



# **REGULACIONI PLAN „CENTAR I" U BRČKO DISTRIKTU BOSNE I HERCEGOVINE**

(nacrt)

Brčko , decembar 2021.



## PREDMET

# REGULACIONI PLAN „CENTAR I" U BRČKO DISTRIKTU BOSNE I HERCEGOVINE

(nacrt)

## INVESTITOR

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



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

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

www.bdccentral.net

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

## NOSILAC IZRADE

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



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

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

www.zavod.ba  
info@zavod.ba

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

## NOSILAC PRIPREME

VLADA BRČKO DISTRIKTA BiH

Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove



**VERIFIKACIJA:**

.....  
.....  
.....

**UČESNICI U IZRADI**

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

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

.....  
ALBERT KOBAŠ, dipl.ing.građ. – planer saobraćajne infrastrukture

.....  
Dr RAMIZ MUMINOVIĆ, dipl.ing.građ. – planer komunalne infrastrukture

.....  
VELEMIR GAVRILOVIĆ, dipl.inž.el. – planer elektroenergetske infrastrukture

.....  
STEFAN BOŠKOVIĆ, dipl.ing.arh. – MA – saradnik

.....  
SLOBODAN BULATOVIĆ, dipl.prost.planer – saradnik

.....  
LJUBOMIR JANJIĆ, dipl.ing.el. – saradnik

.....  
NENAD TOMIĆ, dipl.ing.maš. - MA – saradnik

.....

**ZAMJENIK DIREKTORA**

SAŠA TANIĆ, dipl.ek.

.....

# Sadržaj

Tekstualni dio plana

1. UVODNI DIO .....	5
1.1. Pravni i planski osnov za izradu plana .....	5
1.1.1. Važeći prostorni i urbanistički plan .....	5
1.1.2. Odluka o izradi plana .....	5
1.1.3. Nositelj izrade plana .....	5
1.1.4. Obuhvat plana .....	5
1.1.5. Pregled informaciono – dokumentacionog osnova Plana.....	5
1.2. Principi prostornog razvoja .....	6
2. IZVOD IZ PROSTORNO – PLANSKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA.....	6
2.1. Izvod iz Prostornog plana Brčko distrikta BiH.....	6
2.2. 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 Tehnološko – energetska infrastruktura Brčko distrikta BiH .....	8
3.2. Prirodni i izgrađeni uslovi prostornog obuhvata .....	9
3.2.1. Opći podaci o prostornom obuhvatu .....	9
3.2.2. Namjena i upotreba zemljišta .....	9
3.2.3. Karakteristike tla.....	9
3.2.4. Geološki sastav i građa terena .....	10
3.2.5. Hidrogeologija .....	10
3.2.6. Prilaz zoni – saobraćajna povezanost.....	10
3.2.7. Vodovod i kanalizacija prostornog obuhvata .....	11
3.2.8. Energetska infrastruktura .....	11
3.2.9. Telekomunikaciona infrastruktura .....	11
3.2.10. Analiza i prikaz katastarskih i vlasničkih podataka o zemljištu u obuhvatu plana .....	11
3.2.11. Kulturno-historijske vrijednosti pojedinih objekata.....	13
3.2.12. Kapaciteti objekata društvene infrastrukture .....	13
3.3. Analiza i vrednovanje postojećeg stanja u obahvatu plana .....	14
4. OSNOVNA KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA .....	15

4.1. Ciljevi i mogućnosti prostornog razvoja i opći urbanističko-tehnički uslovi.....	15
4.2. Osnovni koncept uređenja prostora .....	15
4.2.1. Namjena objekata .....	16
5. PLANIRANA INTERVENCIJA U OBUHVATU I USLOVI GRADNJE.....	17
5.1. Objekti .....	17
5.1.1. Regulacione i građevinske linije .....	18
5.1.2. Plan parcelacije.....	19
5.1.3. Saobraćaj .....	19
5.1.4. Vodovod i kanalizacija .....	19
5.1.5. Elektroenergetika .....	20
5.1.6. Telekomunikacije.....	20
5.1.7. Toplifikacija.....	20
5.1.8. Zaštita životne sredine.....	21
6. ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „CENTAR 1“ .....	21
6.1. Uvod i opće odredbe .....	21
6.1.1. Pravna priroda, predmet plana, područje primjene i trajanje .....	21
6.2. Urbanističko-tehnički uslovi izgradnje.....	22
6.2.1. Dimenzije i spratnost planiranih objekata.....	22
6.2.2. Odnos prema postojećim objektima .....	24
6.2.3. Regulaciona linija, građevinska linija.....	25
6.2.4. Uvjeti za uređenje fasada, privremeno zauzimanje zemljišta, postavljanje reklamnih objekata .....	26
6.2.5. Uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta.....	28
6.2.6. Uvjeti za uređenje zelenih i slobodnih površina.....	30
6.2.7. Mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima .....	31
6.3. Obaveze Odjela u provođenju plana .....	31

## **Grafički dio plana**

1. Prostorni obuhvat plana
2. Postojeće stanje i bonitet objekata
3. Postojeća namjena objekata i otvorenih površina
4. Stepent intervencije u prostornom obuhvatu
5. Valorizacija i stepent intervencija objekata pod zaštitom

6. Planirana namjena površina
7. Model prostorne organizacije
8. Plan parcelacije
9. Plan građevinskih i regulacionih linija
10. Plan saobraćaja
11. Plan ozelenjavanja otvorenih površina
12. Plan komunalne infrastrukture, ViK
13. Plan energetske infrastrukture

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

**Tekstualni dio plana  
(nacrt)**

# **1. UVODNI DIO**

## **1.1. Pravni i planski osnov za izradu plana**

### **1.1.1. Važeći prostorni i urbanistički plan**

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

### **1.1.2. Odluka o izradi plana**

U skladu sa zahtjevom Odjela za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove, a na prijedlog Vlade Brčko distrikta BiH, Skupština Brčko distrikta Bosne i Hercegovine donijela je Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana „Centar I” u Brčkom, broj: 01-02-704/19 od 30.10.2019. godine („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH”, broj 28/19).

### **1.1.3. Nosilac izrade plana**

Nosilac izrade Plana je Zavod za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH a sve na osnovu projektnog zadatka broj 22-000821/21, broj akta 06-1147EZ-003/21 od 21.4.2021.godine. dostavljen nosiocu izrade plana 26.04.2021. godine.

### **1.1.4. Obuhvat plana**

Predmetni obuhvat Plana predstavlja najužu zonu centra grada u stambenom naselju Centar. U kontekstu grada predstavlja komunikacioni prostor najvišeg ranga. Lokacija se nalazi između ulica: Ive Andrića, Bosne srebrene, Laze Kostića i Bulevara mira. Ovaj prostor obuhvata površinu od 0,9 hektara.

### **1.1.5. Pregled informaciono – dokumentacionog osnova Plana**

Izrada regulacijskog plana „Centar I” 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, 10/20, 29/20 i 40/20);
- Pravilnika o sadržaju, načinu izrade i donošenju dokumenata prostornog planiranja na području Distrikta, broj 01.1-02-028213/09 od 02.09.2009. godine;
- Prostornog plana Brčko distrikta BiH, planski period 2007 – 2017. godina, kao plana višeg reda;
- Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007 – 2017. godine, kao plana višeg reda;
- Važeće prostorno-planske dokumentacije u kontaktnoj zoni, i to: Izmjene i dopune Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Centar” u Brčko distriktu BiH i Urbanističkog projekta „ Historijsko gradsko jezgro” u Brčko distriktu BiH;



- Dokumentacije Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH za objekte u obuhvatu Plana;
- Katastarskog plana, ažurne geodetske podloge, digitalnog ortofoto snimka (iz 2018. godine);
- Drugih posebnih zakona i propisa koji uređuju oblast prostornog planiranja i građenja u Brčko distriktu BiH kojima se može pristupiti na mrežnoj stranici [www.bdcentral.net](http://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 razvoja**

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

## **2. IZVOD IZ PROSTORNO – PLANSKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA**

### **2.1. Izvod iz Prostornog plana Brčko distrikta BiH**

Za prostor Brčko distrikta BiH na snazi je Prostorni plan urađen 2006. godine, a usvojen je za period 2007 – 2017 godina.

Prostor obuhvaćen ovim regulacionim planom nije posebno tretiran u Prostornom planu Brčko distrikta BiH 2007-2017, nego isključivo kao sastavni dio grada Brčko.

### **2.2. Izvod iz Urbanističkog plana Brčko distrikta BiH**

Za prostor grada Brčko na snazi je 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, u skladu sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom planiranju i građenju ("Sl. glasnik Brčko distrikta BiH" br. 18/17), on je i dalje na snazi do donošenja novog Urbanističkog plana grada Brčko. Urbanistički plan je osnovni razvojni i dugoročni planski dokumenat za urbano područje distrikta Brčko. Plan predstavlja osnovu za izradu planskih dokumenata operativnog karaktera regulacionih planova. Regulacioni planovi donose se za manje prostorne cijeline granicama urbanog područja, na kojima neposredno predstoji izgradnja objekata ili drugi radovi na uređenju prostora.

Na osnovu grafičkih priloga, odnosno kartografskih prikaza koji su sastavni dio urbanističkog plana, prostor koji se nalazi između Bulevara mira i pješačke zone, a koji pripada prostornom obuhvatu koji je tretiran ovim regulacionim planom ubraja se u četiri zone zaštite. U prvoj zoni

zaštite zabranjuje se bilo kakva izgradnja objekata koji su činili identitet tog prostora na osnovu fotodokumentacije. U prvoj zoni zaštite uklanjaju se svi objekti koji su u koliziji sa izgledom tog prostora, vrše se intervencije, manje i veće restauracije objekata spomeničkog značaja, na osnovu proučavanja i građe te detaljnih projekata po uslovima zaštite.

