухвата.

Може се констатовати да је разматрани простор повољан за нову изградњу, уређење и коришћење, прије свега у смислу потенцијала за нове садржаје и функције, уз одређена улагања у инфраструктуру.

XIV ЦИЉЕВИ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Генерални циљеви организације и уређења простора могу се представити кроз сљедеће одреднице :

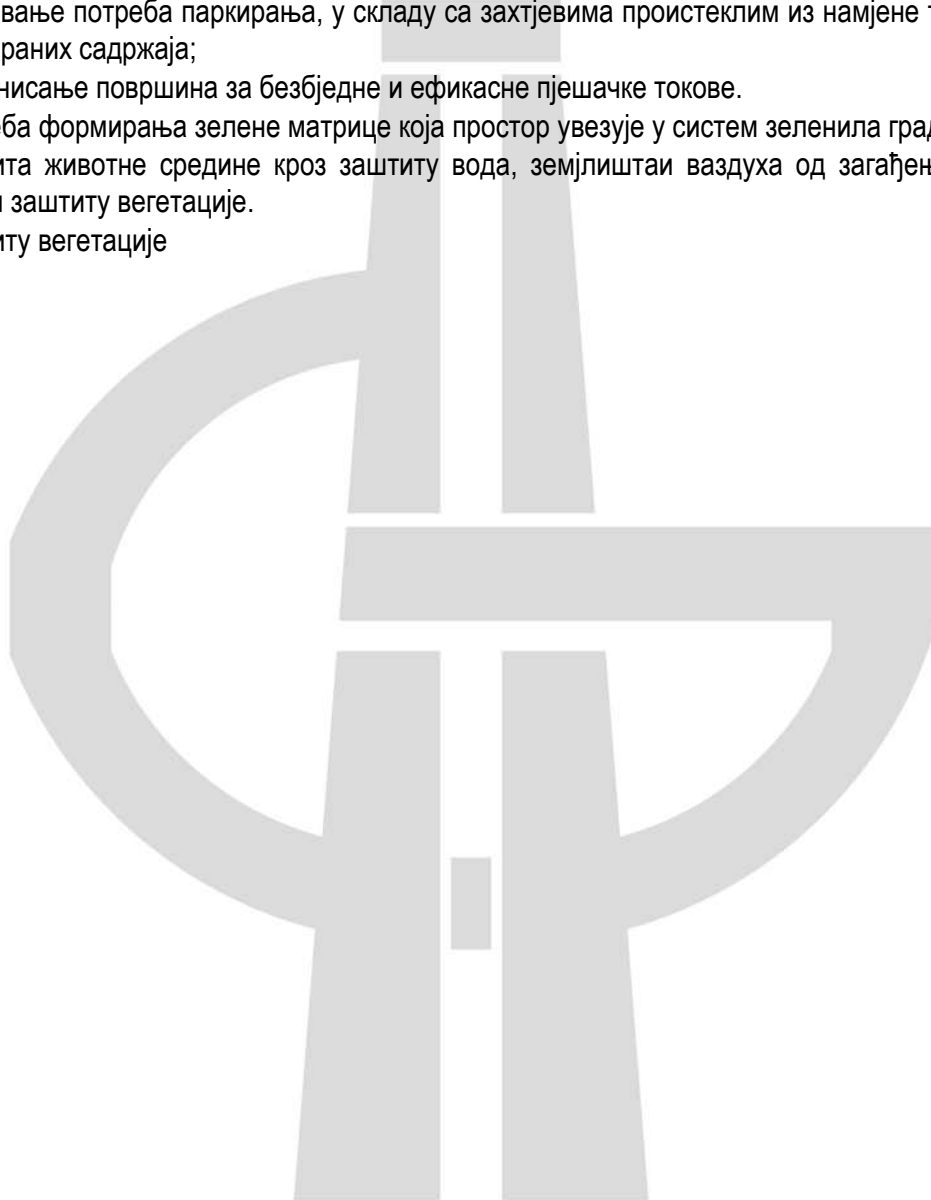
- Планским одређењем формирати простор високог урбаног стандарда;
- Дефинисати карактеристике физичких структура у простору;
- Искористити постојећи потенцијал за формирање система зелених површина;
- Утврдити карактеристике појединих елемената природне средине;
- Дати оцјену стања саобраћајног система, саобраћајне инфраструктуре и оцјену стања паркирања аутомобила / намјенско и јавно паркирање;
- Дефинисати развијеност инфраструктурне мреже;
- Дефинисати основне саобраћајне токове и паркирање возила;
- Усаглашавањем интереса, активирати изградњу производних и пословних објеката на предметним локацијама те уређење јавних површина.

Имајући у виду стање предметног простора, у погледу његових предности и недостатака, главни циљеви израде Плана могу се представити кроз сљедеће одреднице:

- обезбиједити сагледавање улазних података из планова вишег реда, резултате анализе и оцјене постојеће документације, као и контактних планова;
- утврдити релације између контактних зона и овог подручја, и на одговарајући начин их укључити приликом разматрања планираних рјешења;
- посебну пажњу обратити на ограничења која у појединим дијеловима предметног подручја постоје у погледу ефикасног рјешавања одвијања саобраћаја и успостављања мреже саобраћајница у складу са прописима;
- сагледати и оцијенити могућности за реализацију исказаних тежњи према/у складу са потенцијалима и ограничењима конкретне локације;



- интегрисати рјешења и одредбе из одговарајуће планске регулативе вишег реда као и правне регулативе;
- испоштовати усвојене одлуке, студије, рјешења и сл. за поједине објекте и/или цјелину;
- примијенити одговарајуће планске стандарде;
- планирати предметно подручје и дефинисати планска рјешења у складу са принципима и критеријумима одрживог развоја.
- Изградња и реконструкција путне мреже унутар обухвата, који ће обезбједити квалитетно и ефикасно одвијање теретног и путничког саобраћаја ;
- Рјешавање потреба паркирања, у складу са захтјевима проистеклим из намјене те постојећих и планираних садржаја;
- Дефинисање површина за безбједне и ефикасне пјешачке токове.
- Потреба формирања зелене матрице која простор увезује у систем зеленила града.
- Заштита животне средине кроз заштиту вода, земљишта и ваздуха од загађења, заштиту од буке и заштиту вегетације.
- Заштиту вегетације





В) ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

I ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Простор обухваћен предметним Регулационим планом, садржи површине сљедећих намјена:

- Површине намјењене за пословне, стамбене и стамбено-пословне објекте ;
- Површине намијењене за јавне објекте;
- Површине намијењене за спорт и рекреацију;
- Површине предвиђене за саобраћај (моторни и пјешачки)
- Површине предвиђене за уређене и слободне зелене површине
- Површине намијењене за пољопривреду према УП-у.

Концепт плана просторне организације може се разложити на неколико кључних интервенција:

- Задржавање доминантне намјене површина у обухвату, на позицијама гдје је велики степен изграђености и гдје доминира одређена намјена, у овом случају претежно стамбена са неколицином самбенопословних и пословних објеката.
- Наставак изградње у подручју обухвата кроз интерполацију нових објеката, а у складу са доминантном намјеном те хоризонталним и вертикалним габаритима постојећих објеката. Планирани објекти својим хоризонталним и вертикалним габаритима и намјеном с уклапају у затечени контекст.
- Интервенције на постојећој матрици насеља, а кроз повезивање и реконструкцију постојећих саобраћајница и изградњу нових, које би омогућиле бољу саобраћајну повезаност дијелова насеља, али и цијелог обухвата и тиме допринијеле атрактивности истог у смислу нових инвестиција у градњу на индивидуалним парцелама.
- Парцелација за нове објекте, као и коридори за трасирање саобраћајница, планирани су тако да се у највећој могућој мјери прилагоде позицији постојећих граничних линија парцела, да се приликом трасирања улица прати њихова геометрија те да се на концу добије рјешење које неће захтијевати значајне интервенције у погледу рјешавања имовинско-правних односа када је градња објеката у питању, односно, које неће значајно оштетити власнике постојећих парцела уз саобраћајнице које се реконструкцијом проширују услед недовољних попречних профила.
- На претежно неизграђеном подручју планирају се садржаји који су условљени са два доминантна фактора:
 - Ту је затечени карактер урбаног ткива у непосредној близини а које чине индивидуални стамбени објекти малих спратности (до П+1+Пк) и стамбене или стамбено-пословне намјене, гдје је започета матрица уситњене изградње уређена у циљу формирања блокова и повезвања цјелина у заједнички простор. На том простору изградња је планирана у виду интерполације нових објеката те изградње нових блокова индивидуалних породичних објеката, нарочито у граничним зонама плана, а према просторима ограничене намјене (заштита регулације водотока на западу обухвата);
 - Други носилац новог концепта изградње је плански документ вишег реда, односно, Измјена и допуна урбанистичког плана града Брчко који је за предметни простор предвидио три доминантне намјене, а то су:

- 1) Становање-густине насељености до 120 ст/ха са компатибилним дјелатностима



- 2) Зелене површине ограниченог кориштења (спортско-рекреативне површине, зеленило школских и болничких комплекса, зелене површине инд.зона)
- 3) Пољопривредне површине

С обзиром на пословни карактер који је простор попримио у источном дијелу гдје тангира обухват регулационог плана Мујкићи 2, нова градња планирана је у духу пословних објеката трговачко-занатског типа (занатски центар), а која би подмиривала потребе корисника како оближњих зона, тако и ширег подручја.

У закључку, План просторне организације може се окарактерисати као склоп постојећих индивидуалних стамбених и стамбено-пословних објеката мање спратности са интерполираним цјелинама нових породичних објеката усаглашених са контекстом те неколико зона за потребе изградње објеката и површина за спорт и рекреацију, као и заджаном пољопривредном површином према Урбанистичком плану града Брчко.

Циљ је да се у предметном обухвату, а с обзиром на велики број постојећих али и планираних корисника, обезбиједи садржаји који би подмирили потребе становништва како у погледу омогућавања присуства различитих пословних и услужних дјелатности, тако и у смислу обезбјеђивања простора за растерећење густо изграђеног ткива а кроз озелењавање и уређење дјечијих игралишта у изграђеним насељима породичног становања, односно, потезе зеленила и уређене отворене просторе за спорт и рекреацију.

С обзиром на то да је предметни простор веома атрактиван за изградњу, планско рјешење простора треба да понуди адекватне одговоре на различите захтјеве инвеститора максималним ангажовањем неизграђених површина и изградњом нових објеката.

Просторна организација је приказана на тематској карти План просторне организације.

