

**Regulacioni plan „Centar II”
u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine**

**Tekstualni dio plana
(nacrt)**

Brčko, april 2022.godine



SADRŽAJ

1 UVODNI DIO	5
1.1 Pravna i planska osnova za izradu plana.....	5
1.1.1 Važeća prostorno-planska dokumentacija	5
1.1.2 Odluka o izradi plana	5
1.1.3 Nosilac izrade plana	5
1.1.4 Obuhvat plana	5
1.1.5 Pregled informaciono-dokumentacionog osnova Plana	5
1.2 Principi prostornog planiranja	6
2 IZVOD IZ PROSTORNO – PLANSKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA	6
2.1 Izvod iz Urbanističkog plana Brčko distrikta BiH.....	6
3 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	7
3.1 Opis prostornog konteksta	7
3.1.1 Regionalni kontekst	7
3.1.2 Putna infrastruktura Brčko distrikta BiH	8
3.1.3 Tehnološko - energetska infrastruktura Brčko distrikta BiH	8
3.2 Prirodni i izgrađeni uvjeti prostornog obuhvata.....	9
3.2.1 Opći podaci o prostornom obuhvatu	9
3.2.2 Karakteristike tla.....	10
3.2.3 Geološki sastav i struktura terena	10
3.2.4 Hidrogeologija	10
3.2.5 Namjena i upotreba zemljišta.....	10
3.2.6 Prilaz zoni – saobraćajna povezanost	11
3.2.7 Vodovod i kanalizacija prostornog obuhvata	13
3.2.8 Energetska infrastruktura	13
3.2.8.1 Visokonaponski razvod	13
3.2.8.2 Srednjenaponski razvod	13
3.2.8.3 Transformatorske stanice	13
3.2.8.4 Niskonaponska mreža i javna rasvjeta	14
3.2.9. Telekomunikacijska infrastruktura	14
3.2.10 Toplifikacija.....	14
3.2.11. Analiza i prikaz katastarskih i vlasničkih podataka o zemljištu u obuhvatu plana.....	14
3.2.12. Kulturno-historijske vrijednosti pojedinih objekata	20



3.2.13. Kapaciteti objekata društvene infrastrukture	20
3.3. Vrednovanje i analiza podataka o postojećem stanju u obuhvatu plana	21
3.4. Životna sredina	23
4. KONCEPT UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORNE CJELINE	25
4.1 Ciljevi i mogućnosti prostornog razvoja.....	25
4.2 Osnovna namjena površina u prostornoj cjelini	26
4.2.1 Zona individualnog stanovanja	27
4.2.2 Zona kolektivnog stanovanja i Stambeno-poslovna zona	28
4.2.3 Zona sporta i rekreacije	32
4.2.4 Zelene površine javnog korištenja	32
4.2.5 Zelene površine privatnog korištenja	33
4.3 Regulacione i građevinske linije.....	33
4.4 Plan parcelacije	34
4.5 Uređenje građevinske parcele.....	40
4.6 Arhitektonsko oblikovanje objekata i vanjsko uređenje	40
4.7 Plan saobraćaja	41
4.8 Vodovod.....	42
4.9 Kanalizacija	42
4.10 Elektroenergetika	43
4.10.1 Snabdijevanje električnom energijom	43
4.10.1.1 Srednjenaponski razvod	43
4.10.1.2 Transformatorske stanice	43
4.10.1.3 Niskonaponska mreža i javna rasvjeta	43
4.11 Telekomunikacije.....	44
4.12 Toplifikacija.....	44
4.13 Mjere zaštite životne sredine	44
5 ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „CENTAR II“ U BRČKO DISTRIKTU BIH	46
5.1 Uvod i opće odredbe	46
5.1.1 Pravna priroda, predmet plana, područje primjene i trajanje	46
5.2 Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje	47
5.2.1 Uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta	47
5.2.2 Regulaciona linija, građevinska linija.....	47
5.2.3 Dimenzije i spratnost planiranih objekata.....	48
5.2.4 Odnos prema postojećim objektima	50



5.2.5 Uvjeti za uređenje fasada, privremeno zauzimanje zemljišta, postavljanje reklamnih objekata	51
5.2.6 Uvjeti za građenje pomoćnih objekata na građevinskim parcelama.....	52
5.2.7 Uvjeti za ograđivanje parcele	53
5.2.8 Uvjeti uređenja saobraćajnih površina i parkirališta na građevinskim parcelama	53
5.2.9 Uvjeti za uređenje zelenih i slobodnih površina.....	54
5.2.10 Uvjeti za izgradnju saobraćajne i komunalne infrastrukture.....	55
5.2.11 Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa.....	56
5.3 Obaveze Odjela u provođenju plana	56
5.4 Završne odredbe	57



1 UVODNI DIO

1.1 Pravna i planska osnova za izradu plana

1.1.1 Važeća prostorno-planska dokumentacija

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

1.1.2 Odluka o izradi plana

U skladu sa zahtjevom Odjela za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH, Skupština Brčko distrikta BiH donijela je Odluku broj 01-02-4656/21 od 13.10.2021. godine („Službeni glasnik Brčko distrikt BiH", broj 23/21) o pristupanju izradi Regulacionog plana „Centar II" u Brčkom.

1.1.3 Nosilac izrade plana

Izrada dokumenta prostornog planiranja povjerava se Zavodu za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH.

1.1.4 Obuhvat plana

Regulacioni plan "Centar II" u Brčkom se radi za dio stambenog naselja "Centar" u Brčkom, koji je Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007-2017. godine, predviđen za zone: zonu stanovanja gustine 240 st/ha i kompatibilne djelatnosti, zonu centralnih sadržaja, površine specijalne namjene – regulacija vodotoka i gradska saobraćajnica sa zaštitnim pojasom. Granice obuhvata Regulacionog plana definisane su u grafičkom prilogu koji je sastavni dio Odluke o pristupanju izradi i obuhvata površinu od cca. 14,5 hektara.

1.1.5 Pregled informaciono-dokumentacionog osnova Plana

Izrada regulacionog plana "Centar II" u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine će se raditi na osnovu:

- Zakona o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH", broj: 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/19, 29/20 i 40/20);
- Pravilnik o sadržaju, načinu izrade i donošenju dokumenata prostornog planiranja na području Distrikta, broj 01.1-02-028213/09 od 02.09.2009. godine;
- Prostornog plana Brčko distrikta BiH, planski period 2007 – 2017. godina, kao plana višeg reda;
- Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007 – 2017. godine, kao plana višeg reda;
- Važeće prostorno-planske dokumentacije u kontaktnoj zoni i to: Urbanističkog projekta „Historijsko gradsko jezgro" u Brčkom i Izmjene i dopune Regulacionog plana dijela stambenog naselja "Centar" u Brčkom;



- Dokumentacije Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH za objekte u obuhvatu Plana, ako postoje;
- Katastarskog plana, ažurne geodetske podloge, digitalnog orto-foto snimka (iz 2018. godine);
- Drugih posebnih zakona i propisa koji uređuju oblast prostornog planiranja i građenja u Brčko distriktu BiH kojima se može pristupiti na mrežnoj stranici www.bdcentral.net i <https://skupstinabd.ba/ba>;
- Normativa i standarda iz oblasti prostornog planiranja i građenja;
- Normativa i standarda iz oblasti hortikulturnog uređenja, primjene suvremenih materijala i oblikovanja u arhitekturi, urbane opreme prostora (urbani mobilijar i dr.).

1.2 Principi prostornog planiranja

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

Princip prostornog planiranja ove zone zasniva se na samom položaju prostora i vrednovanja zemljišta sa aspekta gradnje objekata primjerenim ovom obuhvatu, te sadržaja karakterističnih za ovaj prostor. Vrlo važan segment u planiranju je prepoznavanje zatečenih vrijednosti i implementacija istih na cjelokupan obuhvat.

Da bi prostorno planiranje bilo održivo, potrebno je principe zasnivati na tome da se prostor planira po mjeri čovjeka, odnosno da se prostor transformiše na način da otvoreni prostori budu funkcionalno, sadržajno i oblikovno atraktivni, a volumeni objekata takvi da formiraju prostor otvorenih vizura, koji će imati pozitivan efekat na socio-psihološki razvoj stanovništva.

2 IZVOD IZ PROSTORNO – PLANSKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA

2.1 Izvod iz Urbanističkog plana Brčko distrikta BiH

Za prostor grada Brčko na snazi je urbanistički plan pod nazivom Izmjena i dopuna urbanističkog plana grada Brčko (II), a koji je usvojen za period 2007 – 2017. godina. Iako je istekao planski period za koji je usvojen navedeni dokument, Zakonom o izmjenama i dopuna zakona o prostornom planiranju i građenju („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 18/17) ovaj dokument nastavlja da važi do donošenja novog dokumenta.

Urbanistički plan je osnovni razvojni i dugoročni planski dokument za urbano područje distrikta Brčko i predstavlja osnovu za izradu provedbenih planova. Kada Zakonom o prostornom planiranju i građenju („Sl. glasnik Brčko distrikta BiH“ broj 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/19, 29/20 i 40/20), u daljem tekstu: Zakon, ili ovom odlukom za određene dijelove urbanog područja nije određena obaveza donošenja regulacionog plana, Plan predstavlja i osnovu za:



- a) donošenje urbanističkog projekta, u skladu sa navedenim Zakonom,
- b) izdavanje lokacijskih uvjeta u skladu sa sa navedenim Zakonom.

Na osnovu grafičkog priloga pod nazivom Valorizacija kulturno-historijskog plana koji je sastavni dio Urbanističkog plana, evidentno je da se obuhvat tretiran ovim regulacionim planom nalazi u dvije zone zaštite, trećoj i četvrtoj zoni.

U trećoj zoni zaštite pored restauracije vrijednih objekata i revitalizacije, te određenih intervencija prilagođavanja ambijentu dozvoljava se i nova izgradnja uz poštovanje gabarita, visina, vijenaca postojećih vrijednih objekata, nagiba krova i materijala prirodnih karakteristika terena i postojeće strukture. Tu se, također propisuje uklanjanje onih objekata koji grubo narušavaju ambijent. Nova gradnja u ovoj zoni treba da teži ujednačenosti svih elemenata strukture ističući vrjednije prostore. U četvrtoj zoni zaštite pored restauracije i revitalizacije vrijednih objekata dozvoljava se i nova gradnja sa više slobodnog pristupa, ali i dalje sa poštovanjem osnovnih karakteristika okolnih prostora, sa poštovanjem vizura i osiguranjem cjelovitosti sa ostalim zonama.

Na osnovu grafičkog priloga pod nazivom *Plan namjene površina* koji je sastavni dio Urbanističkog plana, prostor tretiran ovim regulacionim planom, manjim, sjevernim dijelom se nalazi u zoni centralnih sadržaja, dok se većim dijelom nalazi u zoni namijenjenoj stanovanju gustine do 240st/ha (mješovita stambena izgradnja i kompatibilne djelatnosti).

3 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

3.1 Opis prostornog konteksta

3.1.1 Regionalni kontekst

Geografski položaj Brčko distrikta BiH

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

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

S obzirom na činjenicu da se granični prelaz nalazi na prostoru Distrikta, kao i da je Brčko saobraćajna poveznica istočnog i zapadnog dijela entiteta Republika Srpska, te saobraćajna poveznica FBiH sa Republikom Hrvatskom, jasno je da je ovaj prostor saobraćajno čvorište veoma bitnih magistralnih putnih pravaca. Brčko je od Beograda (glavni grad Republike Srbije) udaljeno



200 km, od Zagreba (glavni grad republike Hrvatske) 270 km, a od glavnog grada Bosne i Hercegovine, Sarajeva, udaljeno je 210 km.

3.1.2 Putna infrastruktura Brčko distrikta BiH

Putna mreža Brčko distrikta BiH ukupno je duga 859 km, od čega samo magistralni putni pravci, obilaznica oko grada Brčko i lokalni putni pravci višeg ranga mogu se klasifikovati u skladu sa evropskim standardima.

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

- Magistralne puteve, koji predstavljaju oko 10.5% ukupne dužine postojećih puteva u Distriktu. Širina puta je oko 6.0 – 7.0 metara;
- Regionalne puteve koji predstavljaju oko 10% mreže Distrikta, imaju širinu puta od oko 6 metara;
- Lokalne puteve koji su u prosjeku široki oko 4.0 – 5.0 metara i koji predstavljaju skoro 50% postojećih puteva na području Distrikta.
- Pored toga postoje manji putevi koji nisu klasifikovani, a koji predstavljaju preostali postotak putne mreže u distriktu.

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

Veoma važan putni projekt koja bi trebao imati višestruku korist za prostor Brčko distrikta BiH jeste projekat autoceste koja će prolaziti kroz Distrikt. Prema dokumentu Izmjene i dopune prostornog plana Brčko distrikta BiH za period 2007 – 2017. godine glavni autoputni pravac kroz Brčko distrikt BiH biće dionica autoputa Beograd – Sarajevo. U sastavu ovog autoputa na prostoru Brčko distrikta BiH postojaće dva pravca. Prvi bi se trebao pružati pravcem istok – zapad i njegov cilj jeste povezivanje Beograda i Banja Luke. Naziv dionice ovog autoputa koja prolazi i kroz Brčko jeste Vukosavlje – Rača. Druga dionica pružaće se pravcem sjever – jug i povezivaće sjever Bosne i Hercegovine, a samim tim i Brčko sa Tuzlom i Sarajevom. Glavno čvorište dvije pomenute dionice autoputa biće na teritoriji Brčko distrikta BiH.

3.1.3 Tehnološko - energetska infrastruktura Brčko distrikta BiH

Na teritoriji Brčko distrikta BiH trenutno nije omogućeno snabdijevanje domaćinstava i industrije gasom, ali je postojećom prostorno-planskom dokumentacijom to planirano. Snabdijevanje gasom



trebalo bi biti osigurano spajanjem na gasovod Beograd – Sarajevo od kojeg će se pružati vod od Drine do Banja Luke te će se na taj način prostirati kroz teritoriju Brčko distrikta BiH.

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

Vodovodna kao i kanalizaciona infrastruktura zadovoljavaju potrebe gradskog područja, ali prigradska i ruralna naselja na prostoru Distrikta nemaju zadovoljavajuću vodovodnu i kanalizacionu mrežu. U velikoj većini rubnih i ruralnih naselja snabdijevanje vodom vrši se iz bunara za individualne ili zajedničke potrebe domaćinstava, dok je kanalizaciona infrastruktura na nezadovoljavajućem nivou, nju čine uglavnom septičke jame.

3.2 Prirodni i izgrađeni uvjeti prostornog obuhvata

3.2.1 Opći podaci o prostornom obuhvatu

Prema prostornom obuhvatu preuzetom od Naručioaca plana na digitalnoj katastarskoj podlozi, prostor tretiran ovim planom obuhvata površinu od cca 14,5 Ha, dok su granice prostora sljedeće: Za početnu tačku uzeto je raskršće Ulica Abdulaha Bukvice i Trga Mladih ispred stare zgrade MUP-a odakle granica ide u pravcu jugoistoka do raskršća sa Ulicom Bosne Srebrene, gdje skreće u pravcu jugo-zapada Ulicom Mehmedagića u dužini od 85 metara, do raskrsnice sa ulicom Jevrejska kojom dalje nastavlja u pravcu juga u dužini od 125 metara, gdje skreće na zapad do sportskog igrališta Blatuša, idući duž tribina međom pripadajuće parcele i ponovo se vraća u Jevrejsku ulicu do raskršća sa Ulicom Bosne Srebrene kojom skreće na jug i dalje ide Ulicom prof. Murata Sinanagića do raskršća sa Ulicom Maka Dizdara u koju skreće produžavajući do starog korita rijeke Brke obuhvatajući objekte ispod Ulice Augusta Šenoae kao i mali dio starog korita rijeke Brke površine oko 1 000 m². Granica dalje nastavlja u pravcu sjevera Ulicom Abdulaha Bukvice do raskršća sa ulicom Mehmedagića odakle granica skreće na zapad u dužini od 35 metara gdje mijenja pravac i ide prema sjeveru u dužini od 80 metara, obuhvatajući parcele i objekte između ulice i rijeke Brke. Na ovom mjestu granica ide okomito na osovinu korita Brke odakle nizvodno do pješačkog mosta gdje prije vraćanja u ulicu Abdulaha Bukvice, kojom u pravcu sjeveroistoka nastavlja do početne tačke ispred stare zgrade MUP-a, u planski obuhvat uključuje i parcelu oznake k.č. 251

Prostor obuhvaćen ovim regulacionim planom je većim dijelom izgrađen, uz manji procenat slobodnih površina. Na ovom prostoru nalaze se stambeni objekti višeporodičnog stanovanja (stambene zgrade). U prostornom obuhvatu, iako se nalazi u užem gradskom području, se najvećim dijelom nalaze stambeni objekti individualnog stanovanja.

Prema planu višeg reda tj. Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007 – 2017 godina – plan namjene površina, prostor obuhvaćen ovim regulacionim planom predviđen je za sljedeće zone: zonu stanovanja gustine 240st/ha i kompatibilne djelatnosti, zonu centralnih sadržaja, površine specijalne namjene – regulacija vodotoka i gradska saobraćajnica sa zaštitnim pojasom.

Važno je napomenuti da je ovaj prostor zbog nedostatka provedbene planske dokumentacije i adekvatnih podzakonskih akata stagnirao u svom razvoju, te u periodu postojanja Distrikta nije bilo značajnih intervencija i smjena građevinskog fonda, zbog čega je veliki dio obuhvata zapušten sa objektima lošeg boniteta.



3.2.2 Karakteristike tla

Prostor tretiran ovim regulacionim planom smješten je u sjevernom dijelu grada Brčko u neposrednoj blizini ušća rijeke Brke u rijeku Savu. Prostorni obuhvat je sjevero-zapadnom granicom naslonjen uz rijeku zaštitni pojas rijeke Brke u njenom donjem dijelu toka. S obzirom na nedaleku udaljenost od rijeke Save jasno je da je ovaj prostor dio prve terasne ravni rijeke Save. Apsolutna visina terena kreće se od 83,50m do 95,40m. Teren prostora tretiranog planom sastavljen je od pijeskova, glina te slojeva vodonosnog šljunka koji je prisutan do dubina od oko 50 – 60m. Ovaj sastav karakterističan je za prvu terasnu ravan rijeke Save.