Druga zona zaštite odnosi se na prostore u kojima se dozvoljava restauracija vrijednih objekata uz poštovanje njihovog autentičnog izgleda dispozicije, arhitektonskog sklopa, konstrukcije i primjerene revitalizacije. U ovoj zoni, takođe se popisuje uklanjanje svih neplanskih improvizovanih rješenja koja narušavaju izgled tog prostora. Ovim stepenom zaštite dozvoljava se i nova izgradnja, ali poštujući visine, gabarit i opštu modularnu koordinaciju sa postojećom strukturom interpolacije, (poštujući visine vijenaca postojećih vrijednih objekata) te građevinskog materijala, nagiba krova i krovni pokrivač.

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, takođe propisuje uklanjanje onih objekata koji grubo narušavaju ambijent. Nova gradnja u ovoj zoni treba da teži ujednačenosti svih elemenata strukture ističući vrednije 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 obezbjeđenjem cjelovitosti sa ostalim zonama.

Prema izvodu iz plana višeg reda ovaj prostor nalazi se u zoni centralnih sadržaja.

### **3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA**

#### **3.1. Opis prostornog konteksta**

##### **3.1.1 Regionalni kontekst**

- Geografski položaj Brčko distrikta BiH

Brčko distrikt nalazi se na desnoj obali rijeke Save i obuhvata teritoriju od 493,3 km<sup>2</sup>, što predstavlja nešto malo manje od 1% ukupne teritorije Bosne i Hercegovine čija je površina 51.129 km<sup>2</sup>. Gradsko područje Brčkog prostire se na teritoriji od 183 km<sup>2</sup>. 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 opštinama koje pripadaju teritoriji entiteta Republika Srpska (RS), tj. na zapadu se graniči sa opštinama Donji Žabar i Pelagićevo, a na istoku sa opštinama Bijeljina i Lopare. Na jugu se teritorija distrikta graniči sa opštinama koje pripadaju entitetu Federacija Bosne i Hercegovine (FBiH), a to su opštine 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 opštinom Gunja, a preko nje i sa drugim opštinama i gradovima u Republici Hrvatskoj. Takođe, u krajnjem sjeverozapadnom dijelu prostor Brčko distrikta BiH graniči se sa opštinom 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.

- 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 Gređice. 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 t jesu put M 14.1 koji se kroz distrikt proteže u dužini od 30,4 km te na istoku spaja distrikt sa opštinom Bijeljina, a na zapadu sa opštinom Donji Žabar, zatim put M 1.8 koji Distrikt povezuje sa opština 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 opštinom Srebrenik ka centru grada. Regionalni put R458 povezuje centralno područje grada Brčko sa opštinom Čelić na jugoistoku.

Veoma važna dva putna projekta koja bi trebala imati višestruku korist za prostor Brčko distrikta BiH jesu projekti autoputeva koji će prolaziti kroz Distrikt. Jedan autoput trebao bi se 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. Drugi autoput pružaće se pravcem sjever – jug i poveziće sjever Bosne i Hercegovine, a samim tim i Brčko sa Tuzlom i Sarajevom. Ovaj autoput predstavlja dio koridora Sarajevo – Beograd. Glavno čvorište dva pomenuta autoputa bilo biće na teritoriji Brčko distrikta BiH.

### **3.1.2 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 obezbijeđeno 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.

Energetska 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 nažalost ruralna naselja na prostoru Distrikta nemaju zadovoljavajuću vodovodnu i kanalizacionu mrežu. U velikoj većini ruralnih naselja snabdijevanje vodom vrši se iz bunara za individualne ili zajedničke potrebe domaćinstava, dok je kanalizaciona infrastruktura na nezadovoljavajućem nivou, odnosno nju čine uglavnom septičke jame.

### **3.2. Prirodni i izgrađeni uslovi prostornog obuhvata**

Predmetni obuhvat je većim dijelom izgrađen, a prema planu višeg reda, tj. Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007 – 2017 godina – plan namjene površina, predstavlja zonu centralnih sadržaja. Ovu zonu karakterišu velike gustine izgrađenosti i veća koncentracija objekata javne namjene i svih funkcija uslužnih i drugih djelatnosti. Obuhvat je skoro u cjelosti izgrađen, s tim da jedan dio objekata je svojim izgledom, gabaritom i starošću u takvom stanju da je potrebna zamjena.

#### **3.2.1. Opći podaci o prostornom obuhvatu**

Prostor obuhvaćen ovim regulacionim planom nalazi se u centralnom dijelu gradskog prostora Brčko distrikta BiH. Ovaj prostor tretiran je Urbanističkim planom. Granica ovog prostora na sjeveroistoku je Bulevar mira koji predstavlja dio magistralnog puta M14.1. Granicu na sjeveru predstavlja raskrsnica koju čine Bulevar mira i Ulica Laze Kostića. Sjevero-zapadna granica je dio ulice Laze Kostića od pomenute raskrsnice sve do ukrštanja ove ulice sa ulicom Bosne Srebrene. Zapadna granica ovog obuhvata je pomenuta ulica Bosne srebrene sve do mjesta gdje se ulica Ive Andrića spaja sa šetalištem. Ulica Ive Andrića predstavlja jugo-istočnu granicu do mjesta na kojem se spaja sa Bulevarom mira.

#### **3.2.2. Namjena i upotreba zemljišta**

Kompletan prostor obuhvaćen ovim regulacionim planom ubraja se u građevinsko zemljište. Na ovom prostoru nalazi se veliki broj građevinskih objekata koji imaju različitu namjenu, gdje obzirom da se radi o gradskom centru, pored stambenih objekata nalazi veći broj stambeno poslovnih objekata namijenjenih različitim djelatnostima. Najveći procenat čine djelatnosti kao što su trgovina i ugostiteljstvo, ali su prisutne i djelatnosti koje se ubrajaju u tercijarni i kvartarni sektor kao što su bankarstvo, osiguranje, PTT usluge i dr. Takođe, uz granicu u samom jugoistočnom dijelu ovog prostora nalazi se objekat namijenjen obrazovanju, odnosno objekat u kojem je smještena osnovna škola.

#### **3.2.3. Karakteristike tla**

Prostor Brčko distrikta BiH ima veoma interesantan reljef jer se sastoji od kombinacije ravničarskih i brdsko – planinskih predijela. U sjevernom dijelu distrikta uz rijeku Savu teren je uglavnom ravan sa vrijednostima srednje nadmorske visine od oko 100 m. Sastav terena u tom dijelu karakterišu pijesak, glina, te slojevi vodonosnog šljunka koji je prisutak do dubina od oko 50 – 60 m. Upravo u ovom dijelu se nalazi prostorni obuhvat tretiran ovim regulacionim planom. Prostor tretiran ovim regulacionim planom nalazi se oko 500m južno od rijeke Save na apsolutnoj visini od oko 90 – 95 m. Ovaj prostor pripada dijelu prve terasne ravni rijeke Save.

### **3.2.4. Geološki sastav i građa terena**

Prema podacima koji se mogu pronaći u Regulacionom planu stambeno-poslovnog bloka „Pošta“ Brčko iz 1999. godine, prostorni obuhvat tretiran ovim planom, odnosno teren izgrađuju terasni sedimenti. Kao što je pomenuto u podnaslovu 3.2.2. Namjena i karakteristike tla, ovaj prostor pripada prvoj terasi rijeke Save. Po litološkom sastavu ova terasa je izgrađena uglavnom kombinacijom plavnih i koritnih sedimenata: glina, pijesak i šljunak.

Prvi sloj čine sive plastične gline debljine 1.3 m. To su srednje plastične gline (CI). Drugi sloj izgrađuju šarene šuto-sive tvrde gline često sa proslojcima pijeska. Debljina ovog sloja je oko 3m. To su srednje do visoko plastične gline (CH). I u ovom sloju nalaze se proslojci pijeska.

Sličan sastav terena je i dublje do dubine od oko 8 m.

Aluvijalne terasne naslage najčešće glinovitog, pjeskovitog sastava karakteriše izvjesna promjenljivost fizičkih osobina.

Konsolidovanost ovih naslaga je srednja do dobra. Poroznost i vodopropusnost promjenljivi. Vrijednost ugla unutrašnjeg trenja i kohezije promjenljivi.

### **3.2.5. Hidrogeologija**

Na prostoru obuhvaćenim ovim regulacionim planom nema površinskih tokova. U neposrednoj blizini od ovog prostora, na udaljenosti do 500 m nalaze se vodeni tokovi rijeke Save i rijeke Brke. Podzemne vode su prisutne na ovom terenu, a nivo podzemne vode je na dubini 1,5; 2,0; 2,5; 4,0; 4,5; 5,0 i 5,5 m, a potiče iz pjeskovitih dijelova naslaga. Mjestimično je pod hidrostatičkim pritiskom.

Vlažost tla je od 21-32,40%. Dozvoljeno opterećenje temeljnog tla za dubinu 1,5 m i iznosi oko 150 kN/m<sup>2</sup>.