II СТАНОВАЊЕ

У простору обухвата плана планирана је изградња неколико типова стамбених објеката:

- Нови породични стамбени објекти у индивидуалној градњи, а који се интерполирају у постојеће изграђено ткиво, односно граде у планираним блоковима индивидуалне градње. Предметни објекти се, зависно од расположивог простора и могућности за парцелацију такву да се максимално испоштује затечена матрица али позиције катастарских граничних линија парцела, постављају као слободностојећи на већим парцелама, доносно као двојни објекти на ужим парцелама. Хоризонтални и вертикални габарити објеката усаглашени су са постојећим објектима у окружењу као и са могућностима смјештаја на парцели, и адекватне аерације и инсолације те прописане удаљености од границе парцеле и приступне саобраћајнице, гдје се спратности објеката крећу од П+Пк до П+1+Пк. Будући да је у претежно изграђеним дијеловима обухвата густина изграђеност таква да је узроковала веома уске саобраћајнице недовољног попречног профила и у највећем броју случајева без пјешачких траса-тротоара, код интерполације нових објеката водило се рачуна да они својом спратношћу – дакле потенцијалним бројем нових корисника саме саобраћајне инфраструктуре, не оптерете додатно исте, те су им дате спратности које неће произвести значајно повећање бгп-а тамо гдје услови саобраћајне мреже то не могу поднијети у смислу оптималног режима одвијања и сигурности саобраћаја. С тим у вези, и повећање спратности постојећих стамбених објеката дозвољено је само приземним објектима и то до спратности која доминира у окружењу, и која је у највећем броју случајева П+Пк.



- Замјенски објекти – објекти који се граде на парцелама на којима је затечен објекат у рушевном стању којег није могуће реконструисати. Ту се даје могућност изградње новог-замјенског објекта, на постојећим темељима и позицији, или пак на неког другој позицији на парцели, а у складу са урбанистичким параметрима датим како на графичким прилозима тако и у текстуалном дијелу Плана.

III ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

У обухвату Плана предвиђено је организовање пословних садржаја у приземљу планираних стамбено-пословних објеката, али и у приземљу постојећих стамбених објеката, а кроз пренамјену истих, уколико се анализама кроз планске документе нижег реда установи да је планирано пословање компатибилно са становањем.

Планирани објекти су индивидуални стамбени објекти спратности до П+1+Пк

Намјена планираних објеката је усмјерена на афирмацију становања са пословним садржајима. Пословни садржаји морају бити такви да су компатибилни са становањем односно да њихово одвијање нема за посљедицу емисију буке, прашине, загађујућих запаљивих материја и слично. Посебно је потребно кроз документе нижег реда анализирати колико саобраћајно оптерећење производи поједина намјена те је дозволити у објекту само уколико може да се обезбиједи потребан број паркинг мјеста за дату пословну намјену. У планираним објектима поред пословања, дозвољене су и намјене из области здравствених услуга (амбуланте, ординације и сл), едукације (играонице, вртићи) и сл.

Коначна намјена планираних објеката биће дефинисана кроз опште урбанистичко-техничке услове у оквиру овог Плана те кроз урбанистичко-техничке услове за изградњу сваког појединачног објекта.

Планирани објекти су приказани на тематској карти План просторне организације те дефинисани грађевинским и регулационим линијама.

IV ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ДРУГЕ ДРУШТВЕНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ.

У обухвату Плана предвиђена је изградња једног објекта ове намјене. Објекат је планиран у близини објекта мјесне заједнице, како би се формирао, условно речено, центар насеља. У функцији предметног објекта планирана је подземна гаража, капацитета 20 ПМ, и паркинг на партеру (6 ПМ). Кроз техничку документацију и пројектни задатак биће прецизније одређени коначни габарити објекта, садржаји, а тиме и потребе за паркирањем. На парцели је планирана већа површина у функцији зеленила и пјешачких токова, а чији ће се дефинитивни изглед одредити, такође, кроз техничку документацију.

У оквиру објекта друштвених дјелатности могуће је формирати и пословање компатибилно предметним садржајима.

V ВЈЕРСКИ ОБЈЕКТИ

У обухвату Плана није предвиђена изградња објеката ове намјене.

VI СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА



У обухвату Плана планиран је ЗОНА за садржаје спорта и рекреације, а која ће бити дефинисана кроз техничку документацију и пројектни задатак.

Прије израде урбанистичко-техничких услова за било који објект у зони неопходно је израдити интегрално урбанистичко-архитектонско рјешење са детаљно дефинисаним површинама, парцелама, чија површина не смије да буде мања од 2000 м², спортским тереном/има, дјечијим игралиштем/има и објектом/има. Максимална спратност објекта је П+1.

Дозвољена је изградња отворених спортских терена и пословних објекта (трговачких, угостителјских, административних) у сврху спорта и рекреације.

Правила изградње објекта

Минимално растојање између објекта унутар зоне је 6м.

Могуће је груписање спортских терена у односу на врсту спорта.

Приликом планирања и градње објекта водити рачуна о визурама и осунчаности.

Услови за приступ парцелама и паркирање возила

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавни или приступни пут .

Потребно је обезбједити довољан број паркинг мјеста у оквиру зоне и то за пословне објекте свих врста - 1 паркинг или гаражно мјесто на 40 м² корисног простора.

Услови за оградњавање

Забрањено је било какво оградњавање у овој зони осим оградњавања у заштитне сврхе.

VII ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Овим Планом и условима дефинисани су релевантни урбанистичко-регулативни елементи за пројектовање и изградњу објекта у подручју Плана. Текстурални дио и сви графички прилози чине јединствен документ који у регулативном смислу обавезује све субјекте без обзира у којој фази реализације Плана учествују.

Прије израде архитектонских пројекта за објекте чија градња се овим Планом предвиђа, треба формулисати детаљни пројектни задатак, који укључује и податке и захтјеве садржане у Плану, а који се односе на:

- намјену и ситуативни размјештај објекта,
- хоризонталне и вертикалне габарите,
- ојентационе нивелационе коте,
- услове за прикључење на саобраћајну и осталу комуналну инфраструктуру (вода, канализација, електрика, ТТ),
- архитектонско обликовање објекта,
- услове за уређење слободних површина,
- услове заштите и друго.



Сви ови подаци формулишу се као посебан урбанистичко-регулативни документ за сваки објекат, или блок као цјелину, у форми детаљних урбанистичко-техничких услова за пројектовање и изградњу објеката.

Основу за њихово дефинисање представља овај План.

У том документу, који чини саставни дио локацијских услова и рјешења о одобрењу градње, у складу са овим Планом утврђује се:

- намјена објеката са детаљним размјештајем функционалних простора,
 - максималне димензије хоризонталних и вертикалних габарита објекта.
 - ситуативни положај објекта и површина, облик основе приземља и спратова ако су различити, приказују се на графичком дијелу документа. Грађевинске и регулационе линије кординатама тачака или дистанцама од постојећих објеката или тачака на терену;
- Намјена објеката, са стамбене објекте није обавезујућа за приземну етажу, односно, дозвољена је промјена намјене дијела или цијеле приземне етаже у пословање, уз обавезан услов да се анализом потврди да је могуће обезбиједити довољан број паркинг мјеста те обавезу да се могу планирати само пословне дјелатности компатибилне са становањем, односно, спектар дјелатности из области трговине, угоститељства, разних услужних дјелатности, пословање у области здравствених услуга (ординације, центри здравља), а могуће је и остваривање садржаја из области јавних установа и садржаја друштвеног стандарда (локална амбуланта, вртић) уколико то просторне могућности дозвољавају.
 - Положај и геометрија индивидуалних и двојних породичних стамбених и стамбено-пословних објеката на парцели је орјентациони и може се прилагодити потребама инвеститора те евентуалним затеченим трасама и објектима постојеће инфраструктурне мреже, а у смислу помијерања објекта на парцели те измјене геометрије хоризонталних габарита а уз обавезан услов поштовања позиције грађевинске линије, те минималне удаљености од граничних линија парцеле датих у даљем тексту.
 - Вертикални габарити објеката дати на графичким прилозима су максимални. Хоризонтални габарити планираних објеката дати на графичким прилозима су орјентациони, и дозвољена је измјена габарита уз следеће услове:
 - коефицијент изграђености за породичну стамбену изградњу: минимум 0,25, максимум 0,8,
 - коефицијент изграђености за мјешовиту стамбену изградњу: минимум 0,50, максимум 1,6,
 - минимална растојања новог објекта од сусједне парцеле дозвољава се 1,5 м, уколико се може испоштовати дистанца између објеката од минимално 3м односно минимално $x/2$ рачунајући од коте сљемена и под условом да планирани објекат на тим странама нема отворе стамбених просторија (дневни боравак, трпезарија, кухиња, спаваће собе). У том случају дозвољена је изградња само отвора помоћних просторија (ходник, купатило, остава), или отвора у функцији свјетларника (фиксно окно);
 - Препоручује се растојање објеката од 6м, односно од 3м од граничне линије парцеле.
 - за 1 стан потребно је обезбиједити 1 паркинг мјесто;



- нивелета пада приземља (улазни подест) се одређује као приближна вриједност са тачношћу ± 20 цм. Означава се апсолутном котом.

За одређивање нивелете мјеродавна је нивелација околног простора тј. нивелета саобраћајних површина (улица, тротоара и сл.). Основна нивелација саобраћајне мреже дата је на графичком дијелу Плана,

у условима за прикључење на саобраћајну мрежу графички и текстуално се одређују прилази објекту, њихова позиција, геометријски облик и површинска обрада, ширина, радијуси закривљења и сл., ивичњаци, паркинг површине и њихово уређење, обавеза изградње гаража у саставу објеката и слично. Иако се условима одређују габарити објеката, пројектанту остаје довољно слободе да приликом израде пројекта испољи креативност, вјештину и знање. Од пројектанта се захтијева да објекат у сваком, па и обликовном смислу, схвати и третира као дио шире околине, односно амбијента у који се објекат смијешта. У погледу примјене материјала за обраду фасадних платана по правилу не би требало постављати изричите захтјеве. Слободу избора би требало препустити пројектанту, али уз услов да одабрани материјали имају својства трајности и лаког одржавања, а у естетском смислу да пруже адекватан израз пријатан за око посматрача.

При архитектонском обликовању стамбено-пословних, јавних и пословних објеката потребно је водити рачуна да такви објекти буду осмишљени у складу са савременим архитектонским трендовима и у том смислу неопходно је пројектовати равне кровове или кровове благог нагиба који не представљају доминантан сегмент цјелокупног изгледа објекта.

- у условима за уређење слободних површина око објекта текстуално и графички треба дати податке о величини, облику, намјени и начину обраде тих површина. Поставља се захтјев да уређење слободних површина буде и инвестиционо и грађевински саставни дио изградње објекта. Објекат се може сматрати готовим тек пошто су изграђене и уређене све околне површине које му припадају. Уређење ових површина врши се према посебном пројекту који чини саставни дио пројектне документације,

- Условима заштите утврдити обавезу пројектовања и изградње тавког објекта, који ће испунити све захтјеве, прописане стандарде који се односе на заштиту и сигурност коришћења објекта. Ово се прије свега односи на статичку и сеизмичку сигурност објекта, функционалност у његовом коришћењу, противпожарну сигурност и друго.

- Услови за прикључење на градску инфраструктурну мрежу одређују обавезу и начин под којим објекти морају бити прикључени на градску мрежу водовода, канализације, електроенергетике, телефона, топловода и сл.

- У условима треба утврдити и обавезу инвеститора за прибављање потребних геотехничких података о тлу путем непосредних истражних радова на микролокацији.

- Уколико објекат може имати значајан утицај на животну средину уопште или њене сегменте, инвеститор се мора обавезати да прибави еколошку сагласност од надлежног одјељења.

Приликом дефинисања висина просторија у склопу планираних објеката морају бити испоштовани сви правилници и прописи који кореспондирају са одређеном намјеном и функцијом појединачних објеката.