3.2.3 Geološki sastav i struktura terena

Kao što je navedeno u podnaslovu 3.2.2. Karakteristike tla, teren je sastavljen od pijeskova, glina i vodonosnog šljunka. Prvi sloj zemljišta čine sive plastične gline debljine 1-3m. To su srednje plastične palačinke. Drugi sloj izgrađuju šarene žuto-sive tvrde gline često sa proslojcima pijeska. Debljina ovog sloja je oko 3 metra. To su srednje do visoko plastične gline. Sličan sastav terena je i dublje do dubine od oko 8,0 metara.

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

3.2.4 Hidrogeologija

Na prostoru obuhvaćenim ovim regulacionim planom nema površinskih vodenih tokova. Kao što je pomenuto u podnaslovu 3.2.2. *Karakteristike tla* prostor se nalazi uz zaštitni pojas rijeke Brke, ali vodeni tok rijeke nije obuhvaćen ovim regulacionim planom.

Kada je riječ o podzemnim vodama na ovom prostoru one se nalaze na dubini od 1,5 do 5,5,m i potiču iz pjeskovitih dijelova naslaga. Mjestimično je pod hidrostatičkim pritiskom. Vlažnost tla je od 21-32,4%. Dozvoljeno opterećenje temeljnog tla za dubinu 1,5 m iznosi 150 kN/m².

3.2.5 Namjena i upotreba zemljišta

Analizom prikupljenih podataka na terenu utvrđen je bonitet objekata, njihova dimenzija i namjena, koji su prikazani u karti *02 Postojeće stanje i bonitet objekata*.

Tretirana površina je građevinsko zemljište koje je gotovo u potpunosti izgrađeno i svojim sadržajima određuje prostor u cijelosti. To je prostor najvećim dijelom izgrađen objektima individualnog stanovanja, sa određenim brojem stambenih i stambeno-poslovnih objekata kolektivnog stanovanja u zoni koja se naslanja na najuži dio grada Brčko, uz pješačku zonu na Trgu Mladih i u kontaktu sa uličnim frontom Ulice Bosne Srebrene. Za ovaj dio, koji zauzima centralni dio prostora u obuhvatu Plana, može se reći da je degradiranog građevinskog fonda, starosne strukture u prosjeku preko 40 godina, kojeg karakteriziraju male parcele sa objektima malih gabarita, skućenog vanjskog prostora, slabog osunčanja i aeracije prostora, sa puno pomoćnih objekata neprimjerenih gradskom ambijentu i nelegalne gradnje.

Kvalitetnija prostorna organizacija nalazi se u zapadnom dijelu obuhvata koji karakterizira također, individualna stambena izgradnja, ali očuvanog integriteta parcela i sa kvalitetnijim građevinskim fondom i uređenjem dvorišta. U ovom prostoru se nalazi se i nekoliko objekata kolektivnog stanovanja, sa spratnošću od P+2 do P+4. Najdominantiniji objekat u prostoru



obuhvata regulacionog plana je stambeno-poslovna zgrada uz pješačku zonu, u osnovi značajnijeg gabarita i spratnosti (P+5 spratova). Ovaj objekat nalazi se u sjeveroistočnom dijelu obuhvata na raskršću gradskog šetališta (Ulica Bosne Srebrene) i Ulice Mehmedagića.

Gustina naseljenosti

Prostor koji je obuhvaćen ovim Regulacionim planom predstavlja naselje zbijenog tipa. Gustina naseljenosti je najveća uz istočnu granicu prostornog obuhvata, odnosno u dijelu obuhvata koji je bliži gradskom centru, dok se prema zapadnoj granici u određenim dijelovima smanjuje, ali bliže zapadnom dijelu ponovo povećava.

U obuhvatu se nalazi nekoliko objekata javnog karaktera koji također u nedostatku planskog djelovanja u prostoru nemaju primjerenu infrastrukturu, ili nisu adekvatno tretirani u prostoru. Takav je objekat sportskog centra „Blatuša“, objekat i prostor MZ, prostor oko objekta vodotornja i sl. U obuhvatu se nalaze još i objekat Vatrogasnog doma, Centralna banka BiH, prostorije JP Komunalno i bivša zgrada Policije u kojoj su sada smještene javne službe.

Prema dopisu Odjela za javnu sigurnost Vlade Brčko distrikta, obzirom da je Vatrogasni dom njihova nadležnost navodi se da hidrantska mreža u gradu Brčko u lošem stanju, sa velikim brojem neispravnih hidranata. Za uže gradsko jezgro jedini pouzdan hidrant nalazi se u blizini vodotornja, koji se koristi za punjenje vatrogasnih cisterni.

Također, repetitori postavljeni na sadašnjoj zgradi Vatrogasnog doma su podešeni za sistem radio veza, sistem video-nadzora i tehničke zaštite objekata je povezan na operativno-komunikacijski centar (OKC) koji se nalazi u vatrogasnom domu, što treba imati u vidu prilikom planiranja sadržaja.

Stacionarni saobraćaj u obuhvatu je također rješavan sekvenciono, bez integralnog sagledavanja obuhvata i rješavanja prostora za ovu vrstu namjene, a u skladu sa potrebnim kapacitetima.

Tabela br.1 – namjena objekata

Namjena	Poslovni	Stambeno-poslovni	Stambeni	Pomoćni	Vjerski	Sportsko-rekreativni
Broj objekata	8	16	265	125	1	2

3.2.6 Prilaz zoni – saobraćajna povezanost

Prostor naselja „Centar II“ posjeduje relativno dobru saobraćajnu infrastrukturu koja je razvijana i prilagođavana karakteristikama terena i postojećih objekata. Pristup unutrašnjosti ovog obuhvata osiguran je iz više pravaca sa istoka i zapada, dok sa sjevera i juga nije moguće direktno pristupiti zoni saobraćajnim putem, nego povezivanjem preko zapadnih i istočnih uključivanja u prostorni obuhvat. Sa sjevera je moguće uključivanje u zonu preko saobraćajnice koja se prostire od ušća rijeke Brke u rijeku Savu na sjeveru, do skretanja na jugoistok kod pješačkog mosta u ulicu Dr Abdulaha Bukvice kojom je dalje moguće pristupiti mreži saobraćajnica unutar prostornog obuhvata. Sa zapada je moguće pristupiti zoni cca 200m južnije od pješačkog mosta, tj. skretanjem na jugoistok kod sportskih terena. Do ovog skretanja moguće je doći već pomenutom saobraćajnicom koja se pruža uz korito rijeke Brke u pravcu sjever-jug, a također je moguće doći istom saobraćajnicom ali iz južnog pravca od mosta lokalnog puta koji preko rijeke Brke spaja



naselje Klanac sa dijelom naselja Kolobara nedaleko od JZU "Zdravstveni centar Brčko" Brčko distrikta BiH.

Sa južne strane nije moguće saobraćajno pristupiti prostoru koji je obuhvaćen ovim regulacionim planom, ali je moguće sa pomenutog prostora uključivanje na druge saobraćajne pravce u gradu. Sa istoka je moguće pristupiti prostoru iz dva pravca, s tim da se oba pravca uključuju na istu saobraćajnicu koja vodi u unutrašnjost obuhvata i koja se nalazi u neposrednoj blizini Vatrogasnog doma, a to je ulica Prnjavor kojom se ka zapadu može doći do sjevernog dijela planskog obuhvata, a uključivanjem u Ulicu prof. Murata ef. Sinanagića do južnog dijela planskog obuhvata. Do ulice Prnjavor se sa istoka stiže iz Ulice Bosne srebrene, a do nje je moguće doći dalje sa istoka kroz Ulicu Klosterska. Ovim pravcem se u prostor tretiran ovim planom stiže skretanjem iz ulice Klosterska u ulicu Bosne srebrene, a iz ove ulice skretanjem 50m cca od Vatrogasnog doma na jugozapad u ulicu Prnjavor. Do istog skretanja moguće je doći i sa južne strane kroz ulicu Bosne srebrene do koje se stiže kroz ulice Ljudevita Gaja iz pravca jugoistok ili iz Ulice Miroslava Krleže iz južnog pravca.

Kada je riječ o ulicama koje se nalaze unutar prostornog obuhvata, kvalitet ulica, povezanost i gabariti biće prikazani u tabeli koja slijedi.

Tabela br. 2 – Prikaz ulica unutar prostornog obuhvata

Naziv ulice	Pravac pružanja ulice	Dužina ulice	Širina ulice	Povezanost sa drugim ulicama
Dr Abdulaha Bukvice	Sjever - jugozapad	cca 440 m	5 – 7 m	- Mehmedagića - Trg mladih (pješačka povezanost)
Mehmedagića	Zapad - istok	cca 350 m	5,5 – 8 m	- Dr Abdulaha Bukvice - Jevrejska - Aleksandra Nikolića - Prnjavor (uključenje iz ulice; jednosmjerna)
Jevrejska	Sjever - jug	cca 180 m	3,5 – 4,5 m	- Mehmedagića - Bosne srebrene
Prnjavor	Sjeverozapad - jugoistok	cca 250 m	cca 6,5 m	- Mehmedagića - Murata ef. Sinanagića - Bosne srebrene
Aleksandra Nikolića	Sjever - jug	cca 160 m	5,5 – 8 m	- Mehmedagića - Augusta Šenoe
Augusta Šenoe	dva kraka ulice: - sjever-jug - sjever-zapad-jug	cca 150 m	3,5 – 4 m	- Aleksandra Nikolića - Maka Dizdara
Maka Dizdara	Sjever-zapad-jug	cca 130 m	cca 4,5 m	- Augusta Šenoe - Murata Sinanagića
Murata ef. Sinanagića	Sjeveroistok - jugozapad		cca 4,5 m	- Edhema Mulabića - Prnjavor - Maka Dizdara
Đermanovića	Zapad-istok-jug	cca 150 m	4,5 – 7 m	- Aleksandra Nikolića - Murata ef. Sinanagića



3.2.7 Vodovod i kanalizacija prostornog obuhvata

Vodovod

Prostor tretiran ovim regulacionim planom spojen je na gradsku vodovodnu infrastrukturu sa zadovoljavajućim kapacitetom za posmatrano područje. Na planskom obuhvatu nalazi se crpilište „Burića brdo" i gradski toranj. Na ovom prostoru nalazi se i izvorište „Prnjavor" koje ima izdašnost 15 l/sek. Razvodna mreža izvedena je dijelom od plastičnih a dijelom od cement-azbestnih cijevi raznih profila /od Ø80 do Ø200/ i nalazi se u lošem stanju sa gubitkom oko 20%.

Kanalizacija

Odvodnja fekalnih i oborinskih otpadnih voda na posmatranom području riješena je djelimično, jer se otpadne vode odvođe u rijeku Savu i Brku bez prečišćavanja. Manji dio individualnih objekata koristi septičke jame. Od instaliranih cijevi egzistiraju cijevi za odvodnju fekalnih voda, zatim samo oborinskih, te kolektorima za odvodnju i fekalnih i oborinskih voda, mješovita kanalizacija. Pored rijeke Brke prolazi kanizacioni kolektor profila Ø600 koji otpadne fekalne vode odvođi u rijeku Savu .

Prema utvrđenom stanju može se konstatirati da je dobar dio posmatranog područja pokriven fekalnom kanalizacijom dok uglavnom samo primarne gradske ulice imaju odvodnju oborinskih voda. Profili instaliranih odvodnih cijevi su različiti od Ø200 mm do Ø800 mm. Recipijent svih otpadnih voda su rijeke Sava i Brka.

3.2.8 Energetska infrastruktura

3.2.8.1 Visokonaponski razvod

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

3.2.8.2 Srednjenaponski razvod

U potpunom dijelu prostornog obuhvata razmatranog Regulacionog plana postoji razvijena 10 kV podzemna mreža. Na potpunom prostornom obuhvatu postoji više podzemnih 10 kV dalekovoda koji napajaju transformatorske stanice 10/0,4 kV.

3.2.8.3 Transformatorske stanice

Na lokacijama koje obuhvata Regulacioni plan postoji pet transformatorskih stanica, i to:

- TS 10/0,4 kV (630 kVA+400kVA) CENTAR 2,
- TS 10/0,4 kV (630 kVA) CENTAR 3,
- TS 10/0,4 kV (630 kVA) CENTAR 4,
- TS 10/0,4 kV (630 kVA) PRAHULJA,
- TS 10/0,4 kV (630 kVA) BURIĆA BRDO.

Ove trafostanice se napajaju i uvezane su prstenasto podzemnim kablom 10kV sa čvorne trafostanice 35/10kV Brčko III



3.2.8.4 Niskonaponska mreža i javna rasvjeta

Iz transformatorskih stanica 10/0,4 kV se, putem niskonaponskih nadzemnih i/ili podzemnih vodova 0,4 kV, napajaju čvrsti stambeni ili poslovni objekti koji se nalaze na lokacijama koje obuhvata Regulatorni plan. Niskonaponska mreža 0,4 kV je izvedena u obliku samonosivih nadzemnih vodova postavljenih na drvenim ili betonskim stubovima koji se vrlo često koriste i kao stubovi javne rasvete ili stubovi za vešanje telefonskih nadzemnih samonosivih kablova i podzemno. Javna rasvjeta, tamo gdje postoji, je izvedena u većoj mjeri sa svjetiljkama koje se vješaju na stubove nadzemnih niskonaponskih vodova.

3.2.9. Telekomunikacijska infrastruktura

U zoni postojećih čvrstih objekata na važnijim komunikacionim pravcima, a mjestimično i na sporednim, uglavnom postoji razvijena TT mreža i ona je izvedena u obliku samonosećih vazdušnih vodova telefonskim kablovima određenog kapaciteta.

Objekti koji se nalaze na prostoru koji je obuhvaćen ovim regulatornim planom spojeni su na telekomunikacijsku infrastrukturu koja podrazumijeva i kablovske operatere čiji su optički kablovi prisutni na ovom prostoru.

Prema podacima iz Urbanističkog plana grada Brčko u oblasti komunikacija jedan od najvažnijih je poštansko-telefonsko-telegrafski saobraćaj.

U okviru Urbanističkog plana Brčkog poštansko-telefonsko-telegrafski saobraćaj se odvija preko tri operatera:

1. Pošte RS, a.d. Banjaluka,
2. BH pošte – Sarajevo i
3. HPT pošte – Mostar.

3.2.10 Toplifikacija

Na području obuhvata regulatornog plana Centar II., problem grijanja rješavan je individualno i sa različitim medijem; čvrsto gorivo, tečno gorivo ili električna energija. Ne postoji centraliziran način proizvodnje toplotne energije.

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

Tabela br. 3 – analiza katastarskih i vlasničkih podataka

Broj K.Č.	Površina (m ²)	Vlasnik	Namjena zemljišta
4310/1	21 55	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	Ulica
4310/2	00 56	BRČKO DISTRIKT BiH	Ulica
4310/3	00 08	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI
895	03 28	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
897	17 31	BRČKO DISTRIKT BiH	Zemljište uz vanprivrednu zgradu Poslovna zgrada u vanprivredi na dva sprata 1 Garaža 2 Garaža 3 Garaža 4 Garaža 5 Garaža 6 Prizemna poslovna zgrada u vanprivredi 7 Prizemna poslovna zgrada u



			vanprivredi 8 Prizemna poslovna zgrada u vanprivredi 9 Prizemna poslovna zgrada u vanprivredi 10
889	03 73	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada sa potkrovljem 1 Prizemna pomoćna zgrada 2
855	01 35	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište stambeno poslovne zgrade Stambeno poslovna zgrada sa suterenom i spratom
880	02 66	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1
873	06 48	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Njiva 4. klase Stambena zgrada na sprat 1
853	02 43	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište stambena zgrada sa podrumom prizemljem i jednim spratom 1
851	02 99	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište stambeno poslovne zgrade Prizemna stambeno poslovna zgrada sa suterenom i potkrovljem 1 Prizemna pomoćna zgrada 2
848	04 68	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Poslovna zgrada u vanprivredi 1 Prizemna stambena zgrada 2 Prizemna stambena zgrada sa potkrovljem 3
876	03 91	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada na sprat sa potkrovljem 1
860	03 18	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Garaža 3
859	01 55	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada sa potkrovljem 1
875/1	04 80	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2
871	00 18	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Garaža
870/8*	02 91	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada sa prizemljem i dva sprata 1
870/7	03 06	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1
869	02 43	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
868	03 07	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
875/2	03 70	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Njiva 4. klase Garaža 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
864	01 89	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2
862*	04 97	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada na sprat 1
847	02 14	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada na sprat 1
846	01 98	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Stambeno poslovna zgrada sa potkrovljem 1 Dvorište stambeno poslovne zgrade
833	03 20	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1
835	06 00	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2
834	04 99	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1
817	03 74	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada na sprat 1



818	03 41	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Pašnjak 2. klase
820	03 52	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada na sprat 1
825	06 43	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Njiva 5. klase Prizemna stambena zgrada 1 Prizemna stambena zgrada 2 Prizemna pomoćna zgrada 3 Prizemna pomoćna zgrada 4
824	04 55	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1
829/1*	03 75	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada sa prizemljem i tri sprata
1996/3	00 11	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	Ulica
1981	02 35	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Garaža 2 Pomoćna zgrada 3
1983/3*	00 58	BRČKO DISTRIKT BiH	Njiva 2. klase
1985	04 78	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvor.stamb.posl.zgr. Stamb.posl. zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
1987	01 07	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	Ulica
1988	04 12	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2
1999	05 48	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
2001	05 42	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Garaža Pomoćna zgrada 3
2002	05 37	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Gradilište Gradilište
2005	01 74	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1
1990	08 00	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Voćnjak 3. klase Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
1997/4	04 25	BRČKO DISTRIKT BiH	Gradilište
1997/2	09 12	BRČKO DISTRIKT BiH	Sportski centar
2007/1*	03 78	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
2007/2*	03 80	BRČKO DISTRIKT BiH	Voćnjak 3. klase Gradilište
2007/5	00 09	BRČKO DISTRIKT BiH	Ostalo neplodno zemljište
2007/4	01 89	BRČKO DISTRIKT BiH	Gradilište
2009	00 95	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Voćnjak 3. klase
2007/3*	00 51	BRČKO DISTRIKT BiH	Lokalni put
2006*	01 75	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1 Gradilište
2019/7*	00 42	BRČKO DISTRIKT BiH	Ostalo neplodno zemljište
2017/1*	05 10	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1
2018	00 18	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Garaža
1944	08 74	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Zemljište uz vanprivrednu zgradu Poslovna zgrada u vanprivredi 1 Poslovna zgrada u vanprivredi 2 Poslovna zgrada u vanprivredi 3
1940/6	02 10	BRČKO DISTRIKT BiH	Pristupni put