### **3.2.6. Prilaz zoni – saobraćajna povezanost**

Prostor koji je obuhvaćen ovim regulacionim planom nalazi se u centralnom dijelu gradskog naselja Brčko distrikta BiH. Ovaj prostor sa tri strane oivičen je saobraćajnicama, od kojih je jedan namijenjena određenoj kategoriji vozila kao što su dostavna vozila, te vozila hitne pomoći, vatrogasna vozila, policijska i druga slična vozila. Drugim vozilima nije dozvoljeno kretanje ovom saobraćajnicom, a u pitanju je ulica Laze Kostića koja se nalazi na sjevernoj strani planom obuhvaćenog prostora. Preostale dvije saobraćajnice namijenjene su gotovo svim vidovima saobraćajnih korisnika. Izuzetak je zabrana ulaska teških teretnih vozila u ulicu Ive Andrića koja se nalazi na južnoj strani planskog obuvata. U ovoj ulici se saobraćaj od Bulevara mira do križanja sa ulicom Branislava Nušića odvija u oba pravca dok je u dijelu ulice od križanja sa ulicom Branislava Nušića do spajanja sa gradskim šetalištem, odnosno ulicom Bosne srebrene drugačije regulisan. U tom dijelu ulice Ive Andrića jedna strana saobraćajnice namijenjena je za stacionarni saobraćaj, odnosno za parkiranje, dok se aktivni saobraćaj odvija samo drugom stranom ovog dijela ulice. Bulevar mira u dijelu koji predstavlja granicu prostornog obuhvata koji je tretiran ovim planskim dokumentom namijenjen je svim vidovima saobraćaja, te su za to namijenjene dvije kolovozne trake. Treća kolovozna traka namijenjena je stacionarnom saobraćaju, odnosno parkiranju, ali isključivo parkiranju vozila namijenjenih taxi prevozu, kao i zaustavljanju gradskih autobuskih linija. U ulici Bosne srebrene koja se nalazi sa zapadne strane prostornog obuhvata nije dozvoljen nijedan vid saobraćaja jer je namjena te ulice evidentirana kao pješačka zona.

### 3.2.7. Vodovod i kanalizacija prostornog obuhvata

Na planom obuhvaćenom prostoru izgrađena je i održavana kanalizaciona infrastruktura koja trenutno zadovoljava potrebe postojećih stambenih, poslovnih i drugih objekata. Takođe, vodovodna infrastruktura na ovom prostoru je takođe u ranijim periodima razvoja obuhvaćenog prostora izgrađena, te trenutno zadovoljava potrebe svih objekata na ovom prostoru. Izgradnjom fabrike vode u Brčkom i kapaciteti potrošnje su zadovoljavajući.

### 3.2.8. Energetska infrastruktura

S obzirom na činjenicu da kroz teritoriju Brčko distrikta BiH još uvijek nije prošla trasa gasovoda koja je tretirana planskim dokumentima višeg reda, jasno je da objekti, odnosno prostor obuhvaćen ovim planskim dokumentom nema planski i centralizovan sistem grijanja. Uglavnom način zagrijavanja karakteriše upotreba individualnih kotlova na struju.

Prostor tretiran ovim regulacionim planom spojen je na gradsku elektroenergetsku infrastrukturu. Objekti koji su na obuhvatu regulacionog plana napajaju se najvećim dijelom iz izgrađene trafostanice Centar 5 sa instaliranom snagom 1000 kVA i dijelom iz okolnih trafostanica. Svi razvodi električne energije od trafostanica do potrošača su razvedeni NN kablovima.

Rasvjeta u ulicama koje obuhvaća ovaj dio regulacionog plana je urađena i nije potrebno ponovo raditi rekonstrukciju.

### 3.2.9. Telekomunikaciona infrastruktura

Objekti koji se nalaze na prostoru koji je obuhvaćen ovim regulacionim planom spojeni su na telekomunikacionu infrastrukturu koja osim automatske telefonske entrale Brčko 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.

Danas se poštansko-telefonsko-telegrafski saobraćaj dijeli na:

- poštanski, koji obuhvata prijem, obradu i distribuciju poštanskih pošiljki i
- telefonsko-telegrafski saobraćaj, koji se bavi prenosom govornih signala, odnosno prijemom i otpremom pisanih saopštenja.

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

Tabela br.1 – analiza katastarskih i vlasničkih podataka

	Površina		
Broj K.Č.	m <sup>2</sup>	Vlasnik	Namjena zemljišta
1716/2	06 49	Udio: 1/2 Tip: Vlasništvo BRČKO DISTRIKT BIH  Udio: 1/2 Tip: Privatno vlasništvo	Stambeno poslovna zgrada

1716/4	01 80		Dvorište i pomoćni objekti uz parcelu 1716/2
1716/3	11 17	Udio: 1/1 Tip: Vlasništvo BRČKO DISTRIKT BIH	KVADAR Stambeno poslovna zgrada s podrumom prizemljem i tri sprata
1716/5	11 68		Dvorište Poslovna zgrada 1 Poslovna zgrada na sprat 2 Poslovna zgrada na sprat 3 Pasaž 4
1719	12 56	Udio: 1/1 Tip: Vlasništvo BRČKO DISTRIKT BIH	POŠTA Zemljište uz vanprivrednu zgradu Objekat telekomunikacija podrum prizemlje i 3 sprata 1 Objekat telekomunikacija podrum prizemlje i sprat 2 Prizemna pomoćna zgrada u vanprivredi 3 Elektroenerg. objekat 4 Prizemna poslovna zgrada u vanprivredi 5 Prizemna pomoćna zgrada 6
1715/2	01 11	Udio: 1/1 Tip: Vlasništvo BRČKO DISTRIKT BIH	KOD POŠTE Ostalo neplodno zemljište
1715/1 (1715; 1730)	18 17	Udio: 1/1 Tip: Vlasništvo BRČKO DISTRIKT BIH	IV Osnovna škola Zemlj. Uz sk. i ist.zg. Zgrada obrazovanja s prizemljem i dva sprata 1 Pomoćna zgrada 2
1720	06 47	Udio: 1/1 Tip: Vlasništvo BRČKO DISTRIKT BIH	Dvorište Prizemna stambeno poslovna zgrada 1 Prizemna stambena zgrada 2 Prizemna pomoćna zgrada 3
1721/1	01 12	Udio: 1/1 Tip: Vlasništvo BRČKO DISTRIKT BIH	Ostalo neplodno zemljište
1721/2	02 35	Udio: 1/1 Tip: Vlasništvo BRČKO DISTRIKT BIH	Dvorište Stambena zgrada s prizemljem dva sprata i mansardom 1
1721/3	00 75	Privatno vlasništvo	Poslovna zgrada Su+P+P2+Pk
1722/1	02 50		Stambena zgrada 1 Poslovni objekat 2 Poslovni objekat 3 Ostalo neplodno zemljište
1722/2	00 79	Privatno vlasništvo	Poslovna zgrada Su+P+P2+Pk
1722/3	00 13		Ostalo neplodno zemljište
1722/4	00 08	Udio: 1/1 Tip: Vlasništvo BRČKO DISTRIKT BIH	Ostalo neplodno zemljište
1724	04 18	Privatno vlasništvo	Dvorište Poslovni objekat na sprat 1 Objekat garaža 2 Pomoćni objekat 3
1725	03 02	Privatno vlasništvo	Stambeno-poslovni objekat P+P2 Ostalo neplodno zemljište Stambeno-poslovni objekat P+P2 Ostalo neplodno zemljište
1727	00 90	Privatno vlasništvo	Stambeno-poslovni objekat P+P2
1729/1*	02 97	Udio: 1/1 Tip: Vlasništvo BRČKO DISTRIKT BIH	DRAGSTOR Gradilište
1729/2*	00 33	Udio: 1/1 Tip: Vlasništvo BRČKO DISTRIKT BIH	DRAGSTOR Gradilište

1730/1	10 33	Добро у општој употреби - ПУТЕВИ	Улица
1730/3	00 06	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	DRAGSTOR Ostalo neplodno zemljište
1730/2	00 06	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	DRAGSTOR Ostalo neplodno zemljište
1730/4	00 03	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	DRAGSTOR Gradilište

\*Parcele označene zvjezdicom su parcele pod oznakom „Ima tereta”

Prostor obuhvaćen ovim planskim dokumentom je u najvećem procentu izgrađen. Uvidom u dostavljene katastarske podloge, na ovom prostoru ima 25 katastarskih parcela, što znači da je struktura jako usitnjena i da bi bilo potrebno formirati parcele koje će biti u funkciji objekata, te otvorenih javnih prostora.

Na ovom prostoru se osim zgrade pošte i osnovne škole nalaze se stambeni i poslovni objekti, te nekoliko pomoćnih objekata. Stambeni i poslovni objekti su uglavnom u solidnom i dobrom stanju, kao i zgrada pošte. Zgrada osnovne škole je u solidnom stanju, dok su pomoćni objekti u određenim dijelovima prostornog obuhvata u lošem stanju.

### 3.2.11. Kulturno-historijske vrijednosti pojedinih objekata

Na prostoru koji je tretiran ovim regulacionim planom nalaze se tri (3) objekta koji su upisani na Privremenu listu nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine koju je kreirala Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine. Ti objekti su: Trgovačka škola (sadašnja zgrada IV Osnovne škole), stambeno-poslovni objekat (Objekat „Klas“ na uglu Bosne srebrne i Ul. Laze Kostića) i poslovni objekat (zgrada pošte).

Objekat Trgovačka škola nalazi se na adresi Bulevar mira 14. Iako je ovaj objekat evidentiran na pomenutoj adresi, ulazak u objekat omogućen je i sa ulice Ive Andrića. Objekat ove škole i danas je u upotrebi, a u njemu je smještena JU Četvrta osnovna škola Brčko distrika BiH.

Stambeno-poslovni objekat na uglu ulica Bosne srebrne i Laze Kostića takođe je pod zaštitom komisije, i predstavlja objekat izgrađen s početka vijeka. Ovaj objekat je u prizemlju poslovanje i danas koriste različiti privredni subjekti.

Poslovni objekat u ulici Bosne Srebrne 5-7 predstavlja monumentalnu građevinu u kojoj je smješteno Preduzeće za poštanski saobraćaj Republike Srpske a.d. (Pošte Srpske). Predstavlja objekat izgrađen u vrijeme socijalizma.

### 3.2.12. Kapaciteti objekata društvene infrastrukture

S obzirom na to da je prostor obuhvaćen ovim planom pozicioniran u strogom centru Brčko distrikta BiH, te da obuhvata manju površinu, jasno je da na tom prostoru nije smješten veliki broj objekata društvene infrastrukture.