У том контексту препоручује се употреба сљедећих норматива:

- минимална свијетла висина стамбених просторија је 250 цм;
- минимална свијетла висина пословних просторија у функцији администрације и канцеларијског пословања је 260 цм;



- минимална свијетла висина пословних просторија у функцији услужних дјелатности (сервиси, мање ординације и сл.) је 280 цм;
- минимална свијетла висина просторија у функцији угоститељства и трговине је 300 цм.

Помоћне просторије за планиране објекте смјештају се у саставу главног објекта.

Није допуштена изградња засебних помоћних објеката.

На приједлог подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, урбанистичко - техничким условима може се одредити изградња једне или више подрумских (сутеренских) етажа.

Ако је подрумска етажа намијењена за гаражирање возила, морају бити испуњени неопходни услови за прилаз возила гаражама (дужина и нагиб рампе и сл.).

Габарити подземних гаража и позиције силазних рампи детаљно се разрађују кроз израду урбанистичко - техничких услова, а у складу са условима на терену и са правном регулативом која дефинише ту област.

Урбанистичко - техничким условима може се кориговати грађевинска парцела предвиђена Планом у минималним одступањима, и то да би се уважили релевантни фактори који се тичу имовинско - правних односа, али да се притом не угрожавају други околни објекти, односно приступи истим и њихово нормално функционисање.

За парцеле у обухвату Плана, детаљни урбанистичко-технички услови се израђују за сваку парцелу појединачно.

На образложен приједлог подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, за планиране објекте у оквиру јединствене парцеле, може се урбанистичко - техничким условима одредити фазна (етапна) изградња. Није допуштена фазна (етапна) парцелација.

Статус постојећих објеката

1. Постојеће зграде које су Планом одређене за уклањање приказане су на карти План уклањања.
2. Док не буду уклоњене, за зграде из тачке 1. важи посебан и ограничен урбанистички режим, који има за циљ да се омогући нормално коришћење ових зграда према њиховој намјени (становање, обављање дјелатности или помоћне просторије), а да се тиме не онемогући или знатно не отежа реализација одговарајућег планског рјешења када се за то створе услови.
3. У складу са начелима из тачке 2., власници / корисници зграда из тачке 1. имају у погледу тих зграда право на:
 - 3.1. текуће одржавање зграда, уређаја, инсталација, приступа и земљишта који служе згради,
 - 3.2. доградњу у циљу обезбјеђења основних хигијенских услова (купатило и wc),



- 3.3. доградњу, тј. промјену хоризонталног габарита главног објекта унутар граница парцеле, тако да објекат буде на удаљености не мањој од 1,5 м, а у сврху несметаног редовног одржавања планираног објекта. Код удаљености од границе парцеле од 1,5м даје се услов да се на тој фасади објекта не смију налазити отвори стамбених просторија, само отвори помоћних просторија (ходник, купатило, остава) или отвори у сврху освјетљења (фиксна окна).
- 3.4. конзервацију грађевине,
- 3.5. доградњу или изградњу, као привремених грађевина, неопходних просторија за становање или обављање дјелатности и неопходних помоћних просторија уз главни објекат (оставе, гараже, котловнице, предулази, вјетробрани, надстрешнице и сл.),
- 3.6. промјену намјене зграде, или дијелова зграде, укључујући и адаптацију таванског или подрумског простора у стамбени, пословни или помоћни простор, без подизања висине надзетка,
- 3.7. замјену крова, без подизања висине надзетка,
- 3.8. изградњу прикључака на комуналне инсталације,
- 3.9. друге мање интервенције на згради, уређајима и инсталацијама, у правилу као привремене, којима се обезбјеђује нормално коришћење зграде или земљишта које се користи уз зграду, а не онемогућује или знатно не отежава реализација планског рјешења.

Као друге интервенције, у смислу претходног става, не сматрају се веће интервенције (реконструкција, надзиђивање једне или више етажа, реконструкција или замјена крова са подизањем надзетка, изградња нових грађевина сталног карактера и сл.).

4. За објекте који су идентификовани као рушевни, или као објекти у изградњи укључујући и постојеће темеље, а нису планирани за уклањање, дата је могућност реконструкције у смислу надоградње, доградње и изградње у свему према дозвољеним хоризонталним и вертикалним габаритима датим у графичком и текстуалном дијелу плана.

5. За парцеле гдје су идентификована два стамбена објекта на једној парцели, односно стамбени и пословни објекат на једној парцели, позиција објеката, расположиви простор и могућност остваривања прилаза са јавне површине нису омогућавали цијепање парцеле тако да сваки објекат добије појединачну парцелу, планирано је спајање два објекта у јединствену грађевинску цјелину. Геометрија доградње у функцији спајања је орјентациона за хоризонталне габарите и дозвољено је прилагодити је позицијама отвора на фасади, конструктивних и осталих елемената који условљавају коректно спајање објеката. Вертикални габарти доградње у функцији спајања објеката не смије прећи максималну спратност матичних објеката који се спајају.

Привремено коришћење земљишта

До реализације планских рјешења, земљиште обухваћено Планом могу се користити на затечени или други начин којим се не онемогућава или битно не отежава реализација планских рјешења (грађевинске парцеле постојећих објеката, дворишта, вртови, саобраћајне површине, манипулативне површине, зелене површине и сл.).

VIII ИНФРАСТРУКТУРА

САОБРАЋАЈ



За израду основног концепта саобраћаја максимално су се поштовале трасе постојећих саобраћајница и постојећи катастар али с циљем да се Планом добије што функционалнија саобраћајна матрица. Приоритетан је задатак био трасирати Урбанистичким планом града Брчко зацртану градску магистралу која у обухват Регулационог плана долази из правца насеља "Мераје" и излази у правцу Бањалучке улице, чиме насеље "Ивици" остварује директан излаз на магистрални пут М14.1. Новопланирана градска магистрала је за насеље "Ивици" је примарни пут и саобраћајна веза са сусједним насељима и центром града Брчко. Друга и трећа примарна насељска улица су улица Бакије Селимовића и Браће Дервишевића које постојећом и планираном трасом излазе на планирану градску магистралу у правцу насеља "Мераје" и четврта примарна улица је Смаила Балића која исто тако излази на градску магистралу у правцу насеља "Мујкићи 2". Укупна дужина примарних улица износи 3260 м, а габарит ових улица је коловоз ширине 6,0 м за двосмјерни саобраћај и обостраним пјешачким стазама са минималном ширином од 1,5 м. Већу ширину попречног профила има планирана градска магистрала 7,5 м и обостраном пјешачком стазом. Осталу мрежу саобраћајница чине насељске улице које граде стамбене блокове односно колско-пјешачке прилазе истим. Габарити ових улица су коловози за двосмјеран саобраћај ширине од 5,0 до 6,0 м и пјешачким стазама минималне ширине 1,2 м. Велики је број планираних колско- пјешачких приступних прилаза до парцела са објектима гдје је онемогућен приступ директно са постојеће саобраћајнице, а ширина истих је 3,0 до 4,0 м. Ови прилази су дати тамо гдје је то планом могуће предвидјети, а тамо гдје долази до грађења на власничкој парцели новог објекта власник је дужан да преко своје парцеле обезбједи прописан приступ планираном објекту.

У оквиру спортско-рекреационе зоне планирано је укупно 82 паркинг мјеста (паркирање под углом од 90 степени), димензија 5.00x2.50 м.

У улици поред Градског стадиона планирано је 55 паркинг мјеста, док је осталих 27 паркинг мјеста планирано унутар спортско-рекреационе зоне која се налази са Сјеверне стране Плана.

Уз пословне објекте које се налазе на Источној страни Плана планирано је 41 паркинг мјесто (паркирање под углом од 90 степени), димензија 5.00x2.50 м.

Унутар власничке парцеле, односно, индивидуалних објеката паркирање и гаражирање треба да се врши према условима датим у Одлуци о провођењу Плана.

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Водовод

Планирани начин водоснабдијевања насеља "Ивици" питком водом подразумјева снабдијевање које се и даље мора рјешавати у склопу рјешавања водоснабдијевања цијелог градског подручја Брчко. Постојећи дио насеља нема већих потреба за новом водоводном мрежом док новопланирани дио насеља на ранијем пољопривредном земљишту у правцу потока Кукавица и према сјеверу има потребе за извођењем нове водоводне мреже како је то дато у графичком прилогу Плана. Напајање би се остварило са водоводног правца који иде улицом Браће Дервишевића и улицом Бакије Селимовића и чинио би прстенасти системски тип водоводне мреже. За пројектовање разводне мреже узимају се параметри: планирани број становника овог насеља, специфична потрошња од 250 л/ дан по становнику, коефицијент дневне и сатне неравномјерности је 1,5 до 1,8, те минимални профил цијеви $\varnothing 100$ мм. Обзиром на карактер урбанизације насеља, густине насељеност, спратности објеката и специфично оптерећење мреже у л/м дистрибутивне мреже, критериј за димензионирање су и противпожарне потребе за водом као и потребе прања улица и залијевање зелених површина и паркова за које минималан профил $\varnothing 90$ мм, а за слијепе кракове $\varnothing 80$ мм.

Канализација

Систем одводње отпадних вода у насељу "Ивици" треба да буде сепаратан, што подразумјева одвојено одвођење фекалних и оборинских вода. Фекалне отпадне воде треба да се одводе преко



главног колектора у уређај за пречишћавање, који је планиран на платоу испред «Кафилерије», а затим у реципијент ријеку Саву. Траса главног колектора фекалне канализације иде десном обалом ријеке Саве. Сва ново планирана мрежа фекалне канализације у насељу Ивици треба да све фекалне воде одводи у правцу главног колектора фекалне канализације како је то на графичком плану дато. Оборинска канализација треба да се ради као одвојени систем одводње оборинских отпадних вода које се најкраћим путем одводе у зацијевљени потока Кукавица који на сјеверном дијелу обухвата чини један од главних колектора а даље у ријеку Саву и јужним дијелом у правцу постојеће мреже у правцу насеља Мераје у реципијент ријеку Брку. Планирана оборинска канализација се води унутар коридора /трупа/ саобраћајница или уређене јавне површине. Оборинска канализација треба да се ради према пројекту за који се узимају као примарни слиједећи параметри произишли из образаца који се примјењује за прорачун и димензионисање оборинске канализације.

Количине фекалних отпадних вода одређене су максималном сатном потрошњом воде. Оборинска канализација планирана је дуж свих планираних и постојећих саобраћајница. Површинске воде са свих уређених површина прихватати сливницима и одводити у зацијевљену оборинску канализациону мрежу.

Плански елементи за пројектовање и изградњу атмосферске канализације су :

- припадајућа сливна површина
- падавине мјеродавног интензитета (л/сек/ха)
- и одговарајући коефицијент отицања

Минимални пречник колектора усвојити \varnothing 300 мм.

На шахтове који падају у саобраћајнице, предвидјети поклопце за тешки саобраћај.

На графичком прилогу "План инфраструктуре - Хидротехника" уцртани су сви постојећи и планирани објекти хидротехничке инфраструктуре.