1940/2*	09 59	BRČKO DISTRIKT BiH	Zemljište uz vanprivrednu zgradu Posl.zgr.u privredi 1 Posl.zgr.u privredi 2 Posl.zgr.u privredi 3 Pomoćna zgrada 4
1940/1	09 83	BRČKO DISTRIKT BiH	Zemljište uz vanprivrednu zgradu Poslovna zgrada u vanprivredi Poslovna zgrada u vanprivredi Poslovna zgrada u vanprivredi Pomoćna zgrada
1940/5	06 68	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Vodoprivredni objekat 3 Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
1933	01 24	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Gradilište 1 Gradilište 2 Gradilište 3
1927/1*	01 41	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1
1927/2*	00 26	BRČKO DISTRIKT BiH	Njiva 4. klase
1943/2	00 22	BRČKO DISTRIKT BiH	Ostalo neplodno zemljište
2031	01 68	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
2035	02 44	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada 1 Prizemna pomoćna zgrada 2
2038	05 44	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Garaža 2
2036	03 23	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
2027	03 90	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada sa potkrovljem 1
2029	01 76	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2
2024	03 71	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada 1 Prizemna stambena zgrada 2 Prizemna stambena zgrada 3 Prizemna stambena zgrada 4 Prizemna pomoćna zgrada 5
2025	02 10	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2
2021	02 51	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
2041	03 81	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada sa potkrovljem 1 Prizemna pomoćna zgrada 2
2045	04 12	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
2050/2*	05 45	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1 Gradilište
2051/1*	05 05	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1
2051/2*	00 09	BRČKO DISTRIKT BiH	Ostalo neplodno zemljište
2054*	02 68	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
2056/1*	01 98	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1
2056/2*	00 06	BRČKO DISTRIKT BiH	Gradilište
2057	02 03	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1
2061	01 14	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1
2063	02 05	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Gradilište
2058	00 59	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Njiva 4. klase



2065	02 78	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2
2053	03 52	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1
2077	01 59	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1
2078/1*	03 42	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
2078/2*	01 60	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1
2076	01 12	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada sa potkrovljem 1
2067	03 23	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Stambena zgrada 3
2075	00 82	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada na sprat 1
1917	03 77	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Pomoćna zgrada 3 Pomoćna zgrada 4 Pomoćna zgrada 5
1916	01 74	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stamb.posl. zgrada Stambena zgrada
1915	01 07	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada 1
1914	00 41	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada 1
1910	01 50	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
1911	00 75	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada sa potkrovljem 1
1906	02 70	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada 1 Prizemna stambena zgrada 2 Prizemna pomoćna zgrada 3
1905	01 33	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada sa potkrovljem 1 Prizemna stambena zgrada 2
1901	02 94	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stamb.posl. zgrada 1 Stambena zgrada 2 Prizemna pomoćna zgrada 3
1898	02 25	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambeno poslovna zgrada 1 Poslovna zgrada u vanprivredi 2 Garaža 3
2129	03 04	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1
2130	03 12	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Pomoćna zgrada 3
2124	03 85	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada 1 Prizemna stambena zgrada 2
2132	03 67	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2
2134/1*	03 75	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada na sprat 1 Prizemna pomoćna zgrada 2
2134/2*	02 41	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2
2137	01 91	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Njiva 5. klase
2146/1*	01 34	BRČKO DISTRIKT BiH	Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2 Pomoćna zgrada 3 Dvorište
2144	00 97	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Stambena zgrada 2
2140	02 02	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1



2142	03 53	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada 1 Prizemna pomoćna zgrada 2
2146/3*	01 61	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Garaža 3
2146/2*	01 36	BRČKO DISTRIKT BiH	Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Dvorište
2148	01 78	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 4 Pomoćna zgrada 5
2147	00 69	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1
2150	03 32	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Njiva 5. klase Pomoćna zgrada 1
2121	03 97	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1
2120	05 23	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1
2118	04 57	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Garaža
2116/1*	04 18	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1
2116/2*	00 41	BRČKO DISTRIKT BiH	Ostalo neplodno zemljište
2115/1*	00 31	BRČKO DISTRIKT BiH	Ostalo neplodno zemljište
2115/2*	00 45	BRČKO DISTRIKT BiH	Ostalo neplodno zemljište Elektroenergetski objekat 1
2151	03 00	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
2152	01 93	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Stambena zgrada 1 Dvorište
2089	04 50	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1
2082	06 09	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Voćnjak 3. klase Stambena zgrada na sprat 1
2085	05 14	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada na sprat sa podrumom 1 Pomoćna zgrada 2
2097	05 34	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada na sprat 1 Garaža 2
2100	07 68	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada sa potkrovljem 1
2109	05 79	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada Pomoćna zgrada
2105	05 37	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Garaža
2106	08 05	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Njiva 4. klase Stambena zgrada 1
2164/1*	03 02	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
2161	04 50	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada na sprat 1 Prizemna pomoćna zgrada 2
2159	05 14	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada 1 Prizemna stambena zgrada 2 Prizemna pomoćna zgrada 3
2158			
2157	05 80	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada 1 Prizemna pomoćna zgrada 2 Prizemna pomoćna zgrada 3 Prizemna pomoćna zgrada 4
2166	04 50	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada na sprat 1



2180	03 57	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Ostalo neplodno zemljište
2174	03 98	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Prizemna stambena zgrada 1 Prizemna stambena zgrada 2 Prizemna pomoćna zgrada 3
2177	02 63	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada
2171	06 21	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada na sprat 1
2170	05 26	PRIVATNO VLASNIŠTVO	Dvorište Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2
2169/1*	05 06	BRČKO DISTRIKT BiH	Dvorište Stambena zgrada 1 Garaža 2

Brojevi k.č. pored kojih se nalazi zvjezdica su k.č. koje su u e-gruntovici označene sa "Ima tereta"
Ostale parcele koje nisu u tabeli, nisu izložene i Zavod nije imao podatke o tim parcelama

Tabela br. 3 – analiza katastarskih i vlasničkih podataka

Uvidom u raspoložive podatke koji se odnose na vlasničku strukturu u obuhvatu Plana vidljivo je da je relativno mali udio zemljišta u vlasništvu Distrikta, a samim tim i budućih javnih investiranja. Budući razvoj ovog područja će zavisiti od interesa privatnih investitora.

3.2.12. Kulturno-historijske vrijednosti pojedinih objekata

Na prostoru koji je tretiran ovim regulacionim planom, prema podacima iz važećeg Urbanističkog plana, grafičkih priloga koji su sastavni dio urbanističkog plana, nema objekata koji pripadaju kulturno-historijskom naslijeđu, odnosno objekata koji imaju kulturno-historijsku vrijednost. Prema grafičkom prilogu *Valorizacija historijskog razvoja* koji je sastavni dio važećeg urbanističkog plana, sjevero-istočni ugao planskog obuhvata pripada trećoj zoni zaštite. Na prostoru tretiranom kao „Centar II” svi objekti su izgrađeni nakon 1945. godine.

3.2.13. Kapaciteti objekata društvene infrastrukture

Tabela br. 4 – Postojeći kapaciteti objekata društvene infrastrukture

	<i>Osnovna škola</i>	<i>Ambulanta</i>	<i>Privatne ordinacije (starački dom)</i>	<i>Fiskulturne sale uz objekte škola</i>	<i>Uređeni sportsko-rekreativni tereni</i>	<i>Umjetničke galerije/objekti kulture</i>	<i>Trgovina na veliko</i>	<i>Trgovina na malo</i>	<i>Zanatske radnje i uslužne djelatnosti</i>	<i>Objekti PTT</i>	<i>Barovi i restorani</i>	<i>Gradski objekat/javna ustanova</i>
Centar II	-	-	+	-	+	+	-	+	+	-	+	+



Na prostoru koji je tretiran ovim regulacionim planom nalaze se, osim stambenih objekata, stambeno-poslovni i poslovni objekti, a uz veliki broj navedenih objekata nalaze se i pomoćni objekti. Također, unutar prostornog obuhvata evidentiran je i jedan vjerski objekat, kao i objekti, odnosno prostori koji se koriste za sport i rekreaciju. U stambeno-poslovnim i poslovnim objektima prostori su namijenjeni trgovini na malo, zanatskim radnjama ili drugim uslužnim djelatnostima. Također u ovom obuhvatu nalazi se određeni broj ugostiteljskih objekata kao i objekat u kojem je do 2021. godine bila smještena Policijska postaja Brčko distrikta BiH, a koja je u trenutku izrade ovog plana bila predviđena za druge gradske službe.

Na prostoru područja „Centar II“ nalaze se dva otvorena sportska terena za male sportove, ograđeni sportski tereni za tenis, i natkriveni sportski centar „Blatuša“ namijenjen malim sportovima. Sam teren sa tribinama se nedavno rekonstruirani, ali prateći sadržaji nisu adekvatni i primjereni osnovnoj namjeni. Postojeći objekat Mjesne zajednice je samostojeći prizemni objekat, ne tako dobrog boniteta, kao i oblikovne vrijednosti.

3.3. Vrednovanje i analiza podataka o postojećem stanju u obuhvatu plana

Područje tretirano Regulacionim planom, kako je ranije navedeno, nalazi se u centralnom dijelu grada Brčko. Ovaj prostor predstavlja središnji dio grada, a karakterizira ga umjerena atraktivnost, uglavnom duž sjevernog i istočnog dijela prostora. Na nedovoljnu atraktivnost prostora utiču neuređene parcele, neatraktivni sadržaji, mali broj otvorenih javnih multifunkcionalnih površina i sama struktura postojećih objekata.

Prostor karakterizira heterogena struktura, sa određenim brojem objekata koji ne zadovoljavaju savremenu kulturu stanovanja i poslovanja.

Činjenica da je Odluka o izradi regulacionog plana donesena još 2003.godine govori o prostornoj vrijednosti ovog dijela naselja u razvoju gradskog centra, ali na žalost navedeni plan nikada nije dovršen. Kao posljedica toga prostorni razvoj je stagnirao, neplanska i nelegalna gradnja unutar vlasničkih parcela je bila prisutna, kao i devastacija cjelokupnog prostora.

Iz ranije navedenih podataka iznesenih u ranijim poglavljima došlo se do određenih zaključaka i pokazatelja koji predstavljaju smjernicu za utvrđivanje samog koncepta Plana.

Također, analizom podataka prikupljenih na terenu došlo se do sljedećih urbanističkih pokazatelja:

Tabela br. 5 - Ukupna izgrađena površina prema namjeni objekata

Namjena objekata	Broj objekata	Površina pod objektom (m ²)	Bruto razvijena Građevinska površina (m ²)
Poslovni	8	2 394,1	5.225,8
Stambeno-poslovni	16	3 792,7	20.257,6
Stambeni	265	26 407,5	61.563,5
Pomoćni	125	4 333,8	4.504,4
Vjerski	1	108,2	324,6
Sportsko-rekreativni	2	2 353,1	2.410, 2
Ukupno:	417	39 389,4	94.286,1

Koeficijent zauzetosti prostora je:

$$Kz = \frac{39\,389,4}{144\,000} \times 100 = 27,17\%$$



145 000

Koeficijent izgrađenosti prostora je:

$$K_i = \frac{94\,286,1}{145\,000} = 0,63$$

Ukupna površina predmetnog obuhvata	14,5 Ha
• Broj objekata	
• Stambeni objekti	265
• Stambeno poslovni objekti	16
• Poslovni objekti	8
• Pomoćni objekti	125
• Vjerski objekti	1
• Sportsko-rekreativni	2
• Ukupna BGP objekata	94 286,1m ²
• Ukupna tlocrtna površina objekata	39 389,4m ²
• Posječna spratnost objekata	P+2
• Koeficijent izgrađenosti	0,63
• Procenat izgrađenosti	27,17%
*• Broj stanovnika	1 897 cca
*• Gustina naseljenosti	131st/ha
*• Broj školske djece	208 cca
*• Broj adolescenata (od 15 do 17 godina)	95 cca
*• Broj predškolske djece	75 cca
*• Broj penzionisanih lica	342 cca
*• Radno sposobno stanovništvo	1 177 cca

Prema podacima iz dokumenta Izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Brčko (II) za period 2007 – 2017. godine u gradskom naselju, kojem pripada i prostorni obuhvat "Centar II" prosječna veličina domaćinstva je 3,11 stanovnika. Kada je riječ o stambenim objektima višeporodičnog stanovanja prosječna površina stambenog prostora po stanovniku iznosi 25m² prema evropskom standardu.

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

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

- gustina naseljenost = broj stanovnika / površina prostornog obuhvata

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

- broj školske djece = broj stanovnika x 11%

- broj predškolske djece = broj stanovnika x 4%

- broj adolescenata = broj stanovnika x 5%

- broj penzionisanih lica = broj stanovnika x 18%

- radno sposobno stanovništvo = broj stanovnika x 62%



Uvidom stanja na terenu prostor ulica Prnjavor, prof. M. Sinanagića, Mehmedagića, A. Bukvice su ulice sa vrlo lošim bonitetom velikog broja objekata, od kojih je značajan broj i ruševine. Jedan od razloga je i prirodan potreba za formiranjem novih struktura, ali kao što je i ranije navedeno za ovaj prostor nikada nije izrađen niti jedan planski dokumenat, niti podzakonski akt koji bi omogućio zamjenu građevinskog fonda na način primjeren ovom dijelu grada.

Prostor i građevinsko zemljište u ovom dijelu predstavlja izuzetno vrijedno zemljište, stoga je važno pažljivo planiranje i stvaranje preduvjeta za kreiranje novog životnog prostora.

Postojeće male parcele i gabariti objekata koji se često naslanjaju jedan na drugog ne pružaju mogućnosti širenja i dogradnje kako bi se popravio standard življenja koje ukupnim razvojem društva se i samo nameće.

Analizom stanja na terenu utvrđeno je da prostor u jugo-zapadnom dijelu predstavlja veoma kvalitetan prostor i sam koncept gradnje je prepoznat kao kvalitetan, što se odnosi i na objekte individualnog, ali i objekte kolektivnog stanovanja.

U vrijeme kada je naselje formirano saobraćajni kapaciteti i potrebe su bile drugačije, te je važno naglasiti da je potrebna značajnija rekonstrukcija i u ovom dijelu u obuhvatu, a za koju je nadležan Distrikt i njegovi odjeli i preduzeća.

3.4. Životna sredina

Realizacijom planiranih sadržaja podrazumijeva se poboljšanje životne sredine u odnosu na postojeće stanje, odnosno očuvanje, zaštita, obnova i poboljšanje ekološkog kvaliteta i kapaciteta sredine kao i kvalitet života.

Navedene zahtjeve moguće je realizirati uz uvjet da se sagleda i analizira postojeće stanje:

- vode, tla i zraka
- standarda stanovnika sa aspekta izgrađenosti infrastrukturnih objekata
- zaštite od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava

Na prostoru koji obuhvata regulacioni plan Centar II, kroz protekli period, nije bilo namjenskih istraživanja i mjerenja u funkciji definisanja stanja i zaštite životne sredine. Praćenje kvaliteta vode organizirano je samo za pitku vodu iz dubokih bunara. Podaci o kvalitetu, nisu bili dostupni u vrijeme izrade plana. Zbog navedenoga, postojeće stanje vode, tla i vazduha moguće je dati samo opisno.

Zagađenja i zaštita voda

Zagađivači tipa industrijskih postrojenja, prehrambenih proizvodnih pogona, i sličnih objekata koji bi predstavljali zagađivače u obuhvatu nema. Postoji jedna autopraonica koja ima separator za masti i ulja dobijena prilikom pranja automobila.

U obuhvatu postoji izgrađen separatan sistem fekalnih i oborinskih voda. Međutim ima primjera da su na nekim mjestima izmiješani.

Kompletan prostor pokriven je vodovodnom mrežom gradskog vodovoda. Dosta se koristi voda iz arterskih bunara za piće, a koji su dijelovima grada koji se graniče sa ovim obuhvatom i ima ih više.

Može se reći da plitkih kopanih bunara koji su egzistirali prije par decenija, nema.



Direktna zagađenja podzemne vode na prostoru ovog obuhvata su veoma ograničena, ili nisu moguća, iz razloga što je u podlozi terena sloj gline debeo oko 9 m. koji je vodonepropustan i kao takav prirodna je zaštita vode od zagađenja, a postoji izgrađen sistem oborinske i fekalne infrastrukture. Nepravilno korištenje odvodnje fekalne i oborinske kanalizacije može dovesti do zagađenja podzemnih voda i vodotoka šireg područja.

Privođenjem komunalne infrastrukturne mreže zacrtane ovim planom, izvršit će se zaštita podzemnih voda šireg područja.

Zagađenja i zaštita tla

Terenskom prospekcijom utvrđeno je da se tlo koristi isključivo kao građevinski medij.

Postojeće stanje tla kao građevinske sredine ukazuje na:

- neadekvatno i nedovoljno njegovo korištenje u pogledu organizacije, namjene i iskorištenosti
- neuređene i zapuštene zelene površine.

Najvrjedniji resurs grada, izuzev ljudskog, je gradsko građevinsko zemljište. Korištenje ovog zemljišta na prostoru "Centra II" kao gradske zone nije optimalno iz razloga što je zauzeto sa individualnim objektima, a ima i neplanski izgrađenih kuća. Velik dio tako izgrađenih objekata ne može imati trajnu namjenu, a osiguranje trajne namjene je osnovni uvjet zaštite tla kao građevinskog medija.

Njegova zaštita nije samo sanacija postojećeg stanja nego i poboljšanje u odnosu na postojeće stanje. Realizacijom plana, odnosno izgradnjom planom zacrtanih objekata, uz ispunjenje uvjeta i mjera iz plana realizirati će se zaštita tla kao prirodne sredine za građenje.