Na ovom prostoru nalazi se jedna osnovna škola, JU Četvrta osnovna škola Brčko distrika BiH, koja je namijenjena školovanju djece od prvog (1.) do devetog (9.) razreda, kao i za predškolsko školovanje. U školskoj 2020/2021 broj učenika u ovoj osnovnoj školi iznosio je tristošezdesetšest (366) koji su bili podijeljeni u dvadesetjedno (21) odjeljenje.

U Ulici Laze Kostića u objektu koji pripada ovoj prostorno-urbanističkoj cjelini smješteni e su neke od institucija lokalnog samoupravljanja. Kao što je pomenuto u podnaslovu 3.2.11. Kulturno-historijske vrijednosti pojedinih objekata, u ovoj prostornoj cjelini nalazi se i poslovni objekat u kojem je smješteno preduzeće Pošte Srpske.



Osim navedenih ustanova i poslovnih subjekata unutar drugih objekata koji se nalaze unutar ovog prostornog obuhvata nalazi se veći broj ugostiteljskih i trgovinskih subjekata, te veliki broj drugih poslovnih subjekata koji pripadaju sekundarnom i tercijarnom sektoru djelatnosti među kojima su banke, knjigovodstveni biroi, Visoka škola računarstva i poslovnih komunikacija eMPIRICA, preduzeća koja posluju u oblasti IT sektora, i dr., odnosno sadržaji su uglavnom u skladu sa namjenom plana višeg reda.

### 3.3. Analiza i vrednovanje postojećeg stanja u obahvatu plana

Predmetno područje obuhvata predstavlja integralni dio centra grada Brčko. Ovo područje predstavlja središte grada, a karakteriše ga izvjesna neatraktivnost kao posljedica boniteta postojećih objekata i nepostojanja planske dokumentacije kao osnove za daljnji razvoj. Neizgrađene parcele, neuređene parcele neatraktivni sadržaji, nedostatak javnih otvorenih multifunkcionalnih površina doprinijele su današnjem stanju obuhvata.

Prostor karakteriše heterogena struktura objekata, sa određenim brojem objekata koji ne pružaju potrebne uslove savremene kulture stanovanja i poslovanja. Postojeće male parcele i gabariti objekata koji se često naslanjaju jedan na drugog ne pružaju mogućnost širenja i dogradnje kako bi se popravio standard življenja koje ukupnim razvojem društva nameće vrijeme koje je pred nama.

Analizom podataka prikupljenih na terenu došlo se do sljedećih urbanističkih pokazatelja

#### Ukupna izgrađena površina prema namjeni objekata

Namjena objekata	Broj objekata	Površina pod objektom	Bruto razvijena Ggrađevinska površina
Poslovni	1	20,23 m <sup>2</sup>	40,40 m <sup>2</sup>
Stambeno-poslovni	9	3058 m <sup>2</sup>	10045,46 m <sup>2</sup>
Stambeni	3	300 m <sup>2</sup>	832 m <sup>2</sup>
Javni	2	655 m <sup>2</sup>	2403 m <sup>2</sup>
Obrazovni	1	671 m <sup>2</sup>	1886 m <sup>2</sup>
<b>Ukupno:</b>	<b>16</b>	<b>4704,23 m<sup>2</sup></b>	<b>15206,86 m<sup>2</sup></b>

Koeficijent zauzetosti prostora je:

$$Kz = \frac{4704,23}{9000} \times 100 = 52,26\%$$

Koeficijent izgrađenosti prostora je:

$$Ki = \frac{15206,86}{9000} = 1,68$$

## 4. OSNOVNA KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

### 4.1. Ciljevi i mogućnosti prostornog razvoja i opći urbanističko-tehnički uslovi

Regulacioni plan „Centar I“ u Brčkom predstavlja relativno mali obuhvat, u užoj gradskoj jezgri, pri čemu je uglavnom izgrađena struktura i zemljište privedeno konačnoj namjeni, pa se sam koncept zasniva na manjim intervencijama u prostoru kako bi se kvalitativno „podigla“ vrijednost prostora. To podrazumijeva intervencije i na objektima i na otvorenim prostorima.

Cilj je pokušati na malom prostoru ponuditi novi pristup organizovanja i korištenja prostora, i zahtijevati savremene transformacije i interpolacije, koje će osim namjenom i vizuelno ponuditi kvalitetnije strukture, i stvoriti nove vizure.

Dvije osnovne osovine za intervencije su pješačka zona (UL. Bosne srebrene) i ulica Ive Andrića koja se nadovezuje na pješačku zonu. Na navedenom potezu se i dešavaju sve značajnije promjene, dok uz Bulevar mira objekti i prostor predstavlja zemljište privedeno konačnoj namjeni, pa u tom smislu i mogućnosti intervencije se umanjuju.

### 4.2. Osnovni koncept uređenja prostora

Prema važećem kontaktnom planu Regulacioni plan stambenog naselja Centar, sadašnja slijepa ulica, ulica Ive Andrića je planirana kao nastavak pješačke zone , pa su u izradi novog koncepta predmetnog plana preuzeta ova opredjeljenja, i u tom smislu organizovan i saobraćaj, ali i sadržaji. Najveći dio bloka se time naslanja na pješačku zonu, pa u tom smislu i koncept i namjena treba da budu usmjereni na pješaka i sadržaje primjerene pješaku.

Obuhvat regulacionog plana predstavlja jedan zatvoreni blok stambeno-poslovnih objekata i u tom smislu nameće se i uređenje unutarblokovskog prostora. Kod nas je taj prostor skoro uvijek zanemaren i vrlo niske oblikovne i upotrebne vrijednosti. Iako kroz postojeća dva objekta Kvadra postoji pješački pasaž koji spaja pješačku zonu sa Bulevarom taj prostor sadržajno nije u skladu sa nivoem koji to zahtijeva savremeni gradski centar. U tom smislu dat je prijedlog uređenja unutar bloka koji postaje ustvari integralni prostor sa pješačkom zonom.

Svi postojeći prizemni objekti i objekti koji se dalje nastavljaju prema uglu nekadašnjeg Dragstora, nemaju posebno izražene arhitektonske, oblikovne ili ambijentalne vrijednosti, te je planirana zamjenska gradnja, odnosno interpolacije, nadogradnja, dogradnja i izgradnja do planirane spratnosti, što je predstavljeno u grafičkom prilogu – karta *Plan prostorne organizacije*. Sve ovo zahtijeva savremeni arhitektonski izraz u oblikovanju, upotrebu savremenih materijala u oblikovanju i završnoj obradi, a nikako imitiranje historijskih stilskih elemenata, materijala i oblikovnih tehnika superotnih savremenim arhitektonskim pristupima i principima.

U obuhvatu plana na uglu Bulevara i ulice Ive Andrića nalazi se objekat IV Osnovne škole. Ovaj objekat već izvjesno vrijeme ne zadovoljava potrebe i standarde osnovnog obrazovanja i u više navrata se pokušavala iznaći nova lokacija u cilju izmještanja postojećih sadržaja, kako bi korisnici imali optimalne uslove za obrazovanje što podrazumijeva i otvoreni prostor i školsku fiskulturnu dvoranu. Na navedenom objektu planirana je značajna intervencija u oblikovnom i namjenskom smislu. Objekat je građen u arhitekturi neoklasicizma i predstavlja lijep primjer objekta ovog

perioda. S dvorišne strane objekat je dograđivan u više navrata ne postujući arhitektonsku vrijednost glavnog objekta. U tom smislu planirana je nova dogradnja, modernog i kontrastnog dizajna, prema savremenim principima oblikovanja i dogradnje ovakvih objekata.

Funkcijom to može biti javni objekat gradskog muzeja i zavičajne zbirke, onako kako ta namjena i zahtijeva od objekta i prostora. To može biti i neki drugi javni objekat, s tim da Vlada mora dati saglasnost na tu novu namjenu, uz saglasnost i struke, poštujući arhitektonke vrijednosti i dispozicione mogućnosti izgrađene i nove strukture.

#### 4.2.1. Namjena objekata

Prema planu višeg reda regulacioni plan Centar I“ se nalazi u zoni centralnih sadržaja, sve postojeće i planirane funkcije i namjene su u skladu sa ovom namjenom.

Po namjeni to su uglavnom stambeno-poslovni objekti, sa poslovnim prizemljem i stanovanjem na gornjim etažama ili eventualno i poslovanjem na prvoj etaži, te poslovni (javni) objekti, kao što su objekat pošte RS-a i objekat IV Osnovne škole.

Prema planu višeg reda dozvoljeni koeficijet izgrađenosti 1-3

Postojeće stanje Bruto izgrađene površine iznosi 15206,48m<sup>2</sup>

Prema namjeni bilans površina bio bi sljedeći:

Namjena objekata	Broj objekata	Površina pod objektom	Bruto razvijena Ggrađevinska površina
Stambeno-poslovni	9	3632 m <sup>2</sup>	12703 m <sup>2</sup>
Stambeni	1	155 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>
Javni	3	1468 m <sup>2</sup>	4941 m <sup>2</sup>
Ukupno:	16	5255 m <sup>2</sup>	18264 m <sup>2</sup>

Koeficijent zauzetosti prostora je:

$$Kz = \frac{5255,0}{9000} \times 100 = 58,38\%$$

Koeficijent izgrađenosti prostora je:

$$Ki = \frac{18264,0}{9000} = 2,02$$

## 5. PLANIRANA INTERVENCIJA U OBUHVATU I USLOVI GRADNJE

### 5.1. Objekti

Analizom postojećeg stanja, te analizom objekata na kontaktnim zonama, planirane intervencije se zasnivaju na sljedećem:

- a. Objekat (O 10) u Ul. Ive Andrića je po osnovnoj namjeni bio stambeni, ali je sada vidljivo da se prizemlje i prvi sprat koriste kao kancelarijski prostori. Ovo je moguće dozvoliti s tim da bi bilo poželjno da se ulaz u stambeni dio fizički odvoji od poslovnog dijela. Objekat je u ranijem periodu dograđen sa mansardom i spratnost ovog objekta je VP+2. Objekat oblikovno nije u skladu arhitektonskim principima primjerenim položaju i značaju obuhvata kojem pripada. Kroz projekte EU toplifikacije objekata i energetske efikasnosti, može se izvršiti rekonstrukcija i redizajn fasade i prilagoditi savremenim oblikovnim i estetskim tekovinama u arhitekturi.
- b. Objekat Osnovne škole (O12), planiranog muzeja i zavičajne zbirke je spratnosti P+2, sa kosim krovom bez istaknutog vijenca. Objekat ima ulaz sa Bulevara mira i prilikom promjene namejne i dogradnje ovo bi ostao jedan od ulaza za posjetitelje. Iz dvorišta je sada ulaz za učenike, i dogradnja, koja je bez značajnijeg oblikovnog i funkcionalnog smisla. Na objektu je neophodna zamjena stolarije i rekonstrukcija fasade, a planirana je značajnija dogradnja, gdje je, obzirom da se radi o objektu koji je na privremenoj lisit spomenika, potrebna saglasnost Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH. Sa dvorišne strane planirana je dogradnju i planirano je uređenje partera sa popločanjem i zelenim pojasom i servisnom saobraćajnicom koja će omogućiti pristup servisnim i dostavnim vozilima kako ovom, tako i objektu pošte, što znači da ovaj dio unutar bloka je javni, odnosno u vlasništvu Distrikta. Dogradnja objekta mora biti na način kako se u revitalizaciji historijskih objekata, njihove dogradnje propisani postulati i stručne preporuke.
- c. Objekat Kvadra (O13) je noviji objekat, sa podzemnom garažom i pasažom kojim se pristupa unutar bloka, i na pješačku zonu. Prema Bulevaru mira objekat je spratnosti Pod+P+2. Objekat je poslovni sa stanovanjem na posljednoj etaži.
- d. Na objekat „Kvadra“ (O2) lijepi se tzv. objekat Klasa (O1). Objekat je dijelom privatno vlasništvo, dijelom vlasništvo Distrikta i predstavlja objekat ambijentalne vrijenosti. Spratnost objekta je Pod+P+1, sa poslovnim prizemljem i stanovanjem na spratu. Planirana je rekonstrukcija objekta na osnovu postojeće projektne dokumentacije na koju je komisija za očuvanje nacionalnih spomenika dala saglasnost. Prema dvorištu se planira uklanjanje svih bespravnih dogradnji i uređenje prostora kao jedinstvene cjeline. (Vrlo važno za ove objekte je tekuće održavanje) prizemlje objekta prema pješačkoj zoni predstavlja poslovni prostor. Vrlo važno je da namjena bude prilagođena centru i da prilikom uređenja izlozi budu savremeni i privlačni prolaznicima propisana uređeni i osvijetljeni.
- e. U ovom obuhvatu se nalazi objekat Pošte (O3+O4) koji svojom arhitekturom, monumentalnošću zahtijeva drugačiji prostorni tretman, što je i urađeno u prijedlogu rješenja. Objekat se oslobađa postojećih „nalijepljenih“ objekata, i prostor se oplemenjuje zelenilom, kako bi se otvorile nove vizure u prostoru. Sa dvorišne strane pošta ima kolski pristup za potrebe poslovanja.
- f. Nakon objekta pošte planira se najveći obim intervencije, koji podrazumijeva zamjensku gradnju, nadogradnju i rekonstrukciju, i izgradnju novog objekta na uglu (O5-9). Svi ovi

objekti planirani su kao stambeno-poslovni ili samo poslovna. Prvi objekat označen na karti kao objekat (O5) ima mogućnost gradnje podzemne garaže, uz obavezno prethodno geomehaničko istraživanje. Visina objekta propisana je kroz odluku o provođenju plana. Obaveza nadležnog odjela jeste da kroz urbanističko-tehničke uslove odredi visinu prizemlja, visinu vijenca i visinu sljemena, te dozvoljenu paletu boja koja se može primijeniti na objektu, a u skladu sa Odlukom o provođenju plana, a sve kako bi se osigurala kvalitetna gradnja, u skladu planskom dokumentacijom.

- g. Projektant ima slobodu u oblikovanju i upotrebi materijala s tim da mora visinski da se uskladi sa susjednim objektima (obavezno je pri izradi projektne dokumentacije definisati i prikazati glavne visinske karakteristike susjednih i referentnih objekata. Visinske karakteristike se određuju kroz geodetska mjerenja ovlaštenih ustanova). Navedene geodetske podloge sastavni su dio projektne dokumentacije na osnovu koje nadležni Organ izdaje lokacijske uslove a glavne visinske karakteristike sastavni su dio urbanističko tehničkih propisa lokacijskih uslova.
- h. Objekat koji je na karti označen kao O 6-8 je spratnosti P+2+Pot. Objekat se može, ukoliko geomehanika dozvoljava, rekonstruisati i nadograditi do planirane spratnosti poštujući propisane urbanističko tehničke uslove.
- i. Objekti na uglu, označeni kao O9, bi trebali biti reprezentativni, bez imitacije historijskih stilova, uz upotrebu savremenih oblikovnih elemenata, materijalizacije i arhitektonskog izražaja, a prema uzoru na nove trendove urbanizma i arhitekture. Spratnost je data u grafičkom prilogu – karta *Plan prostorne organizacije*.

### 5.1.1. Regulacione i građevinske linije

U okviru obuhvata koji je omeđen pješačkom zonom i saobraćajnicom, definisana je građevinska linija kao osnovni parametar kod određivanja lokacije objekta. Građevinska linija predstavlja maksimalnu graničnu liniju objekta, koju isti niti jednim svojim dijelom ne može prelaziti. Za objekte O5-O9 su u ravni sa objektima na koji se nadovezuju, i prikazana je u grafičkom prilogu – karta Plan građevinskih i regulacionih linija. Ono što je obavezno, a odnosi se na dijelove objekta prema građevinskoj linije je sljedeće:

- Obavezno je poštivanje građevinske linije prema ulici (pješačkoj zoni i unutarnjem trgu), na način da prizemlje mora biti u cjelosti u liniji kako je to prikazano na grafičkom prilogu.
- Na spratovima građevinska linija se može pomijerati, ali samo prema unutrašnjosti objekta, a nikako preko građevinske linije i to maksimalno 25% dijela fasade.
- Izuzetak je planirani objekat na uglu O9, gdje je u grafičkom prilogu data građevinska linija etaža.
- Spratnost objekata ne može biti veća od propisane na grafičkim priložima za svaki objekat.
- Slobodni dijelovi parcele između građevinske linije i regulacione linije, na dijelovima gdje se one ne preklapaju su uređene površine sa pristupnim stazama, cvijetnjacima i gradskim zelenilom, i to isključivo na način kako je prikazano na kartama.
- Ograde oko parcele nisu dozvoljene.
- Ne dozvoljava se gradnja pomoćnih objekata. Potreba za ovakvim sadržajima rješava se unutar objekta.
- Prizemlje stambenog objekta može biti poslovni prostor ukoliko njegov sadržaj odgovara namjeni okolnih prostora, ne proizvodi buku i zagađenje.

- Po zahtjevu vlasnika moguće su podrumске etaže, pri čemu građevinska linija najisturenijeg dijela ne može prelaziti građevinsku liniju nadzemnih etaža.

### **5.1.2. Plan parcelacije**

Parcelacija građevinskih parcela na raspoloživim geodetskim podlogama pokazuje vrlo usitnjenu strukturu, bez adekvatnog i logičnog pripadajućeg zemljišta.

Planom je predložena djelimično preparcelacija koju treba razmotriti i uz primjedbe i eventualne korekcije prihvatiti, a kako bi se stvorili optimalni uslovi korištenja zemljišta.

Obzirom da se radi o zoni centralnih sadržaja, i to dijelu koji predstavlja pješačku zonu, potreba za rješavanjem parkinga unutar parcele ili objekta nije obavezna, pa se parcelacija radila u smislu potreba izgradnje, kao i pješačkih i zelenih zajedničkih površina.

Obaveza Katastra je da prema zahtjevu investitora, u skladu sa ovim Planom formira urbanističke parcele, što podrazumijeva ukрупnjavanje i preparcelaciju zemljišta kako bi se oformila baza podataka katra 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.

### **5.1.3. Saobraćaj**

Obuhvat plana predstavlja blok omeđen saobraćajnicama i pješačkom zonom, skoro u cjelosti priveden konačnoj namjeni. Ul. Ive Andrića je prema kontaktnom planu planirana kao nastavak pješačke zone, te je navedeno opredjeljenje poreuzeto i u ovaj plan. Na osnovu toga sadašnja asfaltirana površina koja predstavlja servisni pristup objekta pošte je transformirana u popločanu površinu, koja i dalje za potrebe pošte predstavlja saobraćajni pristup sa ograničenim korištenjem. Obzirom da se objekat škole planira rekonstruirati za javnu namjenu planiran je parking sa 5 parking mjesta, isključivo za potrebe ovog objekta. Cijeli unutarblokovski prostor je planirano rekonstruisati kao pješački sa ograničenim kretanjem motornog saobraćaja u svrhu korištenja planiranih podzemnih garaža i stacionarnog saobraćaja uz planirane javne objekte.

### **5.1.4. Vodovod i kanalizacija**

#### **A) Vodovod**

Planirani objekti u obuhvatu plana predstavljaju zamjensku gradnju, na ovom prostoru su postojali (ili postoje) objekti koji imaju priključke na postojeću vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Planirani objekti povećavaju kapacitete, a svi priključci biće odobreni u skladu sa saglasnošću nadležnog organa za priključenje objekta na postojeću vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Obaveza izgradnje novih hidranata za potrebe ovog obuhvata biće propisana od strane nadležnog organa.

Svi priključci se izvode kao podzemni, sa svim neophodnim armaturama i u skladu sa strukom.

#### **B) Kanalizacija**

Neophodno je planirati razdjelni sistem otpadnih voda – oborinski i fekalni sistem.