ВОДОТОК

Регулација потока Кукавица предвиђено је "Измјеном и допуном Урбанистичког плана града Брчко (II)". Накнадно је техничком документацијом пројектовано зацијевљење потока са цијевима \varnothing 1000 мм. Дио водотока који није зацијевљен потребно је зацијевити у складу са постојећим зацијевљењем.

На графичком прилогу нацртана је траса урађеног и планираног зацијевљења која тангира сјеверозападни дио Регулационог плана, прикупља кишне воде околног терена и спроводи их до ријеке Саве.

У оквиру зацијевљеног потока Кукавица, предвидјети се заштитни појас на обе стране колектора у ширини од 6 метара. Заштитни појас се дефинише за одржавање оборинског колектора и унутар зоне заштитног појаса забрањена је изградња свих грађевинских објеката, извођења других грађевинских радова и депоновање отпадних материјала свих врста, изузев јавне саобраћајне мреже и пјешачких стаза.

Општи УТУ

Водовод

Урбанистичко технички услови за водовод



- Код израде пројекта водоводних инсталација за санитарну, противпожарну и технолошку воду за потребе свих нових објеката, треба обавезно вршити димензионисање мреже на основу хидрауличких прорачуна.
- Противпожарну воду за вањску и унутрашњу хидрантску мрежу у свим новим објектима овог просторног обухвата, треба обавезно ријешити прикључком на јавну водоводну мрежу и у складу са одредбама Закона о заштити од пожара («Службени гласник Републике Српске», број 71/12) и Правилника о техничким нормативима за вањску и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара («Службени лист СФРЈ», број 30/91).
 - Планирани стамбени, јавни и пословни садржаји у обухвату регулационог плана снабдијеваће се водом за пиће са градске водоводне мреже општине Брчко
- Капацитете и прорачун планираних елемената водоводног система (примарни и секундарни цјевоводи) треба урадити у складу са сљедећим планским елементима:
 - специфична потрошња по једном становнику 260 л/дан,
 - специфична потрошња по једном запосленом 150 л/дан,
 - коефицијенти неравнојерности $k_d = 1,5$ и $k_c = 1,8$.
- За планиране садржаје у обухвату регулационог плана, планира се секундарна и примарна водоводна мрежа, која ће задовољити потребним количинама воде и потребним притисцима за санитарне, пожарне и технолошке потребе.
- Секундарна водоводна мрежа се планира у коридорима новопланираних улица у којима ће се градити објекти или се користи постојећа, уколико задовољавају постојећи профили цијеви.
- Минимални пречник водоводних профила са становишта истовременог обезбјеђења довољних количина воде за санитарне потребе и потребе заштите од пожара је према хидрауличком прорачуну, с тим да не може бити мањи од 100 мм.

Канализација

Урбанистичко технички услови - канализација
(употребљене и кишне воде)

- Код израде пројекта канализационих инсталација треба обавезно вршити димензионисање канализационе мреже на основу хидрауличких прорачуна рађених у складу са неком од признатих метода.
- У складу са усвојеном програмском концепцијом развоја, за урбано подручје у обухвату регулационог плана, предвиђа се раздјелни (сепаратни) систем прикупљања и одвођења употребљених и кишних вода.
- Употребљене воде из стамбених и јавних објеката у оквиру регулационог плана потребно је прикупити системом колектора и гравитационим путем одвести према траси планираног градског канализационог колектора.
- Овим планом је планирана траса главног канализационог колектора, односно дефинисан је коридор за његову изградњу.
- Као привремено прелазно рјешење, до изградње главног градског канализационог колектора и централног постројења за пречишћавање отпадних вода, прихватљиво је рјешење пречишћавања отпадних вода од насеља помоћу мањих локалних уређаја за пречишћавање отпадних вода (сабирне јаме, двостепене таложнице, префабриковани септички уређаји и слично).



- Код пројектовања појединих канализационих колектора за поједине дијелове насеља, водити рачуна о могућности њиховог прикључивања на главни градски канализациони колектор.
- Прелазна (привремена) рјешења требају бити усклађена са Правилником о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализације.

За прорачун количина употребљених вода, плански елементи су:

- број становника планираних за прикључење на водоводну односно канализациону мрежу
- густина насељености
- потрошња воде за остале потребе (запослени, сервиси, радионице, угоститељски објеката, школа и слично).
- Плански елементи потребни за прорачун количина вода од падавина су :
- припадајуће сливне површине
- интензитет мјеродавне кише
- одговарајући коефицијенти отицања (зависно од намјене површина)
- Квалитет отпадних вода мора бити у складу са одредбама Правилника о условима испуштања отпадних вода у јавну канализацију .

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Планирано вршно оптерећење

Према програмским елементима на локалитету РП планирана је изградња нових пословних и стамбених објеката, како је и приказано у графичком дијелу намјене површина.

На основу наведених програмских елемената и подлога за димензионисање електроенергетских мрежа израчунаће се потребна ел. енергија вршног оптерећења за планиране садржаје како слиједи.

а) Становање

Планом је предвиђена изградња 493 стамбених јединица. За Тип насеља 5 - организована индивидуална (породична) градња без централног гријања са објектима истог или сличног типа спратности до П+1+Пк потребно је обезбиједити 2058,8 kW електричне енергије.

б) Пословно-комерцијални простор

Планом су предвиђени нови пословни и јавни објекти укупне БГП 5335,64 m². Техничким препорукама се предвиђа специфична снага објекта од $p=15-30 \text{ W/m}^2$ за мале пословне зграде и $p=25-60 \text{ W/m}^2$ за трговине. Пошто није познат тип пословања у планираним објектима, усвојена је специфична инсталисана снага од $p=30 \text{ W/m}^2$ за све објекте пословне намјене.

За објекте пословне намјене потребно је обезбиједити вршну снагу од $P=5335,64 \times 0,03=160,1 \text{ kW}$.

На основу израчунатих потреба за електричном енергијом потребна је изградња нових трансформаторских станица. Планирају се трансформаторске станице инсталисане снаге 630 kVA, оптерећене са по 500 kVA (80% инсталисане снаге) у складу са техничким препорукама. У предметном обухвату потребно је инсталирати $n=2218,9/500=4,44$ трансформаторских станица инсталисане снаге 630 kVA.

Овим планским документом предвиђа се изградња пет дистрибутивних компактно бетонских трансформаторских станица КБТС 10(20)/04 kV, инсталисане снаге по 630 kVA, како је то приказано у графичком прилогу.

У поступку израде овог плана достављени су подаци о постојећој електроенергетској инфраструктури која је приказана на графичком прилогу.



Довод електричне енергије

Услове довода електричне енергије до планираних дистрибутивних трафостаница прописаће Електродистрибуција кроз своју сагласност. Овим планским документом планирају се трасе кабловских водова ради резервисања простора. Напајање извести подземним 20 kV каблом. Детаљни услови полагања напојног СН кабла и изградње планираних КБТС прописаће се кроз посебне услове који се морају посебно урадити за сваки објекат.

НН развод

С обзиром да се ради о насељу са колективном изградњом, развод електричне енергије рјешавати подземним НН кабловима. Начин напајања појединих објеката дефинисати урбанистичко-техничким условима за предметни објекат.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

На основу планираних садржаја предметног обухвата (броја станова, броја пословних простора, спортско-рекреативних објеката и основних пратећих садржаја) бруто грађевинске површине (БГП) око 143817,2 m², биће потребно прикључење на постојећу ТТ мрежу.

До тренутка завршетка овог плана нису достављени подаци о постојећој ТТ инфраструктури, па је иста преузета из важећег РП-а.

Према подацима да је укупно предвиђено :

- број планираних стамбених јединица.....493
- БГП планираних пословних и јавних објеката.....око 5335,64 m²

планирајући просјечно по стану два директна телефонска прикључка и по пословном простору један телефонски прикључак на 100 m² простора за наведени обухват биће потребно обезбиједити још око 1040 директних телефонских прикључака. Услове обезбјеђења потребног броја телефонских прикључака обезбједиће надлежна телекомуникациона компанија.

За приступ пословним објектима планирати кабловску канализацију са мини окнима и са по најмање четири цијеви $\varnothing 50$ mm између окана. Траса кабловске канализације приказана је у графичком прилогу Мини окна планирати да буду величине 1000x1000x1000 mm са типским поклопцем.

У мини окнима планирати да шлинга одлазног и долазног кабла буде минимално 2 m.

До свих извода од мини кабловског окна планирати да се поставе најмање по двије цијеви $\varnothing 40$ mm или $\varnothing 50$ mm, а унутар објекта до извода, по рјешењу пројектанта, цијев или каналица.

Ако се поставља нови извод планирати да се обје цијеви доведу у извод. Кабловска окна поставити, првенствено, на мјестима гранања ТТ канализације и на мјестима гдје ТТ канализација скреће под оштрим углом.

У циљу обезбјеђења квалитетног преноса информација у националној и интернационалној мрежи захтјева се да низ параметара који су од утицаја на квалитет преноса буду у прописаним границама. Будући да се ради о мјесној телефонској мрежи, биће неопходно обезбиједити испуњење прописаних захтјева у дијелу у коме се они односе на мјесну мрежу.

Каблови који буду употребљени у претплатничкој мрежи требају бити нискофреквентни претплатнички каблови са изолацијом од пјенастог полиетилена и слојевитим омотачем или фибер-оптички каблови.

Све детаље за реализацију ТТ мреже у предметном обухвату дефинисати у главном пројекту.

Развођење инфраструктуре за кабловску телевизију планирати подземним путем.

Општи услови за изградњу телекомуникационе инфраструктуре и прикључење објеката на исту



За планирање телекомуникационе (ТК) инфраструктуре, на подручју гдје се регулационим планом предвиђа изградња или реконструкција стамбених, пословних или објеката друге намјене, потребно је да се придржавати доље наведених општих услова за телекомуникациону инфраструктуру.

- У случајевима гдје се изградњом објекта (стамбени, пословни, саобраћајница...) захвата постојећа ТК инфраструктура треба предвидјети заштиту исте од евентуалног оштећења. Уколико објекат захвата коридор ТК инфраструктуре треба планирати измјештање исте на другу локацију. За измјештање обавезно контактирати надлежне службе БХ Телекома како би се усагласило техничко рјешење за поменуто измјештање. (Све трошкове заштите и измјештања сноси инвеститор).

- Прикључак објекта предвидјети са најближе прикључне тачке ТК инфраструктуре дате у регулационом плану. Уколико је то постојећа ТК инфраструктура (окно кабловске канализације или кабловски раздјелник), од планираног објекта до исте треба предвидјети довођење минимално двије ПЕ цијеви Ø50 mm. У случају да је најближа тачка ТК инфраструктуре планирана (није изграђена), треба прво предвидјети изградњу планиране ТК инфраструктуре (најчешће кабловске канализације) до првог постојећег ТК објекта (најчешће окна кабловске канализације), а затим довођење претходно поменутих ПЕ цијеви. Трасу за полагање ПЕ цијеви од прикључне тачке ТК инфраструктуре до објекта за који се планира прикључак, даје општински орган.