Zagađenje i zaštita zraka

Najveći dio prostora regulacionog plana "Centra II" nije pod utjecajem zagađenosti zraka bilo od industrijskih postrojenja ili od ispušnih gasova saobraćaja. Objekti su neposredno uz trotoar, nema zaštitnog zelenila te je za pretpostaviti da je povećana koncentracija štetnih ispušnih gasova, naročito teških metala (olovo i kadmij) u zoni stambenih objekata, tako da su realni uvjeti za opterećenost prostora prašinom, bukom i vibracijama. Veliki broj domaćinstava se u zimskom periodu kao ogrjev koriste ugalj i time doprinese lošijem kvalitetu zraka.

Da bi se spriječilo zagađenje neophodno je uspostaviti stalna mjerenja, utvrditi stepen zagađenja i propisati mjere zaštite.

Standard stanovnika sa aspekta izgrađenosti infrastrukturnih i društvenih objekata

Standard stanovnika sa aspekta izgrađenosti infrastrukturnih objekata, uglavnom je dobar. Ulice su asfaltirane, postoji kanalizacioni i vodovodni sistem a odvoz komunalnog otpada je redovit. Pokrivenost naselja sa opskrbnim i uslužnim sadržajima je u direktnoj vezi sa standardom stanovnika, tako da bi se poboljšanjem izgrađenosti infrastrukturnih objekata i društvenih objekata povećao i kvalitet življenja i ovih usluga.

Nedostaju i prostori za rekreaciju i igru djece.



Navedeno stanje urbanog standarda daje jasnu sliku nedovoljno razvijene sociološke svijesti stanovnika. U fazi planiranja sve navedene sadržaje treba planirati na ovom prostoru ili ostvariti mogućnosti zadovoljenja životnih potreba u kontaktnim područjima.

Zaštita od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava

U slučaju tehničkih nepogoda kao što su požari, postoji gradska služba i vatrogasni dom u kontaktnom području, a postoji i relativno dobra infrastruktura za gašenje požara.

Ne postoji niti jedan podzemni objekat za zaštitu stanovništva od ratnih dejstava. U slučaju ratnih dejstava stanovništvo bi se moralo evakuirati.

Zbrinjavanje komunalnog otpada

Zbrinjavanje komunalnog otpada organizirano je na nivou grada. Otpad se redovito odvozi i deponira na centralnu gradsku deponiju koja nema elemente sanitarne deponije. Zbog toga su izraženi rizici zagađenja vode i tla na širem prostoru koja se mogu proširiti i do naselja „Centar II“.

Samim tim je neophodno da se odlaganje komunalnog otpada riješi na nivou grada ili u saglasnosti sa Strategijom upravljanja komunalnog otpada na nivou BiH.

4. KONCEPT UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORNE CJELINE

4.1 Ciljevi i mogućnosti prostornog razvoja

Osnovni cilj izrade Regulacionih planova je detaljno reguliranje korištenja zemljišta, izgradnje, uređenja prostora predmetnih lokaliteta gdje je uređenje od bitnog značaja za šire okruženje zasnovano na maksimalnoj zaštiti prirodnih i kulturno-historijskih vrijednosti.

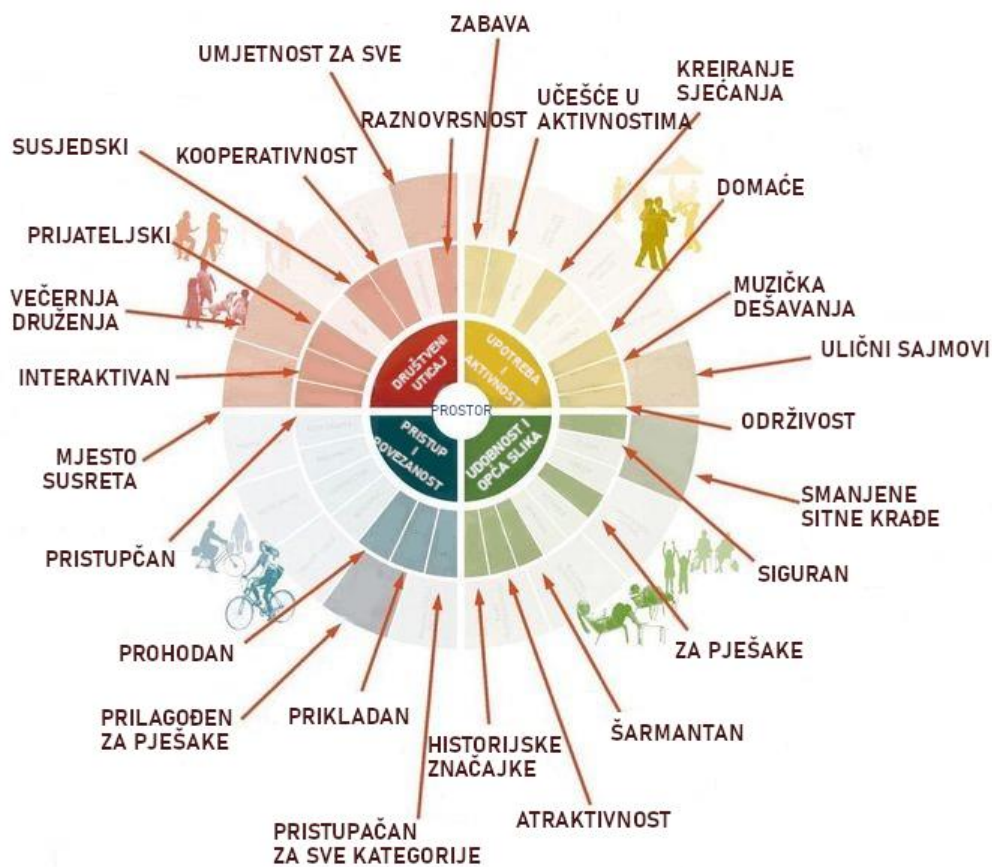
Napominjemo da su opći ciljevi prostornog uređenja u ovom obuhvatu u cijelosti su kompatibilni sa artikulacijama Evropskih opredjeljenja sadržanih u smjernicama (a) Evropskih perspektiva prostornog razvoja (ESDP) i vodećih principa (b) za održivi razvoj evropskog kontinenta kao i strateška opredjeljenja šireg okruženja, državnih i entitetskih razvojnih dokumenata, Evropske prostorne razvojne perspektive (European Spatial Development Perspective ESDP, European Commission, Potsdam 1999). To su oblasti koje se odnose na: razvoj uravnoteženog i policentričnog sistema grada; osiguranje jednakopravnog pristupa od infrastrukture do obrazovanja; osmišljeno upravljanje i očuvanje prirodne baštine.

Regulacioni plan Centar II u Brčkom predstavlja obuhvat od cca 14,5Ha koji se nalazi u užoj urbanoj zoni. Zemljište je prostor izgrađen strukturama, odnosno predstavlja prostor sa formiranom infrastrukturom i izgrađen objektima, te se osnovni koncept zasniva na intervencijama u dijelovima obuhvata prostora s ciljem stvaranja optimalnih predispozicija daljnjeg razvoja i integracije s drugim gradskim dijelovima, iskorištavanja potencijala i vrijednost prostora koji ga tvori. Tako se u pojedinim dijelovima obuhvata pristupilo značajnim prostornim zahvatima na infrastrukturi, građevinskom fondu i otvorenim prostorima. Planirani pristup će osigurati održivost svih planiranih sadržaja i intervencija i u isto vrijeme usmjeriti planersku aktivnost ka harmonizaciji i multifunktionalnosti predloženih cjelina. Planersko opredjeljenje je da se samo na

taj način mogu opravdati ekonomski, ekološki i prostorni zahvati i očekivanja od prostora koji se tretira kao i ispunjavanje uvjeta definiranih planovima višeg reda.

Cilj je pokušati na ograničenim dijelovima prostora ponuditi novi pristup organiziranja i korištenja prostora, i zahtijevati savremene transformacije, koje će osim namjenom i vizualno ponuditi kvalitetnije strukture, i stvoriti nove prostorne vizure.

ŠTA ČINI KVALITETAN PROSTOR?



Grafikon analitičkog pristupa u definiranju značajki planiranja prostora

U samoj fazi pripreme dokumentacije, Zavod je od Nosioca pripreme Plana zaprimio određeni broj prijedloga zainteresiranih lica, koji su također analizirani i tretirani u planu u skladu sa pravilima planiranja i konceptom samog plana.

4.2 Osnovna namjena površina u prostornoj cjelini

Analizirajući konceptualne postavke plana višeg reda kao i postojećih ili u fazi izrade kontaktnih planova nižeg reda, uočava se, da se mogućnost razvoja pruža kroz zadržavanje, transformaciju postojećih i koncipiranje novih funkcionalnih zona, koje sadržajno i prostorno nude različite doživljaje. Opredjeljenje planera je da se namjena površina uskladi u najvećoj mogućoj mjeri sa



uvjetima na lokalitetu, odnosno, da se zatečeni načini korištenja i funkcionalne koncentracije zadrže kao primarni, te da se planirani sadržaji uklapaju u takav način korištenja prostora uz transformacije koje će biti usmjerene kvalitetnom prostornom razvoju, poštujući položaj obuhvata unutar užeg gradskog područja kao i ekonomske aspekte transformacije i razvoja obuhvata i njegovih implikacija na uža urbana područja koja mu direktno gravitiraju. Ovaj planski dokument, u skladu sa hijerarhijom planiranja, oslanjat će se upravo na postojeću i važeću plansku dokumentaciju, te će dalje razvijati plan organizacije, uređenja i korištenja prostora kroz formiranje četiri osnovne funkcionalne zone:

- (1) zona individualnog stanovanja
- (2) stambeno-poslovna zona
- (3) zona kolektivnog stanovanja
- (4) zona sporta i rekreacije

S ciljem da se stanovništvu ponudi bogatstvo doživljaja i sadržaja, sve funkcionalne zone, međusobno su povezane koridorima protoka, u skladu sa kapacitetima koje prostor posjeduje. U svim tim cjelinama se pokušava pronaći optimalan način pomirenja dualnosti koja je potrebna u ovom prostoru: javnog i privatnog, otvorenog i zatvorenog, vidljivog i nevidljivog. Cijeli prostor u obuhvatu plana namijenjen je za građevinsko zemljište.

4.2.1 Zona individualnog stanovanja

Površina namijenjena individualnom stanovanju zauzima značajan dio obuhvata. Prema planovima višeg reda obuhvat spada u zonu GN do 240st/Ha. Na definisanoj zoni najveći dio prostora je priveden konačnoj namjeni i čine ga objekti i uređenje otvorenih prostora koji su visokog kvaliteta, i to je prostor dominantno koncentrisan u južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata. Objekti u okviru zone se dominantnim dijelom zadržavaju i planirani su kao samostojeći. Pozitivan vizuelni dojam zone ostvaruje se prethodno definiranim parametrima oblikovanja i uređenja građevinskih parcela. Prostor se zadržava kao zona isključivo namjene stanovanja, uz mogućnost formiranja pratećih sadržaja unutar prizemnog dijela objekta. Sadržaji moraju biti kompatibilni stanovanju i zauzimati maksimalno 50 % korisne površine prizemne etaže.

Prostornim konceptom omogućene su određene intervencije na postojećem građevinskom fondu, kao što su dogradnja, nadgradnja ili potpuna zamjena građevinskog fonda unutar građevinske parcele s ciljem harmonizacije volumenskih karakteristika zatečene strukture, harmonizacije odnosa prema javnim komunikacionim tokovima i maksimalne ekonomske opravdanosti korištenja prostora u najužem urbanom području.

Na građevinskim parcelama na kojima je predviđena zamjena građevinskog fonda, do trenutka privođenja zemljišta konačnoj namjeni, na postojećim objektima dozvoljavaju se isključivo radovi tekućeg održavanja.

U zoni individualnog stanovanja markica novih objekta može odstupati od one definirane planom, na način da unutar definiranih građevinskih linija investitor može slobodno koncipirati svoj objekat poštujući utvrđene parametre zauzetosti građevinske parcele $K_z=50\%$, uz zadržavanje uvjeta definiranih Planom.



Dogradnja postojećih objekata koji se zadržavaju je dozvoljena u onoj mjeri koliko prostorne karakteristike građevinske parcele to omogućavaju poštujući minimalne udaljenosti od objekata na susjednim parcelama od 6,0m ukoliko to planom nije drugačije definirano. Nadgradnja postojećih objekata koji se zadržavaju u postojećim gabaritima se može izvršiti samo u okviru istih gabarita do spratnosti definirane Planom. Ukoliko je položaj postojećeg objekta na kojem se vrši nadgradnja takav da je njegova udaljenost od susjednih objekata manja od 6,0m otvori novih dijelova objekta prema predmetnim susjednim objektima se ne mogu postavljati. Izuzetak čine otvori sporednih prostorija.

Visinske karakteristike objekata su definirane planom i pokušaj su usklađivanja visinskih karakteristika cijele zone i harmoničnog prelaza iz jedne u drugu zonu koju karakteriziraju strukture koje se visinskim odnosima značajno razlikuju.

Svaki od novoplaniranih objekata u ovoj zoni može da ima podrumске ili suterenske etaže, tamo gdje to uvjeti i konfiguracija terena dozvoljavaju. Objekti su smješteni na parcelama sa osiguranim pristupom na kolsku saobraćajnicu. Novoplanirani objekti i oni koncipirani s ciljem zamjene građevinskog fonda postavljeni su u odnos prema pristupnoj saobraćajnici poštujući velikim dijelom postojeći ili poželjni kontinuitet, za zone individualnog stanovanja.

Sama izgradnja objekata treba svojom formom i arhitektonskim sklopom pratiti ambijent u koji se smješta oslanjajući se na najnovije arhitektonske principe koncipiranja fasada i dispozicije objekata s ciljem prilagođavanja savremenoj kulturi stanovanja i korištenja prostora. Krovovi objekata mogu biti kosi ili ravni. Nagib krova između 30-35° je preporučen ukoliko se radi o kosim krovovima. Novi objekti koncipirani sa kosim krovovima moraju orijentaciju krovnih ploha i njihov nagib prilagoditi susjednim objektima. Objekti moraju biti izgrađeni od čvrstih materijala ili drveta, sa finalnom obradom fasada od prirodnih materijala (drveta ili kamena) ili kombinacije termo fasada, prirodnih materijala ili lima.

Na fasadama novoplaniranih objekata koje od susjednih objekata su udaljene manje od 6m dozvoljava se postavljanje otvora isključivo sporednih prostorija.

Parkiranje se vrši unutar objekta ili parcele na otvorenom. Na parcelama nisu dozvoljeni zasebni pomoćni samostojeći objekti. Investitor pored glavnog objekta u okviru građevinske parcele može formirati privremene objekte kao što su: sjenice i vanjska ognjišta, uz uvjet da su građeni od prirodnih materijala i usklađeni sa materijalizacijom glavnog objekta. Objekti moraju biti tako izgrađeni da ni na koji način ne narušavaju prirodni ambijent i estetiku područja, sa ujednačenom materijalizacijom i arhitektonskom formom. Navedeni objekti ne smiju imati više od 10m², te ne mogu služiti za stalni boravak i stanovanje. Svi navedeni objekti ne smiju imati više od jedne prizemne etaže i ne mogu biti viši od 4,0m od nivoa uređenog terena do sljemena ili atike krova uz obavezno pozicioniranje objekta u okviru građevinske parcele u skladu s Planom.

4.2.2 Zona kolektivnog stanovanja i Stambeno-poslovna zona

Ove zone su prostor koji je planirano da „doživi“ značajne transformacije građevinskog fonda. Sada su to prostori sa izgrađenim objektima individualnog stanovanja različitog boniteta, dimenzija, spratnosti i oblikovanja. Zbog nepostojanja planskog dokumenta za ovaj obuhvat, izvjestan broj objekata je doživio transformacije, stoga je kroz kartu Plan intervencija omogućeno da se neki objekti utvrđeni kao objekti bonitetne klase I, legalizuju u zatečenim gabaritima. Pri tome tačne dimezije utvđuju se geodetskim snimkom objekta.



U navedenim zonama posebno je značajan sjeverni dio obuhvata- **Kvadrant A**, cca 0,97Ha koji graniči s postojećom pješačkom zonom. Navedeni dio obuhvata je najvećim dijelom priveden konačnoj namjeni i planom su predviđene minimalne intervencije na objektima i uređenju preostalih dijelova građevinskih parcela s ciljem optimizacije saobraćajnih tokova i vertikalne harmonizacije prostornih struktura. Dozvoljena nadogradnja postojećih objekata koji se zadržavaju, se vrši u okviru postojećih gabarita ukoliko to planom nije drugačije definirano. U okviru ovog dijela zone planirana je javna garaža s stacionarnim saobraćajem na nivou suterenske etaže i krova, ukupnog kapaciteta cca 128 parking mjesta. Kako bi se povećao kapacitet javne garaže dozvoljava se gradnja dodatnih podzemnih nivoa, poštujući geomehaničke karakteristike terena, prostorne mogućnosti građevinske parcele i uvjete osiguravanja stabilnosti susjednih objekata.

U okviru ovog kvadranta na dijelu pješačke zone koji je u obuhvatu nalazi se konstrukcija fontane, koja nakon izmještanja skulpture „Ribica“ nije više u funkciji. Planom se predviđa rekonstrukcija i proširenje osnove fontane i eventualna denivelacija terena, formiranje platoa, kako bi cijeli objekat dobio na monumentalnosti. U okviru korita fontane moguće je postavljanje nove skulpture. U okviru predmetnog kvadranta planirane su i pozicije za automatski javni toalet. Vanjski izgled toaleta prilagoditi modernom okruženju koristeći vanjske obloge kao što su staklo, fasadni kompakt ili aluminijski paneli. Kabina s ravnim krovom. Na fasadi je moguće postavljanje vanjske vitrine gradske uprave i info panel. Unutrašnja obrada od inoksa sa sistemom automatskog samočišćenja. Sistem za sigurnost i kontrolu korisnika. Javni toalet pogodan za korištenje osoba s umanjanim sposobnostima kretanja. Dimenzije javnog toaleta maksimalno 2,6m x 4,5m.

Što se tiče infrastrukture, posebno saobraćajne planirano je proširenje poprečnih profila saobraćajnica kako bi se osigurao kvalitetna saobraćajna osnova, obzirom da se planira povećanje kapaciteta protoka vozila.