Odvodnja otpadnih voda iz objekata je najkraćim putem do kanalizacionog kolektora, u skladu sa saglasnošću nadležnog organa.

### **5.1.5. Elektroenergetika**

Prostor tretiran ovim regulacionim planom spojen je na gradsku elektroenergetsku infrastrukturu. Objekti koji su na obuhvatu regulacionog plana napajaju se najvećim dijelom iz izgrađene trafostanice 10/0,4 kV Centar 5 sa instaliranom snagom 1000 kVA i dijelom iz susjednih trafostanica. Svi razvodi električne energije od trafostanica do potrošača su razvedeni NN kablovima.

Ukoliko se ukaže potreba za većom instalisanom snagom novih i dograđenih objekata, zbog preopterećenosti trafostanice Centar 5, objekte priključiti sa susjedne trafostanice TS 10/0,4 kV Kozaračka 2. Pri prvom novom priključku pored trafostanice Kozaračka 2 potrebno je predvidjeti novi slobodnostojeći ormar sa 4 izlaza. TS Kozaračka 2 se nalazi u ulici Branislava Nušića na katastarskoj parceli 1750/1 KO Brčko 1. 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 Odeljenje za komunalne poslove). Presjek kablovskog rova predstaviti u investiciono-tehničkoj dokumentaciji vodeći računa o pravcima pružanja postojećih instalacija (vodovod, kanalizacija, telekomunikacioni vodovi, elektroenergetika, itd). Priključak objekta na NN mrežu mora biti sastavni dio glavnog projekta. Podzemni NN vodovi moraju se voditi obodom parcela i dijelovima na kojima nije predviđena gradnja i druge intervencije, kako se ne bi ugrozila mogućnost drugih intervencija. Svi priključci objekata, u skladu sa njihovim namjenama i potrebnom potrošnjom radiće se uz saglasnost nadležnog Organa.

Ulična rasvjeta unutar obuhvata je izvedena, planirani obim radova se svodi na osavremenjavanje LED rasvjetom i uvođenje nekoliko novih svjetiljki unutar bloka, koji je planiran kao otvoreni javni prostor.

### **5.1.6. Telekomunikacije**

Objekti koji se nalaze na prostoru koji je obuhvaćen ovim regulacionim planom biti će spojeni su na telekomunikacionu infrastrukturu koja osim automatske telefonske centrale Brčko podrazumijeva i kablovske operatere čiji su optički kablovi prisutni na ovom prostoru, čiji su kapaciteti dovoljni da zadovolje planirane potrebe.

### **5.1.7. Toplifikacija**

Prostor gradskog područja nema integralno riješen način toplifikacije naselja.

Brčko distrikt BiH nema gradsku toplanu i na ovaj način riješeno pitanje daljinskog grijanja. Prema Akcionom planu energetske održivosti razvoja koga je usvojila Vlada Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine u 2015. godini predviđena je izgradnja kogeneracijskog postrojenja i razvoj toplifikacionog sistema.

Prema trenutnim potrebama Brčko distrikta BiH i projekcijama budućeg razvoja smatra se bi dvije jedinice kapaciteta 2 x 20 MWe i 2 x 40 MWt, osigurale isporuku 220 GWhe i 180 GWht energije, te pokrile sve potrebe Brčko distrikta BiH. Postrojenje na biomasu navedenog kapaciteta godišnje bi trošilo oko 20.000 t topole ili biomase ekvivalentne energetske vrijednosti, te se procjenjuje da postoje kapaciteti za proizvodnju navedene količine biomase na neiskorištenom zemljištu u Brčko Distriktu Bosne i Hercegovine. Dodatno, postoji mogućnost iskorištenja ostataka iz drvne industrije i spaljivanje dijela gradskog otpada

u energetske svrhe. Predviđeno vrijeme izgradnje navedenog kogeneracijskog postrojenja je 4 godine, te je u tome vremenu potrebno razviti toplinski sistem i plantaže biomase potrebne kao izvor energije.

Do tada grijanje stambenih i poslovnih jedinica u ovom području planira se preko individualnih električnih kotlova, pa je i u tom smislu potrebno planirati ukupne kapacitete potrošnje električne energije po objektu.

#### **5.1.8. Zaštita životne sredine**

Zaštita životne sredine zauzima sve veći značaj u planiranju i korištenju prostora. Uzimajući u obzir da obuhvat ovog Plana predstavlja prostor priveden konačnoj namjeni, ono što se planira u smislu zaštite životne sredine, sa aspekta zaštite od buke, zagrijavanja, i mikroklimne općenito, jeste uvođenje što više zelenih površina.

Kroz odluku o provođenju plana, propisani su uslovi rekonstrukcije otvorenih prostora, i planirano uređenje, a sve u smislu podizanja kvaliteta mikroklimne.

## **6. ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „CENTAR 1“**

### **6.1. Uvod i opće odredbe**

#### **6.1.1. Pravna priroda, predmet plana, područje primjene i trajanje**

##### **Član 1.**

- 1) Regulacioni plan „Centar I“ u Brčkom (u daljem tekstu Plan) predstavlja obavezujući dokument kojim se određuje organizacija, namjena i korištenje zemljišta, te urbanističko-tehnički uslovi gradnje, rekonstrukcije i dogradnje objekata, infrastrukture i otvorenih površina u obuhvatu Plana.
- 2) Plan preuzima opredjeljenja i odluke važećeg Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007-2017.godina, u smislu namjene zemljišta i uslova 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 uslovi korištenja, uređenja, izgradnje objekata i infrastrukture i zaštite prostora u obuhvatu plana, i na taj način se definira način provođenja i osigurava realiziranje Plana.
- 3) Ovom odlukom se utvrđuju obaveze nadležnog Odjela za izradu lokacijskih uslova, kao i obavezni elementi sadržaja istih, a kako bi se osigurao adekvatno provođenje plana, a sve u skladu sa važećim Zakonom.
- 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.

### **Član 3.**

- 1) Regulacioni plan „Centar I“ u Brčkom donosi se na period od 10 godina ili do ukoliko se zemljište i ranije privede konačnoj namjeni plan predstaje da važi.
- 2) Godinu dana prije isteka plana, nadležni Odjel pokreće postupak revizije plana čime se utvrđuje njegova provodljivost i eventualno 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) Površina obuhvata Plana je grafički utvrđena kroz grafički prilog – karta broj 1 i opisana u poglavlju 3.2.1. *Opći podaci o prostornom obuhvatu*

## **6.2. Urbanističko-tehnički uslovi izgradnje**

### **6.2.1. Dimenzije i spratnost planiranih objekata**

### **Član 4.**

- 1) U grafičkom prilogu „*Plan prostorne organizacije*“ dati su horizontalni gabariti objekata, koji su maksimalni i koji se ne mogu mijenjati osim u slučajevima koji su propisani ovom odlukom.
- 2) 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.
- 3) Građevinska linija objekata planiranih za izgradnju, zamjensku gradnja, ili nadogradnju mora biti u liniji sa objektom na koji se vežu te zajedno formiraju jedinstveno kontinuirano ulično fasadno platno.
- 4) Na pojedinim objektima su utvrđene dvije građevinske linije: građevinska linija osnovnog gabarita prizemlja objekta i građevinska linija jedne ili više završnih etaža. Preko utvrđene građevinske linije ne može preći niti jedan dio objekta, ali dijelovi objekat može biti uvučen maksimalno 25% fasade, ukoliko to se pokaže kao potreba prilikom oblikovanja iste.
- 5) Ukupna visina objekta je zbir etaža od kote terena do kote vrha zidane atike, odnosno vijenca objekta. Ukoliko su projektovane visine spratnih etaža takve da ukupna visina objekta prelazi definisanu visinu, mora se smanjiti spratnost objekta. Definisane visine objekta nije dozvoljeno prelaziti
- 6) Visina zidane atike, odnosno vijenca planiranog objekta mora biti u ravni sa atikom objekta Pošta O3. Definisane apsolutne kote izvršiti na osnovu geodetskog mjerenja.
- 7) Kod planiranih novih objekata i postojećih objekata na kojima je planirano naziđivanje, kod kojih je utvrđena potkrovnna etaža ista može biti tretirana kao etaža sa punom spratnom visinom i ravnim krovom, ali pod uslovom povlačenja građevinske linije posljednje etaže za minimalno 1,5m u odnosu na fasadu etaže ispod planiranog potkrovlja. Na završnoj povučenoj etaži moguće je realizovati nadstrešnicu od transparentnog materijala sa

maksimalnom širinom 0,5m (staklo ili slično). Pod ravnim krovom se podrazumjevaju krovovi sa nagibom od 0,5-5 stepeni , prohodni ili neprohodni sakriveni iza atike postavljene na planom definisanu visinu koja ne smije prelaziti visinu sljemena objekta Pošte O3.