На равним дионицама трасе дужине преко 120m, или мјестима на којима траса има значајне ломове треба планирати уградњу бетонских мини кабловских окана. Окна се уграђују да би се у ПЕ цијеви могли увући ТК каблови. При изради пројектне документације као и при изради техничког рјешења за прикључак објекта на ТК инфраструктуру препоручује се сарадња са надлежним телекомуникационим оператером за предметни обухват.

- Приликом планирања и пројектовања изградње или адаптације стамбених објеката треба предвидјети минимално двије парице за сваку стамбену јединицу. Унутрашњу инсталацију радити са прописаним кабловима и увлачити флексибилне цијеви довољног пресека за евентуално накнадно проширење. Инсталационе каблове завршавати у изводним ормарима на реглетама ЛСА типа, а изводне ормаре лоцирати на мјестима погодним за експлоатацију. Од изводних ормара до мјеста планираног за прикључак ТК инсталације (локација у зеленој површини или тротоару изван објекта) треба положити цијеви кроз које се могу увући ТК каблови. Најповољније би било када би то биле двије ПЕ цијеви Ø50 mm. Поменуте цијеви треба завршити у бетонском окну. Исто вриједи и за пословне или објекте друге намјене, с тим да капацитет унутрашње инсталације одредује инвеститор према намјени објекта.

Кабловска ТК канализација се гради од ПВЦ цијеви и служи за развод и заштиту телекомуникационих каблова. Главни правци кабловске канализације се полажу дуж главних саобраћајница. Капацитети ових праваца се планирају тако да могу у дужем временском периоду да омогуће потребна проширења телекомуникационе мреже. Најчешћи случај је тај да ти капацитети износе од 4 (2x2) до 15 (3x5) ПВЦ цијеви.

Саставни дијелови кабловске ТК канализације су и армирано-бетонска кабловска окна. За наведене најчешће кориштене капацитете користе се кабловска окна унутрашњих димензија 250x150x190 cm. Кабловска окна омогућавају промјену смјера кабловске канализације, њено рачвање, те увлачење каблова и израду кабловских наставака у кабловској канализацији. Осим овог стандардног окна користе се још и окно истог облика, али димензија 200x130x190 cm за капацитете од 4 ПВЦ цијеви, засјечена кабловска окна, те окна за промјену смјера кабловске канализације под правим углом. Дакле, облик и димензије кабловског окна овисе о капацитету, односно броју ПВЦ цијеви које у њега улазе, конкретној ситуацији на терену, те самој намјени окна (пролазно или окно за промјену смјера кабловске канализације). На сва окна овог типа се уграђује тешки поклопац са гвозденим носачем димензија 80x80 cm (носивост 40t).

Са главних праваца кабловске канализације одвајају се споредни правци мањег капацитета. Ови правци се најчешће реализују комбинованим полагањем ПВЦ и ПЕ цијеви (углавном 2 ПВЦ цијеви у



комбинацији са одређеним бројем ПЕ цијеви). И на овим правцима се полажу кабловска окна која омогућавају промјену смјера кабловске канализације, увлачење каблова и израду наставака на њима, с тим што су ова окна мањих димензија и израђују се као монтажна бетонска окна. Мини кабловска окна су намјењена за уградњу у зелене површине или тротоаре. Није предвиђена њихова уградња у саобраћајнице. Уколико се јави потреба за уградњу кабловског окна у саобраћајницу гради се армирано-бетонско окно појачаних зидова (зидови дебљине 25cm), при чему треба водити рачуна и о томе да се уграђују поклопци носивости 40t.

Дубина и ширина рова у који се полажу цијеви кабловске и мини кабловске канализације овисе о њеном капацитету, те о мјесту изградње, које може бити зелена површина, тротоар или асфалтна саобраћајница.

Приликом избора трасе за полагање подземних ТК објеката и инсталација треба водити рачуна да њено растојање од других подземних и надземних објеката или инсталација буде према прописаним растојањима датим у сљедећој табели:

ВРСТА ПОДЗЕМНОГ ИЛИ НАДЗЕМНОГ ОБЈЕКТА	УДАЉЕНОСТ [m]	
	ХОРИЗОНТАЛНА	ВЕРТИКАЛНА
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ КАБЛОВИ:		
-250 V	>0,3	>0,3
-10 kV	>0,5	>0,5
-преко 10 kV	>1	>0,5
СТУБОВИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ВОДОВА:		
- до 35 kV	>1	-
- до 110 kV	>10	-
- до 220 kV	>15	-
- до 380 kV	>25	-
ВОДОВОДНА ЦИЈЕВ	>0,6	>0,5
ЦЈЕВОВОДИ ОДВОДНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ	>0,5	>0,5
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ЗГРАДЕ	>0,5	>0,5
ТРАМВАЈСКЕ ШИНЕ	>1,2	>0,8
ГАСОВОДИ:		
- високог притиска (висе од 16 ат)	>1,5	>0,4
- високог притиска (мање од 16 ат)	>0,6	>0,4
- средњег притиска (0,5-1 ат)	>0,4	>0,4
- ниског притиска (висе од 0,5 ат)	>0,4	>0,4
ИНСТАЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНОГ ГРИЈАЊА:		
- цјевоводи отвореног начина грађења	>0,8	>0,8
- цјевоводи полузатвореног начина грађења	>0,5	>0,8
- цјевоводи затвореног начина грађења	>0,5	>0,8

Уколико се наведене удаљености не могу одржати, наведена растојања могу бити и смањена. У том случају, у споразуму са власником инсталација, предузети потребне мјере за заштиту.

Уколико се телекомуникациона мрежа реализује кориштењем оптичких каблова наведена растојања могу бити умањена. У том случају потребно је прибавити мишљење компаније за пружање предметне телекомуникационе услуге.



ТОПЛИФИКАЦИЈА

Потребе и циљеви

Планирани објекти у обухвату предметног Регулационог плана су намијењени за становање и пословање. Због боравка људи у просторијама, исте је потребно загријавати зими и евентуално расхлађивати љети. За ово је могуће обезбиједити топлотну енергију из различитих енергената (дрво и дрвни отпаци, био маса, угаљ, течна горива, природни и течни нафтни гас, сунчева енергија и слично) и на различите начине (ложење по просторијама, котловнице за централно и етажно гријање, топлотне пумпе, из система даљинског гријања и слично), док је за расхладну енергију углавном потребна електрична енергија за рад топлотних пумпи.

Циљ плана је да предложено рјешење за снабдијевање објекта топлотном енергијом за загријавање просторија буде рационално, техно-економски оптимално, прилагодљиво промјенама и да чува околину.

План

До евентуалне изградње реонске котловнице, објекти у овом обухвату ће обезбиједити топлотну енергију за загријавање просторија из индивидуалних котловница тј. котлова за централно гријање или ложењем по просторијама.

Уколико се граде котловнице, максимални температурни режим рада система је 90/70° С. Котлови у планираним котловницама могу сагоријевати течно / гасовито гориво тј ТНГ или чврсто гориво (сјечка, пелет, дрво)

Услови за градњу котловница, топлотних станица, расхладних система и кућних инсталација гријања и хлађења

У случају градње реонске котловнице користити котлове (број котлова ће одредити техничка документација) који ће користити течно / гасовито или чврсто гориво (дрво, дрвне отпатке-пелет, сјечку и слично) као еколошко гориво и обновљив извор енергије. Детаље градње реонске котловнице и планираних топлотних станица прописати урбанистичко- техничким условима.

Објекти који топлотну енергију за загријавање буду обезбеђивали из индивидуалних котловница за централно гријање као гориво за котлове могу користити чврсто (дрво и дрвни отпад - пелет и слично, ради мањег загађења околине) или течно гориво - течни нафтни гас и слично. Избор горива овиси о инвеститору и могућностима складиштења горива. Простор складиштења гаса је ограничен законском регулативом о заштитној зони око складишта гасовитог горива.

Инсталације гријања у објектима пројектовати и градити за топоводни систем гријања са полазном температуром топле воде до максимално 90° С. Такођер је могуће енергију обезбиједити топлотним пумпама које користе енергију земље, воде или ваздуха уз погонску употребу електричне енергије. Топлотне пумпе (дизалице топлоте) могу служити за загријавање зими и за расхлађивање љети. Инсталације за расхлађивање просторија бирати и пројектовати према потребној прорачунатој расхладној снази и одабраној опреми за обезбеђење расхладне енергије. Детаље прописати урбанистичко техничким условима за сваки од објеката појединачно овисно о захтјеву инвеститора и законским ограничењима.

Провјетравање просторија, по могућности обезбиједити природно, а за просторије за које се не обезбиједи природно провјетравање обезбиједити принудно одговарајућим инсталацијама и опремом.

Расхлађивање просторија у објектима вршити појединачно за сваки објекат посебно.

Инсталације и опрему за гријање, расхлађивање и провјетравање бирати по захтјеву инвеститора у складу са локацијским условима за објекат.



Објекте изградити од одговарајућих материјала и квалитетне изолације како би се обезбиједио минималан утрошак топлотне и расхладне енергије.

Биланс потребне топлотне и расхладне снаге

За објекте предвиђене у обухвату овог регулационог плана процијењена топлотна снага за загријавање просторија и расхладна снага за расхлађивање је видљива у доњој табели, а према укупној бруто грађевинској површини.

објекат:	БГП m ²	топлотна снага Q kW	расхладна снага Q kW
Стамбени објекти	137361	10989	8242
Пословни објекти	1506	121	91
УКУПНО:	138867	11110	8333

У овај биланс није укључена топлотна снага за загријавање потрошне топле воде нити је предвиђено загријавање и расхлађивање гаражних просторија.

IX ПАРЦЕЛАЦИЈА, ГРАЂЕВИНСКЕ И РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

ПАРЦЕЛАЦИЈА

Планирано је формирање нових парцела на којима је планирана изградња нових стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

Приликом формирања нових парцела узете су у обзир смјернице Урбанистичког плана, али у оној мјери у којој је то, с обзиром на затечено стање и геометрију постојећих катастарских граничних линија парцела, било могуће, а са обзиром на намјеру да парцелација буде таква да омогући што лакше провођење плана у смислу рјешавања имовинско правних односа.

Детаљним урбанистичко-техничким условима може се кориговати грађевинска парцела предвиђена Регулационим планом у минималним одступањима и то да би се уважили релевантни фактори који се тичу имовинско-правних односа, али да се притом не угрожавају други околни објекти, односно, приступи истим и њихово нормално функционисање.

На образложен захтјев власника, односно, корисника земљишта на којем су планиране двије или више сусједних грађевинских парцела, детаљним урбанистичко-техничким условима, те парцеле се могу спојити у једну или више већих грађевинских парцела, уз услов да грађевинске парцеле, које су одређене овим планом, као цјелина улазе у састав новоформираних парцела. Такође, грађевинској парцели могуће је припојити сусједну парцелу намијењену за јавну зелену површину, на којој због мање квадратуре није било могуће планирати објекат.

На образложен захтјев власника, односно, корисника земљишта - двије или више сусједних грађевинских парцела, уз сагласност надлежног органа и на захтјев свих заинтересованих страна, односно, власника парцела могуће је извршити замјену мањих дијелова тих парцела у сврху рјешавања



имовинско-правних односа, корекција парцела према стварном стању на терену и прилагођавању геоморфологији терена.