Kvadrant B cca 0,58Ha navedene stambeno-poslovne zone predstavlja dio obuhvata na sjeveroistočnoj strani i čini ga prostor na kojem se trenutno nalazi centralni Vatrogasni dom, objekat Centralne Banke i određen broj stambeno-poslovnih objekata. Postojeća pješačka zona se nastavlja do raskrsnice na kojoj se nalazi objekat Direkcije Brčko distrikta BiH. Kao posljedica navedene činjenice planeri su izvršili djelimičnu izmjenu koncepta saobraćaja u navedenom dijelu obuhvata a samim tim došlo je i do izmjene funkcije pojedinih postojećih objekata. Neprimjerenost pozicije Vatrogasnog doma kojem se pristupa isključivo preko planirane pješačke zone je evidentna što je rezultiralo promjenom funkcije postojećeg objekta u nešto izmijenjenom horizontalnom i vertikalnom gabaritu (objekat br. 2). Pri tome, obzirom na zahtjev i specifičnost rada OKC može ostati u ovom objektu, a prostori koji su korišteni za vatrogasna vozila i vatrogasce se mogu transformirati u funkcije primjerenije centru. U tom smislu prostorije mjesne zajednice bi bilo poželjno smjestiti u ovaj objekat.

Novoplanirani javni, kulturni ili društveni objekti (označen kao br.1 i br. 2) u okviru kvadranta B zajedno s objektom Centralne Banke formiraju prostor otvorenog trga kao nastavka pješačke zone. Površina trga, osim što služi kao intermedijator različitih sadržajnih i strukturnih cjelina, služi i kao mjesto susreta, manifestacijska površina i prostor u kojem je moguće boraviti i sagledati okruženje. U skladu sa sezonskim potrebama, na otvorenoj površini trga, moguće je postavljanje privremenih objekata (za potrebe sezonskih marketa), koji moraju zadovoljiti sljedeće propozicije:

1. Privremeni objekti, modularni i tipski, < od 6 m²,
2. Materijalizacija – drvo,



3. Nagib krova 45-60°,
4. Maksimalna visina 4,5 m,

U likovnom oblikovanju prostora može se predvidjeti fontana, jer voda u ablativnim fontanama, koristi se i na praktičan i duhovni način: voda simbolizira vanjsko pročišćavanje, a također dovodi korisnika u ritualni kontakt s samom arhitekturom.

Ispod značajnog dijela površine trga planirana je javna garaža u suterenskom nivou u koju se pristupa direktno sa planirane saobraćajnice na zapadnoj strani kvadranta B. Javna garaža posjeduje kapacitet cca 35 parking mjesta. Kako bi se povećao kapacitet javne garaža dozvoljava se gradnja dodatnih podzemnih nivoa, poštujući geomehaničke karakteristike terena, prostorne mogućnosti građevinske parcele i uvjete osiguranja stabilnosti susjednih objekata.

Unutar kvadranta zadržava se postojeći objekat Vodotoranj i planira njegova rekonstrukcija, adaptacija i promjena namjene. Planirani objekat se transformiše u javni, društveni ili ugostiteljsko-turistički objekat u skladu s mogućnostima, te savremenim arhitektonskim pristupom. Na objektu se dozvoljavaju intervencije koje će omogućiti korištenje objekta posjetiocima. Tretiranje fasade objekta vršiti u skladu novom funkcijom i uvjetima koji proizilaze iz iste.

Na prostoru planiranog trga se nalazi se prizemni objekat koji koristi JP Komunalno, koji je svojim položajem, gabaritom u potpunosti neprimjeren lokaciji na kojoj se nalazi, i na tom mjestu je planirana izgradnja objekta odgovarajućih dimenzija i spratnosti (objekat br.2) koji će funkcionalno i oblikovno odgovarati prostoru u kojem se nalazi.

U preostalim kvadrantima stambeno-poslovne zone, **kvadrant C** i **kvadrant D** kao i u zonama kolektivnog stanovanja kvadrant A, B, C, D dolazi do značajnije transformacije prostornog koncepta i zamjene građevinskog fonda.

Prilikom analize postojećeg stanja navedenih dijelova obuhvata, građevinskih površina i objekata koji pripadaju ovoj zoni, a smješteni su najvećim dijelom u istočnom i centralnom dijelu obuhvata utvrđeno je da prevladavaju površine različitih namjena koje su u popriličnom neskladu i urbanističkom neredu. Neprimjerenost prostorne organizacije evidentna je već u prvom kontaktu sa predmetnim dijelovima obuhvata. Velikim dijelom usitnjene građevinske parcele nekvalitetnog pristupa javnim saobraćajnim površinama, objekti bez uređenog okolnog terena, neriješenih internih saobraćajnica-saobraćajnica unutar građevinske parcele, te često nepravilnih, razuđenih arhitektonskih oblika, male spratnosti i lošeg boniteta sa velikim brojem dotrajalih i improviziranih pomoćnih objekata predstavljaju ruglo obuhvata i ukazuju na neophodnost potpunog preuređenja ovog dijela prostorne cjeline. Navedeno je posebno izraženo u stambeno-poslovnoj zoni, kvadrant C i D kao i u zonama kolektivnog stanovanja u kvadrantu D.

U okviru tretiranih zona ili dijelova zona planirana je velikim dijelom zamjena građevinskog fonda objektima različitih horizontalnih i vertikalnih gabarita utvrđenih novom koncepcijom izgradnje i uređenja prostorne cjeline. Planirane, objekte potrebno je tretirati kao savremene građevine projektovane i izvedene u skladu sa važećim propisima i normativima, a koji će se svojim oblikovnim tretmanom uklopiti u novi ambijent.

Novoplanirani višespratni objekti koncipirani su da formiraju nove otvorene prostore, komunikacione tokove i zajedno predstavljaju jedinstvenu funkcionalnu cjelinu prožetu javnim i zaštitnim zelenim površinama, otvorenim trgovima, pješačkim i kolskim tokovima.

Novi koncept prostorne organizacije zahtijevao je „ukrupnjavanje“ ionako veoma usitnjenih građevinskih parcela, pri tome poštujući vlasničku strukturu u najviše mogućoj mjeri.



Definirane građevinske markice predstavljaju maksimalne gabarite objekata koji se ne smiju prekoračiti svojim najisturenijim dijelom, uz poštivanje definiranih parametara izgradnje. Maksimalna spratnost objekata je definirana Planom.

Planom je ostavljena mogućnost spajanja naznačenih planiranih samostojećih objekata u jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Spajanje dva samostojeća objekta planirana na zasebnim građevinskim parcelama se vrši tzv. „spojnim objektom“ koji ima slobodan – neizgrađen prizemni nivo i definiranu spratnost u grafičkom prilogu *Plan prostorne organizacije*. „Spojni objekt“ nema izgrađeno prizemlje od nivoa uređenog terena, kako bi se osigurala minimalna komunikaciona svijetla visina od 3,5m na nivou partera. Izgradnja spojnih objekata kojim se ostvaruje veza između dva ili više samostojećih objekata postavljenih na zasebnim građevinskim parcelama je moguće dozvoliti samo u slučaju spajanja dvije ili više građevinskih parcela na kojima su planirani samostojeći objekti koji se međusobno spajaju.

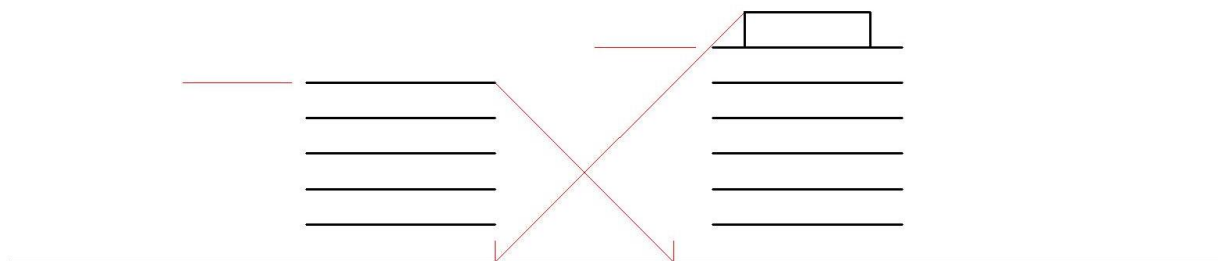
Planom su definirane povučene etaže objekata. Svaka od navedenih etaža je povučena za min.2,5m u odnosu na gabarit etaže ispod nje. Natkrivanje ili zatvaranje nastalih krovnih površina nije dozvoljeno.

U okviru kvadranta C u Ulici Prnjavor nalazi se postojeći vjerski objekat protestantske crkve, koji se zadržava u postojećim horizontalnim gabaritima. Također, u okviru kvadranta C stambeno-poslovne zone u južnom dijelu obuhvata planiran je novi vjerski objekat, džamija, čiji je položaj utvrđen markicom (objekat br.4). Uz vjerske objekte, unutar definisane regulacione linije, dozvoljava se gradnja struktura karakterističnih za navedene objekte, zvonik, munara itd. Građevinske parcele na kojima su planirani vjerski objekti unutar obuhvata mogu se ograditi ogradom u skladu s planom ili u skladu s arhitektonskim konceptom uređenja građevinske parcele i objekata unutar parcele. Visina ograde u tom slučaju može biti do 2,0m.

Objekti u ovoj zoni su koncipirani kao stambeno-poslovni, poslovni ili stambeni. Omjer stanovanja i poslovanja unutar stambeno poslovnog objekta je proizvoljan i ostavlja se na izbor investitoru. Ukoliko se unutar objekta javljaju obje namjene, stanovanje i poslovanje, djelatnosti koje se mogu obavljati unutar ovih objekata moraju biti kompatibilne stanovanju.

Za sve planirane stambeno-poslovne i stambene objekte unutar definiranih zona dozvoljava se postavljanje otvora na onim pozicijama fasade koji su od susjednih objekata udaljeni minimalno jednu visinu višeg objekta. Udaljenost od jedne visine definiše se povlačenjem linije pod uglom od 45 stepeni od najisturenijeg dijela fasade prema susjednom objektu.

Na svim dijelovima fasade koji su od susjednog objekta udaljeni manje od jedne visine višeg objekta dozvoljava se postavljanje otvora samo za sporedne prostorije.





4.2.3 Zona sporta i rekreacije

Zona sporta i rekreacije zauzima centralni dio obuhvata i predstavlja prostor na kojem se trenutno nalazi natkriveno igralište za male sportove Blatuša sa nekim od pratećih objekata. Analizom postojećeg stanja evidentirana su značajna prostorna ograničenja koja utiču na kvalitetno i funkcionalno prihvatljivo rješavanje cijelog dijela zone sa svojom primarnom namjenom i pratećim sadržajima u funkciji iste te namjene. Konfiguracija terena, izgrađenost okolnih građevinskih parcela i ograničenja postojećih pristupnih pravaca u velikoj mjeri zahtijevaju intenzivnu analizu i sveobuhvatan pristup s ciljem kvalitetnog rješavanja prostorne organizacije cijele zone. Planom je predviđeno formiranje proširene građevinske parcele na kojoj bi bilo moguće kvalitetno rješavanje sadržaja unutar navedene zone. Kao posljedica navedenog Planom se predviđa detaljan pristup rješavanju navedene sportsko-rekreativne zone unutar obuhvata Plana izradom urbanističkog Projekta Blatuša koji će da obuhvata površinu od cca 0,52Ha.

4.2.4 Zelene površine javnog korištenja

To su površine za koje ne postoji mjera ograničenja ili posebnih uvjeta pod kojima ih je moguće koristiti. Tu spadaju:

- Zelenilo uz vodene tokove,
- dječja igrališta,
- zaštitno zelenilo uz saobraćajnice.

Zelene površine javnog korištenja se pretežno zadržavaju u svom prirodnom obliku, uz autohtonu vegetaciju dopunjenu novim autohtonim zelenilom. U okviru transformacije postojećeg građevinskog fonda sa novim objektima višeporodičnog stanovanja, planirano je formiranje i zelenih pojaseva duž saobraćajnica, koji će imati višefunkcionalni značaj.

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

U obuhvatu su planirani drvoredi ili grupacije specifičnog biljnog materijala kao što su:

- *PRINUS SERRULATUM* – JAPANSKA TREŠNJA
- *CUPRESUS SEMPERVIRENS* – ČEMPRES
- *TILIA CORDATA* – SITNOSLISNA LIPA
- *ROBINIA UMBRALIFERA* – KUGLASTI BAGREM

- *MAGNOLIA GRANDIFLORA* - MAGNOLIJA



Sadnice koje se koriste moraju imati pravilno formiran habitus. Rastojanje između sadnica u drvoredu trebao bi da bude 5-10m u ovisnosti od korištenog biljnog materijala. Planirana stabla moraju imati čisto, po cijeloj dužini uspravno deblo, bez grančica s dobro definisanom krošnjom. Visina čistog debla mora biti minimalno dva metra. Obim debla je poželjno da bude što veći, nije poželjno saditi mlade sadnice.

U dijelovima gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može izvršiti u otvorima u trotoaru odgovarajuće širine. U tom slučaju potrebno je voditi računa o položaju podzemnih instalacija. Prostor između visokog rastinja u okviru zelenog pojasa može se kultivirati biljnim materijalom nižeg rasta.

U dijelovima obuhvata na kojima nije striktno definisana vrsta biljnog materijala isti se popunjava ekstenzivnim i intenzivnim zelenilom autohtonih vrsta, otpornih na ekstremne uslove sredine.

4.2.5 Zelene površine privatnog korištenja

Unutar parcela namijenjenih izgradnji stambenih i poslovnih objekata, javlja se zelenilo privatnog korištenja. Zelenilo se ne razlikuje po svojoj vegetativnoj komponenti od ostatka zelenih površina koje se zadržavaju u prirodnom stanju i gdje se potencira uzgoj i održavanje brojnosti autohtonih vrsta.

Način korištenja parcela individualnog stanovanja, s druge strane, ostavlja se sloboda za vlasnike privatnih parcela. Unutar ovih parcela, moguće je i smještati manje vrtove uz uvjete zaštite zemljišta i prirodnih resursa od onečišćenja, kroz zabranu upotrebe pesticida i drugih hemijskih sredstava ili mehanizacije koja može narušiti hemijsku, fizičku i biološku ravnotežu.

4.3 Regulacione i građevinske linije

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

1. Građevinske linije objekta na nivou prizemlja
2. Građevinska linija objekta na nivou spratova



Pristup je zasnovan na potrebi da se projektantu omogući određena sloboda na mikrolokalitetu, a po sagledavanju svih neophodnih parametara svake pojedinačne lokacije, s tim da se urbanističko-tehnički uvjeti dati za zone i parcele, ne mogu premašiti ili zanemariti (koeficijenti, udaljenosti, spratnosti, visine i nagibi krovova, materijalizacija, itd.).

4.4 Plan parcelacije

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

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

Karta *Plan parcelacije* definira koordinate lomnih tačaka parcela prema saobraćajnici, koje su date u tabeli:

R.BR.	X	Y
1	6564383.4100	4970341.0400
2	6564348.1100	4970356.4100
3	6564321.7269	4970374.9474
4	6564333.5638	4970369.8218
5	6564338.7310	4970371.0897
6	6564330.6586	4970518.5043
7	6564323.9606	4970520.8478
8	6564316.4796	4970517.4154
9	6564170.6967	4970518.4174
10	6564157.7085	4970527.5044
11	6564164.5029	4970527.0650
12	6564157.3880	4970538.1825
13	6564162.6700	4970549.7900
14	6564166.3500	4970558.0000
15	6564172.8400	4970569.2600
16	6564179.5300	4970578.9800
17	6564185.0000	4970587.7600
18	6564191.8830	4970598.8493
19	6564191.9377	4970600.1384
20	6564178.2694	4970521.0682
21	6564168.0721	4970535.3054
22	6564167.6673	4970540.3384



23	6564172.5047	4970552.1112
24	6564184.6649	4970572.7422
25	6564199.5489	4970595.6861
26	6564209.1923	4970603.1903
27	6564216.5193	4970606.3123
28	6564234.9600	4970614.7700
29	6564254.6108	4970626.4845
30	6564259.6289	4970622.4425
31	6564242.1344	4970591.4290
32	6564236.1246	4970584.1472
33	6564229.2385	4970590.5783
34	6564213.9200	4970573.0700
35	6564226.1748	4970563.4870
36	6564231.3741	4970569.2658
37	6564260.0141	4970607.2564
38	6564263.9300	4970612.0300
39	6564270.7636	4970632.3149
40	6564276.7900	4970642.8000
41	6564294.7800	4970631.8200
42	6564301.7404	4970628.6407
43	6564311.5592	4970615.7455
44	6564319.9008	4970622.1227
45	6564306.0711	4970640.2854
46	6564284.6200	4970654.9900
47	6564144.2800	4970524.0200
48	6564131.9100	4970510.4800
49	6564122.0600	4970500.1200
50	6564136.7863	4970505.1609
51	6564128.0230	4970495.7149
52	6564112.9000	4970489.9200
53	6564119.2795	4970486.2901
54	6564102.6600	4970479.7200
55	6564108.3398	4970474.4980
56	6564101.4544	4970463.7742
57	6564096.1500	4970469.8400
58	6564203.9900	4970462.8500
59	6564197.1954	4970478.2078
60	6564188.4530	4970493.4182
61	6564181.0614	4970503.8936



62	6564208.9404	4970472.9184
63	6564204.6464	4970480.6508
64	6564196.9600	4970494.2900
65	6564211.2620	4970424.5359
66	6564230.4426	4970407.6582
67	6564215.9552	4970432.8183
68	6564207.1946	4970452.0742
69	6564207.1511	4970448.1083
70	6564201.3833	4970441.6921
71	6564195.5735	4970442.7964
72	6564183.6589	4970434.6447
73	6564175.3600	4970429.6200
74	6564164.3700	4970425.6500
75	6564151.5406	4970422.2230
76	6564145.6470	4970417.9897
77	6564135.6200	4970420.4000
78	6564137.4000	4970414.8800
79	6564092.1600	4970459.6144
80	6564091.6900	4970446.5600
81	6564092.9700	4970433.1200
82	6564104.9136	4970426.7333
83	6564124.8437	4970427.8273
84	6564146.7350	4970429.6660
85	6564159.2043	4970432.6488
86	6564172.8982	4970438.0962
87	6564180.4769	4970442.2421
88	6564192.4500	4970451.0700
89	6564218.5676	4970471.7550
91	6564345.2063	4970379.3256
92	6564355.8180	4970396.8963
93	6564360.6523	4970408.6337
94	6564362.2057	4970419.7637
95	6564361.5169	4970437.6832
96	6564358.0289	4970456.6137
97	6564350.7522	4970476.1952
98	6564344.9707	4970488.8362
99	6564339.9653	4970499.3624
100	6564301.4400	4970510.4200
101	6564239.5467	4970375.4143