- 8) Način tretiranja poslednje etaže definisan prethodnim stavom isključivo zavisi o načinu tretiranja te etaže prvog objekta koji se realizuje u planiranom nizu. Svaki sledeći objekat mora nastaviti, prvim objektom definisan, način tretiranja poslednje etaže objekta.
- 9) Iznimno, na svim novim građevinama, kao i na postojećim građevinama koje se nadograđuju, dijelovi građevine infrastrukturne namjene (dimnjaci, gromobrani, antene, odzrake ventilacije, otvori ventilacije i dr.) te postrojenja (npr. klima komore, strojarne liftova i dr.) mogu biti viši od planski predviđene visine i smješteni na krovu građevine, a u skladu s tehnološkim potrebama i posebnim propisima, u dužini najviše 25% pročelja građevine.
- 10) Za nove objekte i objekte koji se nadograđuju sa potkrovnom etažom i kosim krovom definiše se maksimalna visina sljemena u visini od 15,5m u odnosu na nivo uređenog terena na poziciji referentnog objekta O3.
- 11) Po zahtjevu investitora ukoliko postoji mogućnosti, može se dozvoliti izgradnja podrumске etaže i za objekte za koje grafičkim dijelom plana iste nisu definisane. U tom slučaju obavezno je poštovanje definisanih udaljenosti građevinske linije podzemne etaže u odnosu na osnovnu građevinsku liniju i susjedne objekte.
- 12) Podrumска etaža može se koristiti kao pomoćni prostor, ostava, skladište ili poslovni prostor. Stanovanje na nivou podrumске etaže nije dozvoljeno.
- 13) Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu;
- 14) Nivelaciona kota prizemlja u objektima u kojima je predviđen poslovni prostor može se izvesti najviše 15.0 cm više od kote niveleta pločnika;
- 15) Prilazi i ulazi u građevine moraju biti isprojektovani i uređeni prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uslovima, prostornim standardima i normativima za uklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonskih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedска pomagala.
- 16) Ulazi u poslovne dijelove objekta i stambene moraju biti jasno diferencirani. Ulazi u stambene objekte mogu se ostvariti isključivo iz dijelova pasaža ili zadnjih fasadnih strana, unutarnjih strana bloka. Ulazi u stambene prostore s glavnih pristupnih pješačkih komunikacija nisu dozvoljeni.
- 17) Visina prizemlja novih objekata mora biti jednaka visini prizemlja objekata u nizu.

## **6.2.2. Odnos prema postojećim objektima**

### **Član 5.**

- 1) Planom su definisani objekti koji se zadržavaju. Ukoliko su neki od tih objekata bespravno izgrađeni, njihova legalizacija se može odobriti ako se time ne ugrožava stanovanje i rad u susjednim objektima.
- 2) 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 realizovati uz poštivanje urbanističko-tehničkih uslova utvrđenih članom 5 ove odluke.
- 3) Objekti koji se nadziđuju moraju zadovoljavati konstruktivno seizmičke uslove.

### **Član 6.**

- 1) Na postojeće objekte koji nisu u skladu sa Planskim rješenjem, primjenjuje se mjera tekućeg održavanja.
- 2) Za objekte koji su izgrađeni bez odgovarajuće saglasnosti, a ovim planom su predviđeni za rušenje u svrhu realizacije saobraćajnica, pješačkih i kolskih, naknadni lokacijski uslovi se ne mogu odobriti.

### **Član 7.**

- 1) Postojeći objekti koji su naznačeni u grafičkom prilogu, kao objekti koji se ruše, ne mogu se zadržati bez obzira na postojeći pravni status.

### **Član 8.**

- 1) Objekti koji su naznačeni u grafičkom prilogu Plana. karta br. 6., kao objekti predviđeni za zamjensku gradnju, zamjenjuju se novim objektima na način kako je to predviđeno Planom.
- 2) Ako vlasnici postojećih objekata iz stava 1) ovoga člana ne žele ili ne mogu izvršiti planiranu smjenu objekata, njihovi postojeći objekti se zadržavaju.
- 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.

### **Član 9.**

- 1) Postojeći objekti koji su Planom zadržani, a izgrađeni su preko utvrđene građevinske i regulacione linije primjenjuje se mjera tekućeg održavanja.
- 2) Ukoliko je planom odobrena dogradnja ili nadziđivanje objekta iz stava 1. prilikom navedenih intervencija dijelove objekta koji prelaze preko utvrđene građevinske i regulacione linije potrebno je ukloniti.

## **Član 10.**

- 1) Prizemlje postojećih kolektivnih stambenih objekata je moguće pretvoriti u poslovni prostor (spratne etaže samo u kancelarijski prostor).
- 2) Ukoliko se vrši promjena namjene stambenih jedinica na nivou etaža izmjene je moguće izvršiti samo ukoliko se promjena namjene vrši za kompletnu etažu. Promjene namjene pojedinačnih stambenih jedinica u okviru jedne etaže nije dozvoljena.
- 3) U poslovnim prostorima mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja i koje se vrše u objektima izgrađenim u skladu s važećim propisima (u odnosu na djelatnosti koje se u njima obavljaju).

### **6.2.3. Regulaciona linija, građevinska linija**

## **Član 11.**

- 1) Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana;
- 2) Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.
- 3) Građevinska parcela mora da ima površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa Planom.

## **Član 12.**

- 1) Planom parcelacije utvrđuju se: veličina, oblik, i položaj parcele, pristup parcelama regulacione i građevinske linije i površine za javne namjene.
- 2) Plan parcelacije sadrži situacioni Plan sa regulacionim linijama i parcelama.
- 3) Planom utvrđene parcele moguće je, zavisno od potrebe potencijalnih investitora spajati, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i mjenjati utvrđena građevinska linija prema ulici ili trgu.
- 4) Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu, odnosno maksimalnu liniju iskolčenja objekta u sklopu kojeg investitor može formirati tlocrtno rješenje objekta.
- 5) Građevinsku liniju ne smije preći najistureniji dio objekta. Građevinskom linijom je utvrđena udaljenost objekta u odnosu na javnu površinu, ulicu ili druge građevine.
- 6) Planirani objekti čije se bočne građevinske linije nalaze na međusobnoj granici parcele, moraju fasadu tretirati kao zabatni zid bez otvora.
- 7) Ukoliko se pri izdavanju lokacijskih uslova utvrdi da zbog imovinsko-pravnih odnosa nije moguće realizovati planirani objekat u predviđenom gabaritu neophodno je izvršiti povlačenje građevinske i regulacione linije na granicu vlasničke parcele a fasadu na granici parcele tretirati kao zabatni zid bez otvora. Uslov za ovakvu intervenciju je da svi novonastali objekti imaju uličnu fasadu minimalne dužine 10m.
- 8) Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 0,5m zbog mogućnosti zaštite građevinske jame.

- 9) Kod realizacije podrumске etaže voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednim parcelama.
- 10) Odstupanje od ovog uslova iz stava 8) moguće je ukoliko se kroz projekat građevinske jame utvrdi da je zaštitu građevinske jame i susjednih objekata moguće ostvariti tehnologijom gradnje na građevinskoj liniji.

#### **6.2.4. Uvjeti za uređenje fasada, privremeno zauzimanje zemljišta, postavljanje reklamnih objekata**

##### **Član 13.**

- 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) Fasade novih ili zamjenskih objekata koji se interpoliraju u postojeće objekte potrebno je obraditi tako da izražavaju karakter mjesta i vremena u kojem se grade. Kopiranje stilskih elemenata postojećih susjednih objekata nije poželjno.
- 3) Ukoliko su projektnom dokumentacijom definisani otvoreni prostori na objektima kao što su lođe, ili balkoni preporuka je da se iste sistemski, jednoobrazno zatvore fleksibilnim pregradnim stijenama.
- 4) Naknadno pojedinačno zatvaranje balkona i lođe nije dozvoljeno ukoliko se ne radi o elementu sistemskog jednoobraznog rješenja za cijelu fasadu objekta. Instrument provođenja ostvariti putem verifikacije projektne dokumentacije od strane stručnog tima koje formira nadležni organ uprave.
- 5) Na zabatni zidovima objekta pošte O3, te planiranih objekata koji graniče s poštom O2 i O5, dozvoljeno je formiranje fasadnih otvora na zidovima orjentisanim prema objektu O3 na nivou spratova ukoliko se radi o otvrima pomoćnih prostorija i parapetima minimalno 160cm.
- 6) Na objektima O6, O7 i O9 fasadni otvori na nivou prizemlja na fasadama prema Planom definisanoj staklenoj bašti nisu dozvoljeni.
- 7) Ton katra Fasadnih površina novih objekata, zamjenskih objekata mora da bude odraz savremenih arhitektonskih trendova. Nije dozvoljena primjena florescentnih i žarkih boja koja bi narušila vizuelni dojam cijelog okruženja.
- 8) Prilikom izdavanja lokacijskih uslova obavezno je propisati ton kartu fasadnih površina definisanu RAL standardom. Poželjna je paleta pastelnih ili zemljanih tonova.
- 9) Ton karta za fasade objekata koji se nalaze na listi ili privremenoj listi nacionalnih spomenika definiše komisija za očuvanje nacionalnih spomenika BiH.
- 10) Sanacija i rekonstrukcija objekata ,kao i bilo koja druga intervencija na objektima koji se nalaze na privremenoj listi nacionalnih spomenika vrši se na osnovu saglasnosti i uslovima iz saglasnosti koju daje Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika.
- 11) Planom je predviđena adaptacija i uređenje zabatnih strana postojećeg objekta pošte O3 kao i slobodna zabatna strana objekta Kvadar O2.

- 12) Uz saglasnost Odjela za izdavanje lokacijskih uslova, navedene zabatne fasadne strane moguće je koristiti kao podloga za uličnu umjetnost kao što su murali i druge umjetničke instalacije koje ne remete rad i upotrebu susjednih objekata.
- 13) Dograđeni i nadzidani dijelovi postojećih objekata moraju svojim likovnim izrazom, proporcijom i stilsim elementima činiti jedinstvenu cjelinu sa postojećim objektom.
- 14) Krovovi objekata mogu biti dvovodni, viševodni ili ravni.
- 15) Kod objekata sa dvije ili više kosih ravni, jedna streha mora biti paralelna sa saobraćajnicom ili trgom, odnosno jedna krovna ravan mora biti s nagibom orjentisanim prema ulici ili trgu, bez strehe.
- 16) Nagib krovnih ravni prilagoditi nagibu susjednih objekata, odnosno za objekte u nizu s zabatnim zidom, neophodno je ujednačiti krovnu ravan. Cijela krovna ravan mora biti jednakog nagiba.
- 17) Ne dozvoljava se primjena mansardnog ili bačvastog oblika krova, krovnih badža.
- 18) U slučaju primjene kosih krovova 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 osvjetljenjem prostora samo sa krovnim prozorima .
- 19) Ravni krovovi mogu se urediti kao terase i uređene površine zelenila.