На образложен захтјев власника, односно, корисника земљишта – могуће је формирање двије или више грађевинских парцела од једне веће грађевинске пареле, уз сагласност надлежног органа и уз мишљење стручног лица, поштовање правила струке, стања на терену и законских одредби које регулишу ову област.

За парцеле у обухвату Плана, детаљни урбанистичко-технички услови се израђују за сваку парцелу појединачно.

На образложен приједлог подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, за планиране објекте у оквиру јединствене парцеле, може се урбанистичко - техничким условима одредити фазна (етапна) изградња. Није допуштена фазна (етапна) парцелација.

На тематској карти План парцелације приказан је третман парцела, које су дефинисане графички, и нумерички координатама ломних тачака и укупним површинама сваке парцеле.

ГРАЂЕВИНСКЕ И РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

Регулациона линија је планска линија, одређена графички и нумерички, која одваја земљиште планирано за јавне површине или јавне објекте од земљишта планираног за друге намјене.

Грађевинска линија је планска линија одређена графички и нумерички, која представља максималну границу до које се одређена грађевина на површини може градити.

Грађевинске и регулационе линије дефинисане су на тематској карти План грађевинских и регулационих линија графички, те нумерички координатама ломних тачака.

Грађевинске и регулационе линије су саставни и обавезујући дио Плана, те се као такве обавезујуће за инвеститора и за све учеснике у реализацији објеката.

X СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Класификација зелених површина усклађена је са актуелним законским прописима како слиједи:

1. јавно зеленило
 2. зеленило ограничене употребе-зеленило приватних парцела,
-
1. *Јавно зеленило*

Ове површине планиране су у оквиру стамбених блокова, на отвореним неизграђеним површинама, у зонама заштите регулације водотока те осталим површинама које нису планиране за изградњу објеката.

Такође, јавно зеленило планирано је и у изграђеном дијелу обухвата у којем доминирају индивидуалне парцеле, а на површинама на којима није било могуће остварити парцелу довољне површине за изградњу објекта. Будући да је простор густо изграђен и да је потребно, ради квалитета живота



становништва, обезбиједити отворене озелењене површине за растеређење простора и окупљање корисника, планиране су тачкасто распоређене јавне зелене површине.

2. Зеленило ограничене употребе-зеленило у оквиру приватних парцела

Минимална површина под зеленилом у оквиру сваке грађевинске парцеле треба да износи 20% укупне површине те парцеле.

Ова категорија зеленила је представљена групацијама лишћарског и четинарског дендрофонда, формираним на зеленим површинама и као таква треба да одговори захтјевима окружења.

Подизање групација дендрофонда је предвиђено у оквиру планираних зелених површина у оквиру приватних парцела, гдје је потребно извршити комбиновану садњу високог и жбунастог дендрофонда, водећи рачуна о складу облика хабитуса и колорита врста са конкретном намјеном локације, али и са архитектуром објеката у непосредном окружењу.

При садњи ових врста потребно је тежити пејзажном (слободном) стилу. Препоручује се групна садња са неједнаким растојањем између садница.

Основни принципи озелењавања заснивају се на еколошко-естетским критеријумима, међу којима највећи значај има правилан смјештај свих елемената који утичу на заштиту од околних загађујућих фактора. При формирању ових групација потребно је тежити коришћењу аутоктоног садног материјала са мањим удјелом појединих атрактивних интродукованих врста.

При садњи нових садница потребно је водити рачуна о постојећим и планираним подземним инфраструктурним инсталацијама.

XI ЖИВОТНА СРЕДИНА

а) Заштита ваздуха

Основна проблематика код планирања намјене површина и извора полутаната је моментално непостојање система управљања квалитетом ваздуха, односно јединствени мониторинг на основу којег се може, не само закључити стање квалитета, него и управљати њим, како на подручју овог обухвата, тако и на подручју цијеле територије Републике.

Сагледавањем једног таквог система, потреба које постоје у њему и само лоцирање загађивача би било адекватније чиме би се обезбиједио још већи квалитет животне средине.

У фази планирања објеката и лоцирања загађивача ваздуха водило се рачуна о адекватној намјени простора која ће моћи обезбиједити адекватан квалитет ваздуха једног савременог урбаног подручја.

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

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

Сва постројења која имају намјену обезбјеђења топлотне енергије морају задовољавати прописе Закона о заштити ваздуха, као и остала подзаконска акта и регулативе које прописују начин функционисања тих постројења и услове под којима она могу функционисати.



б) Заштита вода

С обзиром на степен изграђености комуналног система на простору обухвата планира се изградња сепаратног система одводње отпадних вода.

Под сепарационим системом се подразумејева одвајање отпадних од оборинских вода које подразумејева и праћење њиховог састава.

Одвођење отпадних вода треба да буде покривено канализационом мрежом односно централним градским канализационим системом који укључује и системе и уређаје за пречишћавање.

Одвођење оборинских вода обављаће се преко одговарајућих канала који ће бити саставни дио канализационе мреже, а који морају обезбиједити најкраћи пут одвођења оборинских вода од планираних објеката.

Сва рјешења која се планирају спровести кроз овај Плански документ неопходно је извести у складу са Законом о водама.

ц) Управљање чврстим отпадом

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

Евакуацију чврстих отпадних материја са простора обухвата овог Регулационог плана треба се остварити у складу са документацијом вишег реда.

Приликом избора локација на којима ће се постављати контејнери, мора се водити рачуна о:

- Задовољењу свих хигијенских захтјева,
- Обезбјеђењу свих заштитних мјера (противпожарне и од несрећних случајева),
- Поштовању естетских критеријума,
- Удаљеност од улице не смије бити већа од 15-20 м,
- Одговарајућем прилазу за возила за одвоз смећа и
- Заштити места складиштења од атмосферлија и осталих спољних утицаја.

Оптималан број хајфиша треба се одредити у односу на број становника, а добија се помоћу емпиријске формуле:

$$H=Q \cdot C \cdot D / V / k$$

H - Број потребних контејнера

Q - Количина отпада (м³/дан/ст.)

C - Број становника одређен за сабирни пункт

D - Број дана између два одвоза отпада

V - Запремина контејнера (м³)

k - Коефицијент попуњености контејнера

У процесу свих неопходних радњи које се односе било на прикупљање, уклањање, складиштење, депоновање и уопште подизања система управљања отпадом неопходно се придржавати основних мјера које су предвиђене законима и прописима који уређују ову област.



XII МЈЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Енергетска ефикасност је саставни дио развојних смјерница свих сектора енергетског система. Посебну пажњу неопходно је посветити енергетској ефикасности у секторима непосредне потрошње, зграда: стамбених, пословних, институционалних и индустријских зграда, саобраћај. Мјерама енергетске ефикасности смањује се пораст потрошње енергије, што смањује потребу за изградњу нових капацитета, увозом енергије, а истовремено повећава сигурност снабдијевања.

Циљ примјене мјера енергетске ефикасности представља економичну употребу енергије и уштеду без штетног утицаја на квалитет становања, тзв. Комфор простора (стамбеног, пословног или радног) те штетног утицаја опреме и поступака на околину.

Имајући у виду нерационално коришћење топлотне енергије при загријавању грађевинских објеката, а такође и њену нерационалну производњу, у овој области предвиђају се сљедеће мјере енергетске ефикасности:

-изградња нових и модернизација и реконструкција постојећих објеката и система:

- изградња система централног снабдијевања топлотном енергијом, са примјеном енергетски ефикаснијих рјешења,
- рјешавање термоизолације постојећих објеката како би се просјечна специфична потрошња енергије за гријање објеката приближила потрошњи у савременим објектима, какви се данас граде у Европи, та потрошња не прелази 70 kWh/год./m², са тежњом ка континуираном смањивању,
- стварање могућности за употребу алтернативних горива, на основу конкурентности цијена, поузданости снабдијевања горивом, те еколошког значаја, предност дати домаћим енергентима,
- што веће учешће алтернативних извора енергије за гријање (енергија сунца, биомасе и сл.).

При пројектовању, изградњи и експлоатацији ових објеката, са становишта топлификације и гасификације објеката испоштовати сљедеће прописе:

- Закон о уређењу простора и грађењу;
- Закон о заштити од пожара;
- Закон о заштити на раду;
- Закон о заштити ваздуха;
- Закон о заштити животне средине;
- Уредба о граничним вриједностима емисије загађујућих материја у ваздух;
- Правилник о мониторингу емисија загађујућих материја у ваздух;
- Правилник о мониторингу квалитета ваздуха;
- Правилник о граничним вриједностима емисије у ваздух из постројења за спаљивање отпада;
- Правилник о граничним вриједностима квалитета ваздуха;
- Закон о гасу;
- Закон о комуналним дјелатностима;
- Стандарди и прописи из области централног гријања, климатизације и вентилације;
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија;
- Правилник о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару;



- Правилник о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију;
 - Правилник о смјештају и држању уља за ложење;
 - Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија;
 - Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара;
 - Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара;
 - Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара;
 - Препоруке о подземним гаражама и одвођењу дима из подземних гаража од стране Инспектората заштите од пожара;
- и све друге важеће законске прописе из ове области.

XIII МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ СТАНОВНИКА И МАТЕРИЈАЛНИХ ДОБАРА ОД ПРИРОДНИХ И ЉУДСКИМ ДЈЕЛОВАЊЕМ ИЗАЗВАНИХ НЕПОГОДА И КАТАСТРОФА И РАТНИХ ДЈЕЛОВАЊА

Заштита од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава остварује се путем надлежног органа цивилне заштите (на градском нивоу) који се налази у оквиру Републичке управе за цивилну заштиту.

Мјере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мјере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мјере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мјере заштите кад наступе непогоде, као и мјере ублажавања и отклањања непосредних посљедица.

Мјере заштите ће бити примијењене у складу са Законом и правилницима из ове области.

Просторним, урбанистичким и регулационим планом у односу на мјере заштите од пожара утврђују се:

- систем објеката водоснабдијевања, развој примарне и секундарне мреже са одговарајућим капацитетима за потребе заштите од пожара,
- удаљеност између зона предвиђених за индустријске објекте, складишта запаљивих течности, гасова и експлозивних материја,
- удаљеност између објеката различите намјене унутар индустријске зоне и
- ширине путева који омогућавају приступ ватрогасним возилима до сваког објекта и њихово маневрисање за вријеме гашења пожара.