102	6564225.1431	4970400.4288
103	6564245.7504	4970381.0734
104	6564283.7202	4970502.2993
105	6564265.7141	4970493.6403
106	6564255.8093	4970487.8428
107	6564240.1610	4970476.5366
108	6564240.2327	4970487.8603
109	6564225.7200	4970325.5100
110	6564208.3800	4970315.7000
111	6564212.1404	4970308.7591
112	6564294.0516	4970294.7843
113	6564277.7284	4970316.7268
114	6564229.9037	4970319.6248
115	6564237.4058	4970332.6780
116	6564262.1221	4970337.8064
117	6564149.1617	4970303.4222
118	6564223.4460	4970289.0763
119	6564242.6067	4970300.7215
120	6564304.4380	4970294.5607
121	6564289.1740	4970315.0794
122	6564318.4500	4970369.0800
123	6564308.9200	4970365.5600
124	6564303.8300	4970353.0400
125	6564293.2450	4970352.9900
126	6564298.8368	4970359.7070
127	6564302.4939	4970367.2727
128	6564290.7900	4970339.9100
129	6564278.4711	4970329.4668
130	6564275.9715	4970340.1597
131	6564269.7772	4970341.1202
132	6564256.0670	4970343.1690
133	6564256.9243	4970345.4648
134	6564198.1600	4970339.9200
135	6564195.9595	4970346.5846
136	6564199.3838	4970348.7038
137	6564211.3088	4970349.9495
138	6564219.2271	4970352.8562
139	6564242.7203	4970364.9261
140	6564246.0295	4970364.1351



141	6564221.7596	4970361.1599
142	6564237.9987	4970369.4734
143	6564255.4415	4970365.6482
144	6564215.4732	4970073.2740
145	6564204.5707	4970055.4834
146	6564196.4600	4970055.1400
147	6564181.0269	4970065.9590
148	6564164.8800	4970077.8200
149	6564150.0100	4970089.2500
150	6564127.9881	4970107.9253
151	6564125.8374	4970113.5924
152	6564128.7500	4970122.6300
153	6564134.1100	4970140.5900
154	6564128.8500	4970147.8400
155	6564142.4700	4970187.1400
156	6564135.1800	4970168.4100
157	6564141.5909	4970166.0116
158	6564148.7600	4970181.5900
159	6564154.9517	4970181.4924
160	6564165.7894	4970161.6111
161	6564173.6075	4970144.6649
162	6564182.9182	4970129.0383
163	6564200.3914	4970115.7648
164	6564226.2205	4970091.6619
165	6564224.7583	4970097.9682
166	6564186.3809	4970135.9261
167	6564225.5067	4970106.3375
168	6564233.9347	4970107.8887
169	6564237.6471	4970115.0779
170	6564262.5264	4970159.9499
171	6564280.9473	4970180.2791
172	6564293.3616	4970193.4487
173	6564299.8427	4970202.6850
174	6564199.8700	4970185.2900
175	6564192.0600	4970185.4200
176	6564199.8500	4970170.5600
177	6564206.9400	4970157.0100
178	6564211.9500	4970160.2200
179	6564177.9034	4970233.3569



180	6564183.5500	4970248.2400
181	6564189.9200	4970252.2700
182	6564204.8250	4970262.0556
183	6564205.8326	4970261.2358
184	6564219.1501	4970236.2561
185	6564228.5700	4970218.3600
186	6564232.4100	4970220.1200
187	6564229.2700	4970226.1400
188	6564220.3600	4970243.1000
189	6564209.8135	4970262.9440
190	6564209.5776	4970266.0642
191	6564238.5720	4970283.3422
192	6564245.2670	4970281.7061
193	6564256.2900	4970263.7100
194	6564271.0126	4970239.8216
195	6564281.1231	4970223.3733
196	6564286.3802	4970217.0646
197	6564297.7196	4970207.1992
198	6564155.0815	4970285.2069
199	6564159.2100	4970277.2300
200	6564171.1900	4970256.9500
201	6564177.4042	4970255.6274
202	6564203.7200	4970271.4200
203	6564201.2965	4970275.7898
204	6564260.8199	4970271.0792
205	6564281.1000	4970238.6300
206	6564268.9200	4970258.1900
207	6564281.6326	4970237.2472
208	6564303.5707	4970212.3541
209	6564307.2441	4970210.9877
210	6564318.2600	4970220.2500
211	6564339.1628	4970244.3618
212	6564338.2620	4970249.8342
213	6564369.3200	4970306.5000
214	6564373.1400	4970316.8000
215	6564367.3000	4970301.9200
216	6564354.1200	4970270.6000
217	6564343.9196	4970256.4868
218	6564319.8048	4970277.9783



4.5 Uređenje građevinske parcele

Građevinska parcela je osnovna matrica prostorne organizacije, a njeno uređenje utiče na cjelokupan dojam i urbanistički kontekst lokaliteta. Svaka građevinska parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici (kolski, pješački ili kolsko-pješački), onako kako je to predviđeno na grafičkim dijelovima Plana. Na građevinskoj parceli se rješava i stacionarni saobraćaj, prema grafičkim i tekstualnim prilogima Plana.

Uređenje građevinske parcele podrazumijeva, osim položaja objekta, koji je određen drugim urbanističko-tehničkim uvjetima i ovim Planom, i hortikulturno uređenje parcele, odnosno, sadnja ili oplemenjivanje vegetativnog sklopa zatečenog na parceli. U najvećoj mogućoj mjeri se preporučuje zadržavanje kvalitetnog vegetativnog pokrivača svih etaža, te obogaćivanje istog kroz sadnju autohtonih vrsta.

Građevinska parcela mora biti opremljena potrebnom komunalnom i drugom infrastrukturom, odnosno mora biti omogućen priključak na istu. Komunalna i druga infrastruktura se smješta na način da je dostupna za održavanje i ne može biti zaposjednuta podzemnim ili nadzemnim građevinama, koje će onemogućiti priključenje na istu ili njeno naknadno održavanje i upravljanje ili na bilo koji način ugroziti pravilno funkcioniranje iste. Komunalna i druga infrastruktura je data rješenjima u okviru grafičkih i tekstualnih priloga ovog Plana, kao i uvjeti njene izgradnje.

4.6 Arhitektonsko oblikovanje objekata i vanjsko uređenje

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se zasnivati na savremenim principima i primjenjujući najnovija saznanja o oblikovanju poslovnih i stambeno-poslovnih građevina, uz upotrebu postojanih materijala i boja. Oblikovanje objekata mora biti u skladu s ambijentom, ali su moguća i radikalnija rješenja staklenog kristala u kojem se ogleda priroda. Preporučuje se oblikovno rješenje savremene arhitekture. Oblikovanje objekata i uređenje građevinskih parcela mora biti zasnovano na visokim oblikovnim i graditeljskim standardima. Krovovi novoplaniranih objekata se mogu koncipirati kao kosi blagog nagiba (sakriveni iza visoko postavljene atike) ili ravni krovovi bez izraženih streha. Nagib kosih krovova 5-10 stepeni. Sve krovne površine se mogu koristiti kao uređene terase.

U skladu s mogućnostima dozvoljena je gradnja i jedne ili više podzemnih etaža – podrumске ili suterenske etaže. Podzemne etaže mogu izlaziti i izvan gabarita osnovnog objekta pod uvjetom da su svi dijelovi podzemnih etaža koje se nalaze izvan gabarita prizemne etaže potpuno ukopani u teren i nalaze se u okviru definiranih regulacionih linija.

Vanjsko uređenje - teren oko građevine, potporni zidovi, parking prostori, vertikalne komunikacije, interne saobraćajnice, pješačke staze, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju mikroambijent, uvjete stanovanja i poslovanja na susjednim parcelama i u funkciji su Planom definiranih pješačkih tokova, uz rješavanje oborinskih voda na vlastitoj parceli.

Kod planiranih individualnih objekata minimalno 30% od ukupne građevinske parcele treba da je rezerviran za zelene površine. Kod objekata kolektivnog stanovanja, poslovne i stambeno poslovne namjene minimalna površina uređena kao zelena u okviru parcele iznosi 10 % od ukupne građevinske parcele, Navedeni uslovi su obavezan sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova.

Vanjsko uređenje prikazano kartom *Plan prostorne organizacije* nije obavezujuće, s tim da je obavezno da se idejnim projektom, i glavnim projektom detaljno prikažu pješačke staze, kolski pristup parkiranje, mjesto kontejnera, te zelene površine u skladu sa ovim Planom i odlukom o



provođenju. U skladu sa kartom *Plan zelenih površina*, obavezujuće je formiranje zelenog pojasa prema javnoj saobraćajnici sa nasadima stabala, a kako bi se osigurao kvalitet budućeg stanovanja u planiranim objektima.

Tehnički prijem objekata ne može se izvršiti bez minimalnog uređenja definiranih pješačkih, kolskih i slobodnih zelenih površina i tamponskog intenzivnog i ekstenzivnog zelenila, postavljanja urbanog mobilijara, a sve u skladu s odobrenim projektom parternog i pejzažnog uređenja .

Ograđivanje građevinskih parcela u ovim zonama obuhvata nije dozvoljeno ukoliko Odlukom o provođenju plana nije drugačije definirano.

Rješavanje stacionarnog saobraćaja vršiti u okviru građevinske parcele ili objekta u skladu s parametrima definiranim Planom.

4.7 Plan saobraćaja

Prostorni obuhvat predstavlja prostor sa formiranom matricom saobraćajnica, koja u budućem periodu treba da doživi izvjesnu transformaciju kako bi dostigla zadovoljavajući nivo i u smislu kvalitete odvijanja saobraćaja, pješačkog i kolskog, kao i u smislu kompletne sigurnosti i kvalitete korištenja.

Primarne ulice su vezane na primarnu mrežu gradskih saobraćajnica koje se nalaze van obuhvata. U ovu kategoriju su svrstane ulice: Abdulaha Bukvice, Mehmedagića, Sinanagića i južna obodna planirana saobraćajnica koja vodi ka mostu preko rijeke Brke.

Ulica Mehmedagića i prema urbanističkom planu je ulica dijelom okarakterisana kao gradska saobraćajnica koja se vezuje na Ulicu Bulevar mira. U tom smislu kako bi se kvalitetno izvršilo povezivanje ovih prostora planirano je da se izvodi promet na glavnu gradsku ulicu Bulevar mira preko podvožnjaka ispod pješačke zone čija gradnja će predstavljati značajniju intervenciju u prostoru, a koji će u budućnosti predstavljati značajan infrastrukturni objekat. Obzirom na limitirane uvjete saobraćaj će biti ograničen samo za određene kategorije vozila, a sve u skladu sa važećim propisima iz ove oblasti.

Ulica Sinanagića dobiva na većem značaju obzirom na planirane namjene objekata koji joj gravitiraju. Ona spaja planiranu saobraćajnicu sa centrom grada, i u tom smislu potrebna je njena rekonstrukcija i proširenje poprečnog profila, a planirana je za dvosmjerni saobraćaj.

Uzimajući u obzir zahtjev da se pješačka zona produžava do sadašnjeg objekta vatrogasnog doma, važno je bilo riješiti saobraćajni konflikt koji bi nastao kao posljedica ove izmjene. Stoga je bilo neophodno planirati proširenje poprečnog profila Jevrejske ulice i povezati je sa ulicom Prnjavor koja dijelom dobiva dvosmjerni režim, dok u dijelu do spoja sa Ul. Mehmedagića ostaje jednosmjerna sa podužnim parkiranjem vozila.

Planiranjem izgradnje objekata kolektivnog stanovanja i zamjenom građevinskog fonda u Đermanovića ulici neophodno je i proširenje poprečnog profila ove saobraćajnice, sa planiranjem javnog parkinga na jednom dijelu.

Širina ulica je od 5,0m, 5,5m do 6,00 m sa obostranim ili jednostranim pješačkim stazama minimalne širine 1,00m. Horizontalni elementi trasa zadovoljavaju minimum tehničkih propisa.



Tamo gdje su stambeni i stambeno-poslovni objekti kolektivnog stanovanja uz trotoare su planirani zeleni pojasevi sa visokim rastinjem, te popločanja, čime se prostor za kretanje pješaka znatno povećava u odnosu na postojanje samo trotoara uz kolovoz.

Problem saobraćaja u mirovanju je značajan problem u gradu Brčko jer širenje naselja nije adekvatno praćeno i razvojem i gradnjom sistema javnih parking površina i sistema rješavanja stacionarnog saobraćaja unutar parcela unutar samih naselja. Planom je uz saobraćajnice na nekoliko mjesta planirana gradnja javnih parkinga čiji je kapacitet ukupno 187 PM i dvije javne garaže sa minimalno 100PM.

Uz poslovne i stambeno-poslovne objekte kolektivnog stanovanja je planirano u okviru uređenja parcele predviđan je izvjestan broj parkinga, kao i rješavanje stacionarnog saobraćaja unutar objekta.

Poseban problem predstavlja parking prostor uz sportski teren „Blatuša“ gdje je potrebno osigurati kako adekvatan pristup, tako i određeni broj parking mjesta. Kako je veći dio prostora u privatnom vlasništvu teško je iznaći prostor za podzemne kolektivne garaže čime bi se osiguralo značajnije garažiranje – parkiranje motornih vozila, stoga je neophodno da se donese odluka koja će posebno tretirati ovaj prostor, gdje će se desiti značajnije intervencije, a kako bi ovaj prostor dobio optimalan prostor za sve prateće funkcije koje treba da ima obuhvat ovakve namjene.

4.8 Vodovod

Kao što je ranije navedeno, prostor tretiran ovim regulacionim planom spojen je na gradsku vodovodnu infrastrukturu sa trenutno zadovoljavajućim kapacitetom za posmatrano područje. Na planskom obuhvatu nalazi se crpilište „Burića brdo“ i gradski toranj. Na ovom prostoru nalazi se i izvorište – javna česma „Prnjavor“ koje ima izdašnost 15 l/sek. Razvodna mreža izvedena je dijelom od plastičnih a dijelom od cement-azbestnih cijevi raznih profila /od Ø80 do Ø200/ i nalazi se u lošem stanju sa gubitkom oko 20%.

Obzirom da su planom stvoreni preduslovi za povećanje gustine naseljenosti predmetnog obuhvata, neophodno je izvršiti analizu postojeće vodovodne mreže prilikom izrade projektne dokumentacije. Ovom analizom bi trebalo utvrditi da li će postojeći kapacitet vodovodne mreže zadovoljiti potrebe mogućeg povećanja broja potrošača. Ukoliko se utvrdi da postojeća vodovodna mreža kapacitetom ne može zadovoljiti potrebe povećanog broja potrošača neophodno je planirati rekonstrukciju iste u skladu sa stvorenim potrebama.

4.9 Kanalizacija

Kao što je prethodno rečeno za vodovodnu mrežu isto se odnosi i na kanalizacionu. Kako su planom stvoreni preduslovi za povećanje gustine naseljenosti predmetnog obuhvata, neophodno je izvršiti analizu postojeće kanalizacione mreže prilikom izrade projektne dokumentacije. Ovom analizom bi trebalo utvrditi da li će postojeći kapacitet kanalizacione mreže zadovoljiti potrebe mogućeg povećanja broja potrošača. Ukoliko se utvrdi da postojeća kanalizaciona mreža kapacitetom ne može zadovoljiti potrebe povećanog broja potrošača neophodno je planirati rekonstrukciju iste. Na karti *Plan hidrotehničke infrastrukture* data je mreža fekalnih vodova koji bi potencijalno zahtijevali rekonstrukciju, te planiranje oborinske kanalizacije, kao odvojenog sistema, a sve kako bi se poboljšali uvjeti u ovom segmentu i sa aspekta zaštite životne sredine.



4.10 Elektroenergetika

4.10.1 Snabdijevanje električnom energijom

4.10.1.1 Srednjenaponski razvod

U potpunom dijelu prostornog obuhvata razmatranog Regulacionog plana postoji razvijena 10 kV podzemna mreža. Na potpunom prostornom obuhvatu postoji više podzemnih 10 kV dalekovoda koji napajaju transformatorske stanice 10/0,4 kV.

Za napajanje novih trafostanica predviđeni su novi 10 kV podzemni razvodi sa trasama predstavljenim u grafičkom prilogu. Dozvoljava se odstupanje od trase unutar parcele. Za veće odstupanja od trase navedene u grafičkom prilogu obavezno je da investiciono-tehnička dokumentacija (Idejni i Glavni projekat) sadrži detaljno obrazloženje. Dubina rova za polaganje kablova mora biti najmanje 80 cm. Presjek kablovskog rova predstaviti u investiciono-tehničkoj dokumentaciji vodeći računa o pravicima pružanja postojećih instalacija (vodovod, kanalizacija, telekomunikacioni vodovi, elektroenergetika, itd). Za prelazak ispod puta predvidjeti mehaničku zaštitu kablova.

4.10.1.2 Transformatorske stanice

Kao što je navedeno u poglavlju 3.2.8. na lokacijama koje obuhvata Regulacioni plan postoji pet transformatorskih stanica, i to:

- TS 10/0,4 kV (630 kVA+400kVA) CENTAR 2,
- TS 10/0,4 kV (630 kVA) CENTAR 3,
- TS 10/0,4 kV (630 kVA) CENTAR 4,
- TS 10/0,4 kV (630 kVA) PRAHULJA,
- TS 10/0,4 kV (630 kVA) BURIĆA BRDO.

Ove trafostanice se napajaju i uvezane su prstenasto podzemnim kablom 10kV sa čvorne trafostanice 35/10kV Brčko III.

Na prostornom obuhvatu razmatranog regulacionog plana zbog povećanja konzumnog područja predviđene su tri nove trafostanice snage tipa MBTS ili KBTS 10/0,4 kV (630 kVA ili 1000 kVA) prema lokacijama u grafičkom prilogu.