#### **Član 14.**

- 1) Planom je predviđena promjena namjene i dogradnja postojećeg obrazovnog objekta IV Osnovne škole O12.
- 2) Objekat se nalazi na privremenoj listi nacionalnih spomenika i sve intervencije na objektu vrše se uz saglasnost Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika.
- 3) Namjenu postojećeg objekta je moguće promijeniti u javni objekat, gradski muzej, zavičajnu zbirku.
- 4) Planom je predviđeno zadržavanje, sanacija i rekonstrukcija tri glavne fasadne kao i pete fasade.
- 5) Dispozicija objekta se može prilagoditi novoj namjeni.
- 6) Dogradnja objekta mora biti sa jednostavnim, mirnim arhitektonskim linijama i formom jednostavnih kubusa.
- 7) Dogradnju vršiti principom potpunog kontrasta sa maksimalnom upotrebom staklenih i transparentnih fasadnih površina. Kopiranje stilskih obilježja primarnog objekta nije dozvoljeno.
- 8) Krov dogranje je ravni klasični topli ili obrnuti.  
Visinu atike uskladiti s visinom krovnog vijenca postojećeg objekta.
- 9) Preporuka je da se ravni krov koristi kao terasa uređen u kombinaciji zelenih i popločanih površina. Zelene površine urediti intenzivnim i ekstenzivnim zelenilom.
- 10) Planom se predviđa izrada urbanističkog projekta sanacije i rekonstrukcije postojeće fasade, promjene namjene i dogradnje postojećeg objekta.  
Prilikom realizacije planiranih zahvata na objektu O12 investitor je dužan izvršiti uređenje cjelokupnog trga ispred dograđenog objekta sa svim elementima saobraćaja, zelenila i

urbanog mobilijara u skladu s planskom dokumentacijom. Investitor je obavezan izvršiti eksproprijaciju zemljišta katastarskih parcele na kojima je planirana cjelokupna površina trga, pristupnih saobraćajnica i zelenila. Tehnički prijem dograđenog objekta O12 moguće je izvršiti isključivo u cjelini sa pripadajućim trgom, pristupnim saobraćajnicama i zelenim površinama.

#### **Član 15.**

- 1) Privremeno zauzimanje zemljišta se dozvoljava za otvaranje ljetnih bašti i to na prostorima na kojima one ne ometaju ostale funkcije predviđene Planom, a za koje organ uprave daje uslove.
- 2) Ljetne bašte mogu biti od saobraćajnice udaljene minimalno 3 metra, a kako bi se obezbijedilo siguran i nesmetano kretanje pješaka.
- 3) Zauzimanje zemljišta ljetnim baštama unutar bloka se dozvoljava. Udaljenost ljetne bašte od objekata mora biti min 3m.
- 4) Postavljanje staklenih bašti dozvoljeno je isključivo na pozicijama definisanih Planom. Staklena basta može biti u funkciji objekta na koji se naslanja ili kao samostalan u svojoj funkciji. Sve elemente objekta raditi po principu montažno demontažnog objekta.
- 5) Staklena basta predstavlja samostalan privremeni objekat i konstruktivna veza sa jednim od postojećih objekata nije dozvoljena. Sve bočne strane, kao i krovna površina staklene bašte mora biti potpuno transparentna-ostakljena.

#### **Član 16.**

- 1) Postavljanje reklamnih objekata (reklamni natpisi, baneri, svijetleće reklame i sl. na izgrađeni objekat odobrava se rješenjem o lokacijskim uslovima, a na osnovu zakona i podzakonskih akata nadležnog Odjela.
- 2) Postavljanje vanjskih jedinica sistema klimatizacije na fasadne zidove prema saobraćajnicama ili trgu nisu dozvoljeni.

#### **Član 17.**

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

### **6.2.5. Uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta**

#### **Član 18.**

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

## Član 19.

- 1) Uređenje gradskog građevinskog zemljišta podrazumjeva opremanje i pripremanje građevinskog zemljišta.
- 2) Pripremanje zemljišta obuhvata geološka, geomehanička i hidrološka ispitivanja koja će se koristiti, pri projektovanju. Pripremanje obuhvata, pribavljanje zemljišta i uklanjanje objekata koji se Planom ne zadržavaju.
- 3) Opremanje gradskog građevinskog zemljišta u okviru plana obuhvata rekonstrukciju i izgradnju komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje:
  - a. izgradnja novih saobraćajnica i parkirališta.
  - b. dogradnja 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 obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji terena.
- 6) Svi radovi na infrastrukturi moraju biti na način kako je definisano planom uz suglasnost nadležnih institucija.
- 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) Privremeno korištne građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni se ne može odobriti, ukoliko planom nije drugačije propisano.

## Član 20.

- 1) Ograđivanje objekata i parcele prema susjednim objektima, pristupnim kolskim i pješačkim komunikacijama nije dozvoljeno.
- 2) Dozvoljeno je tekuće održavanje postojećih ograda do trenutka privođenja zemljišta konačnoj namjeni definisanoj planom.
- 3) Obaveza investitora je uređenje i privođenje zemljišta konačnoj namjeni kako je to prikazano u grafičkim priložima.
- 4) Svi dijelovi katastarskih parcela na kojima je planirana površina trga, pristupnih saobraćajnica i zelenih površina do trenutka privođenja zemljišta konačnoj namjeni imaju status zelenih površina i u druge se svrhe ne mogu koristiti. Navedene površine investitor je dužan ozeleniti ekstenzivnim zelenilom i redovno ih održavati. Postojeće ograde investitor je dužan ukloniti. Postojeće intenzivno zelenilo se zadržava do trenutka privođenja zemljišta konačnoj namjeni. Na navedenim površinama dozvoljeno je formiranje privremenih pješačkih komunikacija za potrebe pristupa objektima sa kojima graniči. Za sve ostalo vrijede uvjeti propisani dijelom 6.2.6. *Uvjeti za uređenje zelenih i slobodnih*



*površina* Odluke o provođenju Plana. Tehnički prijem objekta moguće je izvršiti samo zajedno sa planom definisanim uređenjem svih pripadajućih površina.

### **6.2.6. Uvjeti za uređenje zelenih i slobodnih površina**

#### **Član 21.**

- 1) Ovim planom utvrđuje se kategorija zelenila:
  - a. Zelenilo uz javne objekte
  - b. Zaštitno zelenilo oko saobraćajnica i trgova
- 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 podrazumjeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina.
- 4) Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se u skladu s predhodno pribavljenom (odgovarajućom) dokumentacijom urađenom na osnovu karte zelenih površina ovog Plana.

#### **Član 22.**

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

#### **Član 23.**

- 1) Za zelene površine oko objekta predvidjeti kombinaciju perena i sezonskog cvijeća koje je zbog svog životnog ciklusa potrebno mijenjati, radi obezbjeđenja uvijek novog estetskog ugođaja.
- 2) Novo intenzivno zelenilo unutar bloka mora biti jednoliko kako bi u određeno godišnje doba svojim cvatom kreiralo jedinstvenu atmosferu unutar bloka. Preporučuje se korištenje biljke Japanska trešnja (*lat. Prunus serrulata*).
- 3) Na dijelu gdje je već zasađeno samo drveće i kao takvo zadržano je ovim Planom potrebno je izvršiti popunu sa ukrasnim grmljem i perenama.

#### **Član 24.**

- 1) Planirana pješačka zona i površine unutar bloka kao dijelu centra Grada Brčko, se popločavaju.
- 2) Popločavanje vršiti prirodnim kamenom ili prefabrikovanim betonskim elementima koji su otporni na habanje i pogodni su za održavanje, a koji treba da su usklađeni sa projektom popločanja pješačke zone.

#### **Član 25.**

- 1) Pri projektovanju i izradi pješakih površina i prilaza objektima, utvrđuje se obaveza obezbjeđenja pristupa prilagođenog licima sa posebnim potrebama.

### **6.2.7. Mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima**

#### **Član 26.**

- 1) Pri izradi idejnih i glavnih projekata obavezno je definirati uvjete i mjere svim učesnicima u izgradnji građevina, te svih drugih površina javne namjene (pristupačnost) za njihovo normalno korištenje licima umanjnih tjelesnih mogućnosti, i u tom smislu obveza je učesnika da u svakoj fazi propisuje konkretne uvjete u dokumentima koji se izrađuju u skladu sa „Tehničkim propisima o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih prepreka za lica sa umanjnim tjelesnim mogućnostima“.
- 2) Obavezni uvjeti pristupačnosti primjenjuju se odabirom najpovoljnijeg rješenja u odnosu na namjenu i drugi značaj građevine kako bi se licima umanjnih tjelesnih mogućnosti obezbijedilo nesmetano kretanje, pristup, boravak i rad u građevinama javne, poslovne stambene i stambeno-poslovne namjene, te svih drugih površina javne namjene.
- 3) U tom smislu nadležni Odjel je dužan da kroz urbanističko-tehničke uvjete propiše i uvjete iz prethodnog stava ovog člana.

### **6.3. Obaveze Odjela u provođenju plana**

- 1) Odjel nadležan za izdavanje lokacijskih uslova je dužan da kroz urbanističko-tehničke uslove propiše sve mjere i uslove date kroz ovaj plan za svaki objekat, a koji se odnose na:
  - a. Građevinsku liniju,
  - b. Visinu vijenca i visinu sljemena ukoliko je krov kosi, odnosno visinu atike,
  - c. Visine prizemlja planiranih objekata,
  - d. Kotu prizemlja,
  - e. Obavezu okolnog uređenja zelenih i popločanih površina u skladu sa planom,
  - f. Tretman fasade i primjenu ton karte na fasadi,
  - g. Upotrebu mobilijara i opreme,
  - h. Mjesto za odlaganje otpada (kontejneri),
  - 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 uređen i okolni pripadajući prostor u skladu sa Planom.

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

**Grafički dio plana  
(nacrt)**