Техничка документација за планиране објекте израђује се са назнаком опасности који се могу појавити у фази експлоатације овог објекта нискоградње, односно, мјерама заштите од пожара да се ове опасности отклоне или у потпуности минимизирају, у складу са:

- Законом о заштити од пожара
- Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката код којих је повећан ризик од пожара,
- Правилник о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара
- Правилник о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1кВ до 400кВ



- Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намјењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица

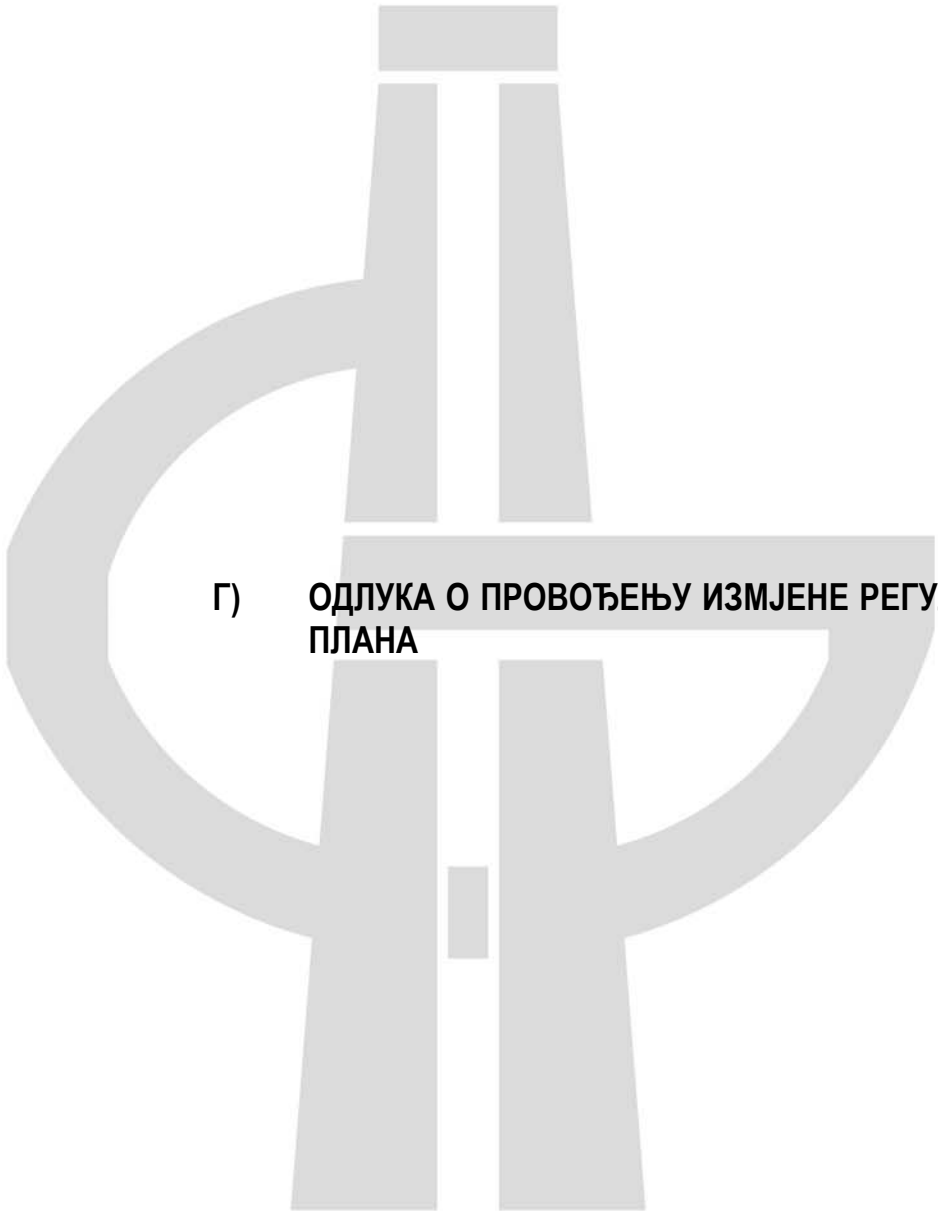
За објекте и радове за које је потребна сагласност надлежног министарства за предвиђене мјере и нормативе заштите од пожара у техничкој документацији, уз исту инвеститор прилаже и посебан елаборат у коме се на сажет и цјеловит начин на основу графичког, нумеричког и тексталног описа приказују предвиђене мјере заштите од пожара.

XIV УСЛОВИ ЗА УКЛАЊАЊЕ БАРИЈЕРА ЗА КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

Пројектовање и функционисање објекта ускладити с Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката за несметано кретање дјецe и особа са умањеним тјелесним способностима те осталим прописима који дефинишу ову област.

XV ПЛАНИРАНИ БИЛАНСИ

▪ Површина обухвата	61,6ha
▪ Укупна БГП постојећих објеката–надземни дио (главни+помоћни)	62636,08 m ² (58212,4m ² +4423,68m ²)
▪ Укупна површина под постојећим објектима	33530,48 m ²
▪ Број објеката који је задржан	403
▪ Број објеката намијењен за уклањање	182
▪ Укупна БГП објеката намијењених за уклањање	7241,61 m ²
▪ Укупна БГП планираних објеката – надземни дио:	143817,2 m ²
Породични објекти	138481,56 m ²
Пословни објекти	3655,64 m ²
Јавни објекти	1680 m ²
▪ Укупна површина под планираним објектима-надземни дио	48408,34 m ²
▪ Број планираних објеката	515
▪ Укупна БГП свих објеката – надземни дио	206453,28 m ²
▪ Укупна површина под објектима	81938,82 m ²
▪ Укупан број објеката	918
▪ Коефицијент изграђености на нивоу Плана	0,34
▪ Коефицијент заузетости на нивоу Плана	0,14
▪ Максимални коефицијент изграђености	2,5
▪ Максимални коефицијент заузетости	0,6



Г) ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ ИЗМЈЕНЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА



О Д Л У К А О ПРОВОЂЕЊУ ИЗМЈЕНЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ДИЈЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „ИВИЦИ“ У БРЧКО ДИСТРИКТУ БИХ

1 УСВАЈАЊЕ ИЗМЈЕНЕ ПЛАНА

Члан 1.

Усвајају се измјене Регулационог плана дијела стамбеног насеља „Ивици“ у Брчко дистрикту БиХ (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Овом измјеном Плана утврђују се услови кориштења, изградње, уређења и заштите простора и објеката унутар обухвата Плана, а нарочито: границе обухвата Плана и границе површина разних намјена, урбанистичко-технички услови, планирани и изграђени објекти, валоризација објеката, урбанистичко-технички услови за градњу, реконструкцију, редизајн објеката, услови за уређење фасада, односи према постојећим објектима и намјенама и услови уређења зелених и слободних површина, као и третман инфраструктурних објеката (саобраћај, хидротехника, водовод и канализација, електроенергетика и гријање).

Члан 3.

План садржи текстуални дио и графичке прилоге израђене у дигиталном и аналогном облику размјере 1:1000 И 1:10 000 и то:

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

- A) УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
- B) СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА
- B) ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА
- Г) ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Д) ПРИЛОЗИ

III ГРАФИЧКИ ДИО

- а) КАРТЕ СТАЊА
- б) КАРТЕ ПЛАНИРАНОГ РЈЕШЕЊА

Члан 4.

Просторна цјелина, границе и намјена површина.

Израда измјена Регулационог плана дијела стамбеног насеља „ИВИЦИ“ (у даљем тексту План), покренута је након што је Скупштина Брчко дистрикта БиХ на сједници одржаној 19.07.2017. године



донијела Одлуку о приступању изради измјена Регулационог плана дијела стамбеног насеља „Ивици“ у Брчко дистрикту БиХ.

Плански период за који се Регулациони план доноси је 10 (десет) година.

1. Граница обухвата измјена Регулационог плана дијела стамбеног насеља „Ивици“, Брчко дистрикт БиХ, дефинисана је наведеном Одлуком и износи 61,6 хектара.

2. Границе простоме цјелине која је обухваћена измјенама Регулационог плана дијела стамбеног насеља „Ивици“ (у даљем тексту: Измјена Плана) приказане су у графичком дијелу Измјене Плана. Намјена појединих површина и објеката у границама обухвата Измјене Плана одређена је у графичком дијелу Измјене Плана (карте бр. 07-14).

Члан 5.

Начин провођења Измјене Плана

Измјена Плана се проводи у свим фазама изградње, уређења и функционисања планираних и постојећих објеката, путем слједећих активности:

- Издавања локацијских услова и грађевинске дозволе искључиво за грађевине и радове који су предвиђени Измјеном Плана и одбијања таквих захтјева за грађевине и радове који нису предвиђени, односно, који нису у складу са Измјеном Плана;
- Редовне и ефикасне инспекцијске контроле свих активности у простору који је обухваћен измјеном Плана, а нарочито активности извођења грађевинских или других радова за које је потребно одобрење и спречавања активности које нису предвиђене измјеном плана или нису у складу са грађевинском дозволом или одобрењем за извођење других радова.

Члан 6.

Урбанистичко-технички услови

1. Општи урбанистичко-технички услови за изградњу грађевина и за извођење радова предвиђених Измјеном Плана одређени су у глави Д. текстуалног дијела, на картама 08.-16. графичког дијела измјене Плана и у овој Одлуци.

2. Хоризонтални габарити планираних зграда приказани су на картама бр. 08. и 16. су по правилу оријентациони.

Урбанистичко-техничким условима одређују се дефинитивни хоризонтални габарити зграде, а у складу са урбанистичким параметрима прописаним овим документом (коэффицијентима изграђености и заузетости, спратношћу, грађевинском линијом, удаљеношћу објекта од границе парцеле и сусједних објеката и сл.), важећим законима и правилницима из ове области и захтјевом инвеститора.

3. Хоризонтални габарити саобраћајница и саобраћајних површина су, по правилу, фиксни.

Урбанистичко-техничким условима могу се одредити минимална одступања од тих габарита ако то захтијевају оправдани технички разлози, образложени идејним пројектом или други оправдани разлози (фазна изградња, прихватљивија траса саобраћајнице, фазно рјешавање имовинско-правних односа и сл.).

4. Вертикални габарити планираних објеката, изражени бројем надземних етажа и приказани на карти бр. 09 и 16. су, у правилу, максимални.

Урбанистичко-техничким условима одређују се дефинитивни вертикални габарити зграде.



На образложен захтјев подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, детаљним урбанистичко-техничким условима одређује се коначна спратност зграде у смислу да умјесто поткровне етаже може да се дозволи једна пуна или повучена етажа.

5. У стамбеним објектима приземна, високоприземна или друга стамбена етажа може се, у цјелини или дјеломично, намијенити за пословне дјелатности.

У стамбено-пословним објектима приземна или високоприземна етажа мора бити намијењена за пословне дјелатности.

Стамбене објекте је могуће градити као слободностојеће или двојне, у зависности од захтјева инвеститора, стања на терену, поштујући задате урбанистичке параметре, а независно од приказа на графичким прилозима, јер су хоризонтални габарити, као и позиција на парцели дати оријентационо.

6. Пословне дјелатности, које се могу обављати у стамбеним, стамбено-пословним и пословним зградама, морају бити компатибилне са становањем, тј. такве да буком, вибрацијама, зрачењем, емисијама штетних материја, већом опасношћу од пожара, експлозије или друге врсте техничких инцидената, несразмјерно великим оптерећењем саобраћајница и паркиралишта и сл., не угрожавају нормално становање и рад у истој или у сусједним зградама.

7. Помоћне просторије за планиране зграде смјештају се у саставу главне зграде, у приземној, сутеренској или подрумској етажи. Није допуштена изградња засебних помоћних објеката.

Забрањено је претварање помоћних објеката у пословне објекте.

На захтјев подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, урбанистичко-техничких условима може се одредити изградња једне или више подрумских (сутеренских) етажа.

Ако се подрумска етажа намјењује за гаражирање возила, морају бити испуњени неопходни услови за прилаз возила гаражама (дужина и нагиб рампе и сл.).