4.10.1.3 Niskonaponska mreža i javna rasvjeta

Za napajanje novih stambeno-poslovnih objekata kompletan novi razvod uraditi podzemno NN kablovima isključivo javnim površinama gdje je to moguće, a sve u saradnji sa nadležnim institucijama Vlade Brčko distrikta BiH (JP „Komunalno Brčko“ d.o.o. Brčko distrikt BiH i Odjel za komunalne poslove). Presjek kablovskog rova predstaviti u investiciono-tehničkoj dokumentaciji vodeći računa o pravicima pružanja postojećih instalacija (vodovod, kanalizacija, telekomunikacioni vodovi, elektroenergetika, itd.). Za prelazak ispod puta predvidjeti mehaničku zaštitu kablova.

U slučaju potrebe za novim trasama javne rasvjete razvod uraditi podzemno isključivo javnim površinama sa trasama u komunikaciji sa nadležnim institucijama. Obavezno je upotreba čeličnih pocinčanih stubova i svjetiljki najnovije generacije (LED).



4.11 Telekomunikacije

U zoni postojećih čvrstih objekata na važnijim komunikacionim pravcima, a mjestimično i na sporednim, uglavnom postoji razvijena TT mreža i ona je izvedena u obliku samonosećih vazdušnih vodova telefonskim kablovima određenog kapaciteta. Novu trasu telekomunikacione mreže izvesti podzemno javnim površinama gdje god je to moguće uz saglasnost nadležnih operatera.

4.12 Toplifikacija

Iz dokumentacije „Strategija razvoja Brčko distrikta BiH za razdoblje 2008-2017. godina“ i „Strategije razvoja Brčko distrikta BiH za period 2021-2027. godina“ od 19.05.2021 godine planirano je da se izvrši gasifikacija Brčko distrikta BiH. Zahvaljujući svom geografskom položaju Brčko distrikt Bosne i Hercegovine predstavlja tranzitni pravac za prolazak plinske mreže prema entitetima. Glavni magistralni plinovod Šepak-Bijeljina-Banja Luka prolazi kroz teritoriju Brčko distrikta BiH. Procjena je da bi potrošnja plina u Brčko distriktu iznosila od 25-30 mil. m³, u slučaju izgradnje plinovoda iz pravca Bijeljine.

Prema akcionom planu energetske održivosti razvoja Brčko distrikta BiH iz 2015 godine predviđena je izgradnja kogeneracijskog postrojenja i razvoj toplifikacionog sistema. Prema trenutnim potrebama i projekcijama budućeg razvoja Brčko distrikta BiH dvije jedinice kapaciteta 2x20 MWe i 2x40 MWt osigurale bi sasvim dovoljnu količinu energije i zadovoljile potrebe Brčko distrikta BiH.

Shodno tome toplifikaciona mreža u gradskom području bi se rješavala paralelno sa izborom pogonskog goriva za centralnu gradsku toplanu sa daljinskim sistemom grijanja sa zajedničkim izvorom toplote i njenim razvođenjem do potrošača. Daljinski sistem grijanja bi se sastojao od toplotnog izvora ili gradske toplane, cjevovoda za razvod toplotne energije ili toplifikacione mreže i toplotnih predajnih stanica tj. kućne podstanice.

Do razvoja i izgradnje ovakvog sistema primjenjivat će se dosadašnji načini grijanja, čvrsto gorivo, kotlovi na električnu energiju i toplotne pumpe. Važno je kog građanstva, ali i vlasti razvijati svijest o ekološki prihvatljivim izvorima energije, pa je za očekivati i adekvatnije uređenje zakonske regulative u ovoj oblasti, te omogućavanje subvencija građanima kod opredjeljivanja za neki vid ekološkog grijanja.

4.13 Mjere zaštite životne sredine

Uporedo sa realizacijom planskih sadržaja, neophodno je provoditi mjerenja i analize kojima će se utvrditi nedopuštena opterećenja vode, zraka i tla. Mjerenja i analize potrebno je provoditi planski, što znači da je neophodno uspostaviti monitoring kvaliteta elemenata i faktora životne sredine na što obavezuje Zakon o zaštiti životne sredine (“Sl. glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine”, br. 24/04 od 21.07.2004. godine), Zakon o zaštiti voda (“Sl. glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine”, br. 25/04 od 28.07.2004. godine), Zakon o zaštiti zraka (“Sl. glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine”, br. 25/04 od 28.07.2004. godine), i ostali zakonski i podzakonski akti koji tretiraju ovu problematiku.



Mjerenja i analize potrebno je provoditi planski, što znači da je neophodno uspostaviti monitoring kvaliteta elemenata i faktora životne sredine na šta obavezuju zakonski i podzakonski akti koji tretiraju ovu problematiku. Mjerenja se mogu uspostaviti u okvirima šireg područja. Na ovom stepenu poznavanja stanja zagađenosti teško je propisati adekvatne mjere zaštite. Zbog toga su u ovom planskom dokumentu, u okviru zaštite životne sredine, navedene mjere koje mogu biti preventivne sa rokom do uspostavljanja monitoringa kvaliteta, odnosno do definiranja mjera zaštite na osnovu mjerenih rezultata i analiza.

U okviru zaštite vode, tla i zraka potrebno je:

- izgraditi saobraćajnice zadovoljavajućih građevinskih i saobraćajnih elemenata;
- izgraditi sistem (zatvoreni ili otvoreni ili kombinirani) za odvodnju površinskih voda;
- organizirano pratiti kvalitet pitke vode kojom se stanovništvo snabdijeva;
- zabraniti svaku vrstu iskopa ili gradnje koja nije u skladu sa planiranim sadržajima;
- za planirane sadržaje, iskope i gradnju vršiti prema propisanim uvjeta, u granicama koji su zacrtani planom;
- prilikom rekonstrukcije saobraćajnice planirati zaštitno zelenilo koje će apsorbirati štetne ispušne gasove;
- za odabir vrste sadnica potrebno je angažirati stručno lice uz obaveznu konsultaciju pejzažnog arhitekta;
- izgraditi društvene objekte za zadovoljenje osnovnih životnih potreba stanovništva ili ostvariti mogućnosti povezivanja sa kontaktnim prostorom što će poboljšati njihov socio-ekonomski efekat
- izgraditi objekte i organizirati zaštitu od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava.



5 ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „CENTAR II“ U BRČKO DISTRIKTU BIH

5.1 Uvod i opće odredbe

5.1.1 Pravna priroda, predmet plana, područje primjene i trajanje

Član 1

- 1) Regulacioni plan „Centar II“ u Brčkom (u daljem tekstu Plan) predstavlja obavezujući dokument kojim se određuje organizacija, namjena i korištenje zemljišta, te urbanističko-tehnički uvjeti gradnje, rekonstrukcije i dogradnje objekata, infrastrukture i otvorenih površina u obuhvatu Plana i sve ostale radnje definirane Zakonom o Prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH. (Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH, br. 29/08)
- 2) Plan preuzima opredjeljenja i odluke važećeg plana višeg reda, Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007-2017.godina, te Prostornog plana Brčko distrikta BiH 2007-2017.godina, u smislu namjene zemljišta i uvjeta za planiranje i provođenje plana.

Član 2

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

Član 3

- 1) Regulacioni plana „Centar II“ u Brčkom donosi se na period od 10 godina.
- 2) U skladu s Zakonom o prostornom planiranju i građenju ("Službeni glasnik Brčko distrikta BiH", broj 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/20, 29/20 i 40/20), godinu dana prije isteka plana, nadležni Odjel pokreće postupak revizije plana čime se utvrđuje njegov stepen provođenja i mogućnost produženja.
- 3) Svi dijelovi Plana obavezujući su i za investitore i nadležne Odjele i Institucije koji učestvuju u građenju i praćenju primjene zakona.
- 4) Obuhvat se cijelom površinom nalazi u KO Brčko 1. Granice parcela preuzete su sa digitalnog katastra KO Brčko 1 dostavljenog od strane nosioca pripreme plana. Površina



obuhvata Plana je grafički utvrđena kroz grafički prilog – karta broj 1 i opisana u poglavlju 3.1.1. *Opći podaci o prostornom obuhvatu*. Površina obuhvata iznosi cca P=14,5 Ha

5.2 Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje

5.2.1 Uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta

Član 4

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

Član 5

- 1) Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva opremanje i pripremanje građevinskog zemljišta.
- 2) Pripremanje zemljišta obuhvata geološka, geomehanička i hidrološka ispitivanja koja će se koristiti pri projektovanju.
- 3) Opremanje građevinskog zemljišta u okviru Plana obuhvata rekonstrukciju i izgradnju komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje:
 - a. izgradnja novih saobraćajnica i parkirališta.
 - b. dogradnja i izgradnja sistema primarne vodovodne, kanalizacione, toplovodne, elektro i TT mreže i objekata.
 - c. uređenje javnih površina (popločanja, mobilijar, rasvjeta, zelenilo itd.).
- 4) Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.
- 5) Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva osiguranje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji terena u skladu s geomehaničkim ispitivanjima.
- 6) U zonama individualnog stanovanja može se odobriti izgradnja individualnih objekata i ukoliko ne postoji zajednička kanalizaciona i vodovodna infrastruktura, s tim da se do momenta stvaranja uslova priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu problem vodosnabdijevanja riješi bunarom, a zbrinjavanje otpadnih voda vodonepropusnom septičkom jamom.
- 7) Izgradnja građevina ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.
- 8) Neprirodno nasipanje i izdizanje terena i druge intervencije na neprirodnoj izmjeni konfiguracije terena u odnosu na niveletu postojećih i planiranih saobraćajnica te susjednih građevinskih parcela nije dozvoljeno.

5.2.2 Regulaciona linija, građevinska linija

Član 6

- 1) Planom parcelacije utvrđuju se: veličina, oblik, i položaj parcele, pristup parcelama, regulacione i građevinske linije i površine za javne namjene.
- 2) Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definirane su u grafičkom dijelu Plana – karta: „*Plan parcelacije*“;



- 3) Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.
- 4) Građevinska parcela mora da ima površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa Planom.
- 5) Svaka građevinska parcela mora imati direktan pristup minimalno sa jedne od javnih saobraćajnica.
- 6) U zonama kolektivnog stanovanja i stambeno-poslovnoj zoni, dozvoljava se spajanje dvije ili više definiranih građevinskih parcela s ciljem realizacije spajanja zasebnih objekata definiranih Planom i pod uvjetima definiranim Planom.
- 7) Planom su definirane dvije građevinske linije, građevinske linije prizemlja objekata i građevinske linije spratova objekata, tamo gdje je predviđeno da se razlikuje u odnosu na prizemlje.
- 8) Građevinske linije ne mogu prelaziti regulacionu liniju osim ako isto nije predviđena Planom.
- 9) Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da formira tlocrt građevine u ovisnosti od potreba i želja definiranih idejnim projektom. Građevinske linije se ne mogu preći niti jednim dijelom građevine ukoliko to Planom nije drugačije definirano.
- 10) Izuzetak stavu 9) predstavljaju krovne strehe u zonama individualnog stanovanja, maksimalne dužine 0,8m ukoliko ne prelaze granicu parcele i definiranu regulacionu liniju.
- 11) Građevinska linija podrumске ili suterenske etaže može biti veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta. Dijelovi koji izlaze izvan gabarita prizemne etaže cijelom svojim površinom moraju biti ukopani u teren. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,0m zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame. Kod realizacije navedenih podrumskih etaža voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednoj parceli.
- 12) Udaljenost građevinske linije definirane prethodnim stavom može biti i manja od 1,0m uz uvjet obavezne izrade i projekta osiguranja građevinske jame u okviru glavne projektne dokumentacije.

5.2.3 Dimenzije i spratnost planiranih objekata

Član 7

- 1) U grafičkom prilogu „Plan prostorne organizacije“ dati su horizontalni gabariti objekata, koji se mogu mijenjati samo pod uvjetima koji su propisani ovom odlukom.
- 2) Dozvoljava se investitoru prilagođavanje dimenzije objekta unutar definirane građevinske linije i definiranih urbanističko-tehničkih parametara.
- 3) U zonama individualnog stanovanja dozvoljava se odstupanje od Planom definirane dimenzije objekta, samo prema zadnjoj dvorišnoj strani, poštujući utvrđene urbanističke parametre. Minimalna udaljenost objekta od susjednog objekta u tom slučaju je 6,0m.
- 4) U zonama kolektivnog stanovanja i stambeno-poslovnoj zoni planom su definirani položaj i maksimalni gabariti planiranih objekata i kao takvi ne mogu se mijenjati ukoliko planom nije drugačije definirano.
- 5) Kolektivni stambeni, stambeno-poslovni i poslovni objekti mogu imati istake na etažama iznad prizemlja u skladu s definiranim građevinskim linijama datim planom.
- 6) Svi dijelovi objekata koji na nivou spratova u okviru građevinske linije prelaze gabarit prizemlja moraju biti izvedeni tako da svojim dijelovima obezbjeđuju komunikaciju na nivou uređenog partera minimalne svijetle visine od 3,5m od nivoa uređenog terena na svakoj svojoj poziciji.



- 7) Na objektima na kojima je dozvoljena izgradnja zadnje povučene etaže (Pe), ista mora biti uvučena minimalno 2,5m u odnosu na gabarit etaže ispod iste. Uvlačenje „povučene“ etaže se vrši sa svih strana objekta.
- 8) Na urbanističkoj parceli moguća je gradnja jednog građevinskog objekta u okviru definirane građevinske linije ukoliko planom nije drugačije definirano.
- 9) U zonama individualnog stanovanja objekat se mora naslanjati na građevinsku liniju prema pristupnoj saobraćajnici. Na građevinske linije prema glavnoj pristupnoj saobraćajnici objekat se mora naslanjati s minimalno 70% svoje širine odnosno ulične fasadne površine.
- 10) Dogradnja individualnih objekata zavisi od prostornih mogućnosti pripadajuće parcele i može se odobriti pod uvjetima da procent izgrađenosti pripadajuće parcele ne prelazi 50% (sa maksimalnim koeficijentom izgrađenosti jedan), a da udaljenost predviđene dogradnje od susjednih objekata ne bude manja od 6,0m.
- 11) Ukupna zauzetost građevinske parcele u zonama individualnog stanovanja iznosi najviše 50%.
- 12) Zauzetost građevinske parcele izračunava se kao odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevinskoj parceli i ukupne površine građevinske parcele, izražen u postocima.
- 13) Planirana spratnost i odstojanje objekata utvrđene su Planom, naznačene u grafičkim priložima i ne mogu se mijenjati osim u slučajevima koji su propisani ovom odlukom.
- 14) Etaže objekta su: Podzemne etaže (podrum i suteran) (-1,-2...), prizemlje (P), spratovi (1,2...), potkrovlje (Pk), povučena etaža (Pe).
- 15) Spratna visina svake etaže mora biti u skladu s namjenom prostora poštujući propisane tehničke uvjete mjera zaštite na radu i boravka u zatvorenim i otvorenim prostorima.
- 16) Na svim novim građevinama, kao i na postojećim građevinama koje se rekonstruišu, dijelovi građevine infrastrukturne namjene (dimnjaci, gromobrani, antene, ozrake ventilacije, otvori ventilacije i dr.), te postrojenja (npr. klima komore, strojarnice liftova i dr.) mogu biti viši od planski predviđene visine i smješteni na krovu građevine u skladu s tehnološkim potrebama i posebnim propisima koje donosi nadležni Odjel Vlade Brčko distrikta BiH, u dužini najviše 20% pročelja građevine.
- 17) Svi elementi navedeni stavom 16) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno kada bi svojim volumenom, primijenjenim materijalom i oblikom mogli znatno utjecati na arhitektonski oblik fasade.
- 18) Svaki od planiranih objekata može imati jednu ili više podrumskih ili suterensku etažu u skladu s konfiguracijom terena, ukoliko geomehanička ispitivanja to dozvoljavaju i pod uvjetom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena.
- 19) Podrumski ili suteranski etaža može se koristiti kao pomoćni prostor, ostava, skladište, garaža.
- 20) Stanovanje na nivou podrumski etaže nije dozvoljeno.
- 21) Dozvoljava se transformacija tavanske etaže postojećih kolektivnih stambeno-poslovnih objekata , postojećih i novih individualnih objekata u stambeni prostor.
- 22) Osvjetljavanje tavanske etaže se vrši preko krovni prozora.
- 23) Formiranje krovni badža na nivou tavanske etaže nije dozvoljena.
- 24) Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu.
- 25) Nivo prizemlja objekata za individualno i kolektivno stanovanje može biti izdignuto do maksimalno 120cm u odnosu na kotu uređenog terena. Pri tome sve vertikalne



komunikacije i pristup objektu mora biti izveden u okviru dozvoljenih građevinskih linija objekta.

- 26) Nivelaciona kota prizemlja u dijelovima objekata u kojima je predviđen poslovni ili poslovno izložbeni prostor može se izvesti najviše 15.0 cm više od kote niveleta uređenog terena.
- 27) Prilazi i ulazi u građevine i prostore poslovne namjene moraju biti projektovani i uređeni prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uvjetima, prostornim standardima i normativima za uklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonskih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala.

5.2.4 Odnos prema postojećim objektima

Član 8

- 1) Planom su definirani postojeći objekti koji se zadržavaju. Ukoliko su neki od tih objekata bespravno izgrađeni, njihova legalizacija se može odobriti u skladu s grafičkim dijelom Plana –karta „Plan intervencija“, i ako se time ne ugrožava boravak u susjednim objektima.
- 2) Ukoliko postoje određena odstupanja između planom utvrđene markice i geodetskog snimka objekta, poštovati geodetski snimak, pod uvjetom da ne ugrožava objekte na susjednoj parceli, kao i uspostavljenu regulacionu liniju.
- 3) Postojeći objekti za koje su grafičkim prilogom već utvrđene intervencije sa maksimalnim vertikalnim i horizontalnim gabaritima, odnosno mogućnost njihove rekonstrukcije, dogradnje i nadziđivanja, mogu se realizirati uz poštivanje urbanističko-tehničkih uvjeta definiranih Planom.
- 4) Objekti koji se nadziđuju moraju zadovoljavati konstruktivno seizmičke uvjete a nadzidani dijelovi objekta Planom definisane uvjete.

Član 9

- 1) Na postojeće objekte koji nisu u skladu sa Planskim rješenjem ili je na predmetnim građevinskim parcelama predviđana zamjena građevinskog fonda, primjenjuje se mjera tekućeg održavanja.
- 2) Za objekte koji su izgrađeni bez odgovarajuće građevinske saglasnosti a ovim planom su predviđeni za rušenje u svrhu realizacije saobraćajnica, pješačkih i kolskih, naknadni lokacijski uvjeti se ne mogu odobriti.

Član 10

- 1) Na izgrađenim građevinskim parcelama na kojim je predviđena zamjena građevinskog fonda, postojeći objekti zamjenjuju se novim objektima na način kako je to predviđeno Planom.
- 2) Ako vlasnici postojećih objekata iz stava 2) ovoga člana ne žele ili ne mogu izvršiti planiranu smjenu objekata, njihovi postojeći objekt se zadržava.
- 3) U slučaju iz stava 2) ovog člana za postojeće objekte primjenjivat će se mjera tekućeg održavanja.
- 4) Istovremeno vlasnici ovih objekata ne mogu sporiti pravo izgradnje objekata na susjednim parcelama, na način kako je to predviđeno Planom.



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

Član 11

- 1) Arhitektonsko oblikovanje objekata i uređenje fasada prilagoditi ambijentu i savremenim arhitektonskim trendovima. Pri tome slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim, mirnim arhitektonskim linijama i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, kolorita i upotrebe materijala.
- 2) Ton karta fasadnih površina novih objekata mora da bude odraz savremenih arhitektonskih trendova. Nije dozvoljena primjena fluorescentnih i žarkih boja koja bi narušila vizuelni dojam okruženja.
- 3) Prilikom izdavanja lokacijskih uvjeta obavezno je propisati ton kartu fasadnih površina definiranu RAL standardom. Poželjna je paleta pastelnih ili zemljanih tonova.
- 4) Ukoliko se planira fazna izgradnja lamela dvojnih objekata, ili objekata koji će u konačnici činiti jedinstvenu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu u projektnoj dokumentaciji je obaveza prikazivanja obje lamele koje moraju biti identičnog arhitektonskog oblikovanja, i primijenjenih materijala.
- 5) Dograđeni i nadzidani dijelovi postojećih objekata moraju svojim likovnim izrazom, proporcijom i stilskim elementima činiti jedinstvenu cjelinu sa postojećim objektom.
- 6) Krovovi u zonama individualnog stanovanja mogu biti dvovodni, viševodni ili ravni.
- 7) Kod kosih krovova nagib i orijentaciju krovnih ravni prilagoditi nagibu i orijentaciji krovnih ploha susjednih objekata. Preporučeni nagib krovnih ravni je 30-35 stepeni.
- 8) U slučaju primjene kosih krovova u zonama individualnog stanovanja i tavanski prostor se može koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica, bez realizacije krovnih badža i osvjjetljenjem prostora samo sa krovnim prozorima.
- 9) Otvori na fasadama novoplaniranih objekata i postojećih objekata na kojima je dozvoljen određen stepen intervencije u zoni individualnog stanovanja koncipirati u skladu s odredbama plana.
- 10) U zonama kolektivnog stanovanja i stambeno poslovnim zonama preporučuje se primjena ravnih krovova ili prostih kosih krovova, blagog nagiba (5-10 stepeni), sakrivenih iza visoko postavljenih atika.
- 11) Ne dozvoljava se primjena mansardnog ili bačvastog oblika krova.
- 12) Ravni krovovi mogu se urediti kao terase i uređene površine zelenila.
- 13) Oblikovanje objekata u stambeno poslovnoj zoni i zoni kolektivnog stanovanja mora biti u skladu s ambijentom, ali su moguća i radikalnija rješenja ostakljenja. Preporučuje se oblikovno rješenje savremene arhitekture. Oblikovanje objekata i uređenje građevinskih parcela mora biti zasnovano na visokim oblikovnim i graditeljskim standardima.
- 14) Sve fasade objekta (uključujući i krovove, tj. "petu fasadu") moraju se kvalitetno oblikovati u skladu s tehničkim propisima.
- 15) U stambeno-poslovnoj zoni i zoni kolektivnog stanovanja moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca (briseleji, pergole i tipske sklopive tende i sl.) u okviru definirane regulacione linije.
- 16) Uređenje fasadnih otvora unutar stambeno poslovne zone i zone kolektivnog stanovanja vršiti u skladu s odredbama Plana.



- 17) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata radi upotrebe pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije, na površini krovova objekata.
- 18) Objekti u stambeno poslovnoj zoni i zonama kolektivnog stanovanja se moraju koncipirati bez vidljivih streha i krovnih prepusta. U okviru povučenih etaža dozvoljava se postavljanje transparentne nadstrešnice maksimalne širine 1,0m.
- 19) Raznolikost materijala na fasadama svesti na minimum. Preporuka je upotreba maksimalno dva materijala na jednom objektu.
- 20) Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju na objekat, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, dimenzije, materijala i boje. Svi reklamni elementi moraju biti postavljeni na jednoj od fasada objekta unutar definiranih regulacionih linija. Postavljanje reklamnih elemenata iznad atike objekta nije dozvoljeno.
- 21) Saglasnost na izvedbe elemenata iz prethodnog stava može se izdati isključivo na osnovu dostavljenog i odobrenog projekta cjelokupne fasade na koju se postavlja neki od navedenih elemenata.
- 22) Svi elementi navedeni stavom 20) ukoliko izlaze izvan osnovnog gabarita objekta moraju biti postavljeni na minimalnoj svijetloj visini 3,5m od nivoa uređenog terena.
- 23) Postavljanje samostojećih reklamnih objekata kao što su paneli ili reklamni totemi unutar građevinske parcele nije dozvoljeno.

Član 12

- 1) Postavljanje vanjskih jedinica sistema klimatizacije na fasadne zidove prema saobraćajnicama ili trgovima nisu dozvoljeni.
- 2) Iznimno stavu 1. ovog člana je oblikovanje zaštitnih pokrivnih maski mašinskih elemenata kao oblikovnog elementa fasade.
- 3) Naknadno pojedinačno zatvaranje balkona ili lođa u zonama kolektivnog stanovanja i stambeno poslovnoj zoni nije dozvoljeno.
- 4) Iznimno prethodnom stavu, intervencija na zatvaranju balkona i lođa se vrši jednoobrazno i istovremeno za cijeli objekat i može se odobriti samo na osnovu dostavljenog i odobrenog projekta cjelokupne fasade. Fazne intervencije navedene ovim stavom nisu dozvoljene.
- 5) Zatvaranje ili natkrivanje terasa i krovnih terasa u zonama kolektivnog stanovanja i stambeno poslovnoj zoni nije dozvoljeno.
- 6) Iznimno prethodnom stavu, na objektima sa povučenom zadnjom etažom i formiranom krovnom terasom dozvoljava se postavljanje jednoobrazne konzolne nadstrešnice na cijelom objektu, maksimalne širine 1,0m. Nadstrešnica izvedena od odgovarajuće čelične konstrukcije i transparentnog pokrova.

Član 13

- 1) Postavljanje javne rasvjete, klupa, korpi za otpatke i dr. urbanog mobilijara, potrebno je definirati projektom urbanog mobilijara i vizuelnih komunikacija, ukoliko se nalazi u sastavu vlasničke parcele objekta, mora biti sastavni dio projektne dokumentacije izgradnje objekta kroz parterno uređenje.

5.2.6 Uvjeti za građenje pomoćnih objekata na građevinskim parcelama

Član 14

- 1) Svi pomoćni objekti se moraju planirati u sklopu glavnog objekta.



- 2) Gradnja zasebnih pomoćnih objekata u stambeno poslovnoj zoni i zonama kolektivnog stanovanja nije dozvoljena.
- 3) U zonama individualnog stanovanja dozvoljena je gradnja privremenih objekata za boravak na otvorenom kao što su sjenice ili pečenjare, nenatkrivene ili natkrivene i slični objekti maksimalne BGP 10m² i maksimalne visine 4,0m.
- 4) Pomoćni objekat iz stava 3. se može graditi kao samostojeći ili uz glavni objekat. Položaj navedenih objekata mora biti takav da je s strane pristupne saobraćajnice potpuno vizuelno zaklonjen postojećim glavnim objektom, da je smješten unutar definisanih regulacionih linija i na minimalnoj udaljenosti od 3m. od susjedne parcele.
- 5) Pomoćni objekti kao što su šupe, drvarnice, ljetne kuhinje, sušionice, garaže i sl. se ni u zonama individualnog stanovanja ne mogu odobriti izuzev ako su sastavni dio glavnog objekta.

5.2.7 Uvjeti za ograđivanje parcele

Član 15

- 1) Građevinske parcele u zonama individualnog stanovanja mogu se ograditi ogradom po bočnim i stražnjim dijelovima, prema susjednim parcelama maksimalne visine do 1,8 m, dok se prema ulici - javnoj prometnoj površini može izvesti ograda visine 1,5 m
- 2) Ograda prema javnoj i pristupnoj saobraćajnoj površini izvodi se kao prozirna minimalno 2/3 visine - metalna uz preporučenu kombinaciji sa zelenom ogradom iza metalne od autohtonog biljnog materijala.
- 3) Ograđivanje parcela u zonama kolektivnog stanovanja i stambeno poslovnoj zoni nije dozvoljena.
- 4) Iznimno prethodnom stavu, ograđivanje parcela se može odobriti do trenutka privođenja zemljišta konačnoj namjeni ili za građevinske parcele na kojima se nalaze ili su planirani objekti specijalne namjene koji iz sigurnosnih razloga moraju biti ograđeni zaštitnom ogradom ili imati kontrolisan pristup kao i postojeći i planirani vjerski objekti.

5.2.8 Uvjeti uređenja saobraćajnih površina i parkirališta na građevinskim parcelama

Član 16

- 1) Lokacijskim uvjetima za objekte određene namjene potrebno je utvrditi neophodan broj parkirališnih ili parkirališno-garažnih mjesta za vozila u skladu s ovim odredbama.
- 2) Parkirališne i garažne potrebe za pojedine sadržaje moraju se riješiti na predmetnoj građevinskoj parceli pojedinog korisnika prostora odgovarajuće namjene.
- 3) Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) na građevinskoj parceli objekta zavisi od vrste i namjene prostora u objektu, a određuje se u skladu sa sljedećim normativima.
- 4) U zonama kolektivnog stanovanja:
 - 1 parking mjesto/ planirana stambena jedinica
 - 1 parking mjesto/60m² planiranog poslovnog prostora
- 5) Parkirališta će se, u pravilu, predvidjeti u prednjem ili zadnjem dijelu građevinske parcele ili unutar objekta.
- 6) Minimalne dimenzije parkirališta za parkiranje osobnih vozila su 2,5 m x 5,0 m, za teretna vozila min. dimenzije 3,5 x 10,0 m.



- 7) Na svim parkiralištima najmanje 5%, odnosno najmanje 1PM od ukupnog broja parkirališnih mjesta mora biti dimenzionirano i rezervirano za vozila osoba s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.
- 8) Minimalna dimenzija parkirališnog mjesta za invalidne osobe iznosi 5,0 x 3,7 m.

Član 17

1. Grafičkim dijelom plana definisan koncept rješavanja stacionarnog saobraćaja unutar građevinske parcele u zonama kolektivnog stanovanja i stambeno poslovnim zonama nije obavezan. Investitoru se daje mogućnost uređenja građevinske parcele i internog saobraćaja u skladu s arhitektonskim konceptom uz poštivanje uslova definisanih Planom i bez narušavanja planom definisanih komunikacionih linija unutar cijelog obuhvata.

Član 18

- 1) Stacionarni saobraćaj unutar građevinske parcele na kojoj je planirana gradnja individualnih objekata potrebno riješiti unutar parcele parkiranjem na otvorenom ili unutar objekta.

5.2.9 Uvjeti za uređenje zelenih i slobodnih površina

Član 19

- 1) Ovim planom utvrđuje se kategorija zelenila:
 - a. Zelene površine uz objekte kolektivnog stanovanja
 - b. Zelene površine uz objekte društvene infrastrukture
 - c. Zelene površine uz objekte individualnog stanovanja
 - d. Zaštitno zelenilo.
- 2) Površine utvrđene kao neke od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi objekti koji nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.
- 3) Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina u skladu s prethodno pribavljenom (odgovarajućom) dokumentacijom uređenja, na osnovu Idejnog rješenja hortikulture i grafičkim dijelom Plana.

Član 20

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

Član 21

- 1) Za zelene površine uz objekte društvene infrastrukture i zaštitno zelenilo predvidjeti kombinaciju sezonskog cvijeća i intenzivnog autohtonog zelenila. Sezonsko zelenilo i cvijeće je zbog svog životnog ciklusa potrebno mijenjati, radi osiguranja uvijek novog estetskog ugođaja .
- 2) Vrsta intenzivnog zelenila na zaštitnim zelenim površinama oko saobraćajnica i trgova biti će definisana grafičkim dijelom plana. Odstupanje od navedenih vrsta intenzivnog zelenila nije dozvoljeno.



- 3) Na dijelu gdje je već zasađeno intenzivno zelenilo i kao takvo zadržano je ovim Planom potrebno je izvršiti popunu sa ukrasnim grmljem.
- 4) Zelene i slobodne površine uz objekte kolektivnog stanovanja potrebno je ozeleniti intenzivnim i ekstenzivnim zelenilom autohtonih vrsta stabala i drugih biljaka u skladu s Planom.
- 5) Planom definisane zelene površine na svakoj od planiranih građevinskih parcela prema javnim saobraćajnicama je obavezno izvesti u obimu definiranim Planom.
- 6) Ostale zelene površine u okviru građevinskih parcela u zonama kolektivnog stanovanja i zonama centralnih sadržaja mogu svojim položajem i oblikom odstupati od onih utvrđenih Planom uz obavezano poštivanje planiranog procenta ozelenjavanja svake od građevinskih parcela i poštivanje definisanih pješačkih, horizontalnih i vertikalnih komunikacija.

5.2.10 Uvjeti za izgradnju saobraćajne i komunalne infrastrukture

Član 22

- 1) Kod rekonstrukcije postojećih saobraćajnica, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje postojeće saobraćajnice, a onda u odnosu na osovину postojeće saobraćajnice uraditi projektovanje saobraćajnice u novom poprečnom profilu u skladu sa Planom.
- 2) Ukoliko postoje odstupanja u geodetskom snimku i planu, poštovati geodetski snimak postojeće saobraćajnice.
- 3) Izgradnja novih saobraćajnica može da se radi samo u skladu sa uvjetima propisanim u ovim Planom.
- 4) Idejni projekat saobraćajnice mora da sadrži i projektovanu fekalnu i oborinsku kanalizaciju na način kako je to propisano ovim Planom.
- 5) Sistem fekalne i oborinske kanalizacije se projektuje prema potrebnim kapacitetima koji se utvrde u datom trenutku, prema pravilima struke, u skladu sa konceptom propisanim planom.
- 6) Fekalna i oborinska kanalizacija mora biti projektovana kao razdjelni sistem u profilu saobraćajnice.
- 7) Saobraćajnice moraju biti projektovane u skladu sa kategorijom puta.
- 8) Odvodnja vode sa parcela mora biti riješena na način da se voda sa vodonepropusnih površina na parceli (saobraćajnice, parkinzi, i sl., odnosno sa onih površina gdje je moglo doći do zagađenja oborinske vode) prije ispuštanja u kanalizacioni sistem prečisti u separatorima. Vrstu separatora odrediti u glavnom projektu, a u zavisnosti od vrste zagađenja i količine zagađene vode.
- 9) Priključak objekata na fekalnu kanalizaciju mora biti projektovan u skladu sa uslovima za svaku posebnu specifičnu namjenu objekta.

Član 23

- 1) Vodovodna mreža mora biti projektovana u skladu sa pravilima struke, a prema potrebama i kapacitetima obuhvata, uz mogućnost fazne gradnje.



Član 24

- 1) Elektroenergetska mreža mora se projektovati na način da se svi podzemni vodovi polažu obodom parcela, kako ne bi remetili izgradnju drugih podzemnih instalacija.
- 2) Potrebna trafostanica će se postavljati uz suglasnost nadležnih institucija, prema potrebama krajnjih korisnika, pri čemu ona ne može biti stubna.
- 3) Idejnim projektom moraju biti prikazane trase podzemnih vodova, koji moraju biti u skladu sa ovim planom.
- 4) Ukoliko se ukaže opravdana potreba, položaj trafostanica, kao i trase podzemnih kablova mogu se izmijeniti projektnom dokumentacijom, s tim da je prije izdavanja lokacijskih uvjeta potrebna saglasnost nadležnih organa na predložene izmjene.

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

Član 25

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

Član 26

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

5.3 Obaveze Odjela u provođenju plana

Član 27

- 1) Odjel nadležan za izdavanje lokacijskih uvjeta je dužan da kroz urbanističko-tehničke uvjete propiše sve mjere i uvjete date kroz ovaj plan za svaki objekat, a koji se odnose na:
 - a. Građevinsku liniju,
 - b. Spratnost objekta i njegove ostale vertikalne karakteristike
 - c. Apsolutnu kotu prizemlja od koje se ne može odstupiti više od +/- 10cm,
 - d. Obavezu i obim okolnog uređenja zelenih i popločanih površina u skladu sa Planom,
 - e. Tretman fasade, elemenata koji se postavljaju na fasadu i primjenu ton karte na fasadi, RAL standard,
 - f. Upotrebu mobilijara i opreme,
 - g. Mjesto za odlaganje otpada (kontejneri),
 - h. Interni saobraćaj i stacionarni saobraćaj,
 - i. Mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.



- 2) Ovakve obaveze se propisuju kako bi se osigurao visok stepen kvalitetnog provođenja Plana, a kroz dalju izradu Glavnog projekta i tehnički prijem.
- 3) Tehnički prijem i upotreba objekta nisu mogući ukoliko uz objekat nije izvršeno vanjsko uređenje u skladu sa Planom.

Član 28

- 4) Odjel prilikom izdavanja lokacijskih uvjeta ima ovlasti da:
 - a. Utvrđuje broj, pozicije i veličine dječjih igrališta u okviru slobodnih zelenih površina;
 - b. Vršiti izbor vrste i razmještaj urbanog mobilijara i sličnih elemenata koji dopunjuju urbani ambijent, uključujući i sadržaje na prostoru Plana;
 - c. Promjenu odnosa učesća stambenog i poslovnog prostora u ukupnoj bruto razvijenoj građevinskoj površini;
 - d. Po potrebi, Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Brčko distrikta BiH može po pojedinim pitanjima iz datih ovlasti, ili drugim, tražiti konsultacije od Zavoda za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH, kao nosioca izrade Plana.

5.4 Završne odredbe

Član 29

- 1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Brčko distrikta BiH".