8. Забрањено је постављање ограда око вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката.

Ограде је могуће поставити по границама парцела индивидуалних стамбених објеката, док је постављање ограда око пословних и индивидуалних стамбено-пословних објеката, који нису планирани као ламеле, затим, вртића, школа, болничких комплекса и сл., могуће и дефинише се кроз урбанистичко-техничке услове. Ограда треба да буде транспарентна и за пословне и стамбено-пословне објекте максималне висине 1,5 м, док за објекте у функцији школства и здравства треба да буду минималне висине 1,5 м.

9. Грађевинске линије зграда, приказане на карти бр. 15, су граничне, и приказују линију коју зграда не може прећи најистуренијим дијелом. Урбанистичко-техничким условима одређује се положај зграде према грађевинским линијама.

Урбанистичко-техничким условима из члана 6. ове одлуке прецизније се одређује положај објекта према грађевинској линији и на парцели у односу на друге објекте. Величина хоризонталног габарита унутар граница парцеле ограничена је елементима удаљености од граница парцеле према сусједу (не мањим од 1,5 м, а у сврху несметаног редовног одржавања планираног објекта) и грађевинским линијама усаглашеним са Планом и Одлуком. Код удаљености од границе парцеле од 1,5 м даје се услов да се на тој фасади објекта не смију налазити отвори стамбених просторија, само отвори помоћних просторија (ходник, купатило, остава) или отвори у сврху освјетљења (фиксна окна).



Када за то постоје оправдани разлози (организација простора, примјена стандардних растера за пројектовање, обликовно усклађивање са сусједним зградама и сл.) урбанистичко-техничким условима могу се одредити хоризонтални габарити осталих надземних етажа (осим приземља) који прелазе планиране грађевинске линије максимално 1,5 м, (унутар предметне парцеле) и то у мјери која је нужна да се уваже наведени разлози (балкони, терасе, фасадни лифтови, украсни елементи фасаде, конзоле, и сл., али не рачунајући стреху).

Помијерање грађевинских линија спрата у односу на приземље објекта треба да се искористи за формирање балкона, тераса и атрактивне архитектонске пластике фасада, а не за остваривање додатног стамбеног простора те у том смислу пуни еркери истурени у односу на приземну етажу не смију да износе више од 30% површине укупног развијеног фасадног платна спратних етажа.

10. Урбанистичко-техничким условима може се кориговати грађевинска парцела предвиђена Регулационим планом у минималним одступањима и то да би се уважили релевантни фактори који се тичу имовинско-правних односа, али да се притом не угрожавају други околни објекти, односно, приступи истим и њихово нормално функционисање.

11. На образложен захтјев власника, односно, корисника земљишта на којем су планиране двије или више сусједних грађевинских парцела, урбанистичко-техничким условима те парцеле могу се спојити у једну или више већих грађевинских парцела, уз услов да грађевинске парцеле, које су одређене овим планом, као цјелина улазе у састав новоформираних парцела. Такође, грађевинској парцели могуће је припојити сусједну парцелу намијењену за јавну зелену површину, на којој због мање квадратуре није било могуће планирати објекат.

12. На образложен захтјев власника, односно, корисника земљишта - двије или више сусједних грађевинских парцела, уз сагласност надлежног органа и на захтјев свих заинтересованих страна, односно, власника парцела могуће је извршити замјену мањих дијелова тих парцела у сврху рјешавања имовинско-правних односа, корекција парцела према стварном стању на терену и прилагођавању геоморфологији терена.

13. На образложен захтјев власника, односно, корисника земљишта – могуће је формирање двије или више грађевинских парцела од једне веће грађевинске пареле, поштовање правила струке, стања на терену и законских одредби које регулишу ову област.

14. Урбанистичко-техничким условима одређују се намјена зграда и њихових дијелова, хоризонтални и вертикални габарити, положај према грађевинским линијама и према границама грађевинске парцеле, положај помоћних просторија, услови прикључења на комуналне инсталације и саобраћајнице, услови у погледу фасада, кровова, ограда, паркиралишта, озелењавања и уређења парцела и др.

Члан 7.

Привремени објекти

1. Постављање привремених објеката (киоска за продају штампе, духана, лутрије, цвијећа, љетне баште, телефонске говорнице) може се одобрити само под условима које пропише надлежни орган.
2. У обухвату Измјене регулационог плана могуће је постављање привремених градилишних објеката.
3. Привремени објекти могу остати на мјесту на којем су затечени само онолико времена колико је то утврђено локацијским условима. По истеку рока из претходног става, привремени објекти се



на захтјев органа управе, који је издао локацијске услове, морају уклонити, а простор уредити према условима утврђеним локацијским условима. Изузетно, објект може да буде уклоњен и прије истека рока у случају привођења земљишта коначној намјени или промјене привремене намјене.

Члан 8.

Статус постојећих зграда

Постојеће зграде које су Планом одређене за уклањање приказане су на карти бр.8.

У ову категорију спадају објекти који су планским рјешењем предвиђени за уклањање, јер се налазе на катастарским парцелама предвиђених за изградњу комуникација (путева или пјешачких комуникација), заштитном појасу (путном или водном), у рушевном су стању или су у питању привремени објекти који нарушавају концепцију планског рјешења (на графичком прилогу означени као Категорија А) или је прописано документом вишег реда (урбанистичким планом)-Категорија Б. Објекти, који припадају категорији Б, намијењени су за уклањање уколико немају грађевинску дозволу. Уколико је посједују, такве објекте могуће је задржати и на њима је дозвољено само текуће одржавање.

У планерском смислу ови објекти не могу бити третирани на другачији начин, односно, не могу се задржати на парцелама на којима су изграђени.

1. У категорији објеката намијењених за изградњу, надоградњу, доградњу или реконструкцију спадају објекти који су приликом израде Измјене регулационог плана дијела стамбеног насеља "Ивици" окарактерисани као објекти у рушевном стању, на чијој се парцели, у истим габаритима планира реконструкција.

Одјељење надлежно за издавање локацијских услова има овлаштења да по захтјевима у вези са изграђеним објектима (легализација, доградња, надоградња, уклањање), као доказ о постојећој изграђености прихвати габарите из ажурног геодетског снимка у случају да се они разликују од приказаног стања у графичком дијелу плана с обзиром на то да носилац израде није имао обавезу детаљног снимања терена и објеката у обухвату плана. Објектима које није могуће задржати сматрају се објекти који онемогућавају реализацију планских рјешења или не испуњавају урбани стандард.

2. За постојеће објекте који су Планом одређени за уклањање, могу се одобрити:

- а. текуће одржавање зграда, уређаја, инсталација, приступа и земљишта који служе згради,
- б. доградњу у циљу обезбјеђења основних хигијенских услова (купатило и wc),
- б1. доградњу, тј. промјену хоризонталног габарита главног објекта унутар граница парцеле, тако да објект буде на удаљености не мањој од 1,5 м, а у сврху несметаног редовног одржавања планираног објекта. Код удаљености од границе парцеле од 1,5м даје се услов да се на тој фасади објекта не смију налазити отвори стамбених просторија, само отвори помоћних просторија (ходник, купатило, остава) или отвори у сврху освјетљења (фиксна окна).
- ц. конзервацију грађевине,
- д. доградњу или изградњу, као привремених грађевина, неопходних просторија за становање или обављање дјелатности и неопходних помоћних просторија уз главни објект (оставе, гараже, котловнице, предулази, вјетробрани, надстрешнице и сл.),
- е. промјену намјене зграде, или дијелова зграде, укључујући и адаптацију таванског или подрумског простора у стамбени, пословни или помоћни простор, без подизања висине надзитета,
- ф. замјену крова, без подизања висине надзитета,
- г. изградњу прикључака на комуналне инсталације,



х. друге мање интервенције на згради, уређајима и инсталацијама, у правилу као привремене, којима се обезбјеђује нормално коришћење зграде или земљишта које се користи уз зграду, а не онемогућује или знатно не отежава реализација планског рјешења.

Као друге интервенције, у смислу претходног става, не сматрају се веће интервенције (реконструкција, надзиђивање једне или више етажа, реконструкција или замјена крова са подизањем надзетка, изградња нових грађевина сталног карактера и сл.).

3. За постојеће зграде, које Планом нису одређене за уклањање, може да буде одобрено:

а. интервенције из тачке 5., по правилу се третирају као трајне,

б. надзиђивање до спратности П+2, за зграде индивидуалног типа коришћења (породичне стамбене или стамбено-пословне зграде, пословне зграде мањих габарита),

ц. надзиђивање једне пуне или једне повучене или поткровне етаже, за зграде колективног типа коришћења (пословне, вишепородичне стамбене и стамбено-пословне зграде, јавне зграде..).

4. Одредбе тачке 5. односе се на главне објекте (стамбене, стамбено-пословне, пословне, јавне зграде, зграде у функцији спорта и рекреације и сл.).

5. За интервенције из тачке 1-4. члана 8. сходно важе и правила из тачака 1-13. члана 6. ове Одлуке, ако нису у супротности са правилима из тачака 1-4. члана 8.

Члан 9.

Привремено кориштење земљишта

До реализације планских рјешења, земљишта обухваћена Измјеном Плана могу се користити на затечени или други начин, којим се не онемогућава или битно не отежава реализација планских рјешења (грађевинске парцеле постојећих зграда, дворишта, вртови, саобраћајне површине, манипулативне површине, игралишта, зелене површине и си.)

Члан 10.

а) Уређење грађевинског земљишта

1. На подручју Регулационог плана изградња објеката врши се само на уређеном грађевинском земљишту.

2. Под уређеним грађевинским земљиштем подразумијева се земљиште на којем је извршено рашчисћавање од неадекватне градње и на коме је изграђена комунална инфраструктура, инсталације за заједничко и појединачно коришћење.

3. Уређење грађевинског земљишта врши се према програму уређења. Минимални обим уређења грађевинског земљишта је:

- снабдијевање водом и одвођење отпадних вода,
- прикључак на електроенергетску мрежу,
- изградња прилазног пута до грађевинске парцеле.

Члан 11.

б) Кориштење грађевинског земљишта

1. Грађевинско земљиште на подручју Регулационог плана уступа се само у сврху изградње или ревитализације трајних објеката предвиђених Регулационим планом.

2. Грађевинско земљиште може се дати на кориштење ако је уређено или ће се уредити у року од једне године.



3. Неуређено грађевинско земљиште може се дати на кориштење само ако се његово уређење осигура уговором између корисника земљишта и владе Брчко дистрикта, односно овлаштене организације.

4. Уговором се утврђује обим уређења земљишта, који не може бити мањи од обима уређења предвиђеног Регулационом планом. Уговор мора да садржи рок уређења и гаранцију.

Члан 12.

Ова Одлука о Измјенама Регулационог плана дијела стамбеног насеља „Мујкићи II“ у Брчко дистрикту БиХ ступа на снагу осмог дана од објављивања у „Службеном гласнику Брчко дистрикта БиХ“.

Број:

Брчко дистрикт БиХ, __.__.2019. године

ПРЕДСЈЕДНИК СКУПШТИНЕ БРЧКО ДИСТРИКТА БИХ,





Д) ПРИЛОЗИ

