

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

---

**Tekstualni dio plana  
(nacrt)**

Brčko, travanj 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 Nositelj izrade plana .....   | 5  |
| 1.1.4 Obuhvat plana .....   | 5  |
| 1.1.5 Pregled informacijsko-dokumentacijske osnove Plana .....                                | 5  |
| 1.2 Načela 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 Cestovna 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.....   | 9  |
| 3.2.3 Geološki sastav i struktura terena .....  | 10 |
| 3.2.4 Hidrogeologija .....  | 10 |
| 3.2.5 Namjena i uporaba zemljišta .....   | 10 |
| 3.2.6 Prilaz zoni – prometna povezanost .....   | 11 |
| 3.2.7 Vodovod i kanalizacija prostornog obuhvata .....  | 12 |
| 3.2.8 Energetska infrastruktura.....  | 13 |
| 3.2.8.1 <i>Visokonaponski razvod</i> .....  | 13 |
| 3.2.8.2 <i>Srednjenaponski razvod</i> .....   | 13 |
| 3.2.8.3 <i>Transformatorske stanice</i> .....   | 13 |
| 3.2.8.4 <i>Niskonaponska mreža i javna rasvjeta</i> .....                                     | 13 |
| 3.2.9. Telekomunikacijska infrastruktura .....  | 13 |
| 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-povijesne vrijednosti pojedinih objekata .....                               | 19 |
| 3.2.13. Kapaciteti objekata društvene infrastrukture .....                                    | 19 |
| 3.3. Vrednovanje i analiza podataka o postojećem stanju u obuhvatu plana.....                 | 20 |
| 3.4. Životna sredina .....  | 22 |



|  |    |
|--|----|
| 4. KONCEPT UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORNE CJELINE.....   | 24 |
| 4.1 Ciljevi i mogućnosti prostornog razvitka.....  | 24 |
| 4.2 Osnovna namjena površina u prostornoj cjelini.....   | 25 |
| <b>4.2.1 Zona individualnog stanovanja</b> .....   | 26 |
| <b>4.2.2 Zona kolektivnog stanovanja i Stambeno-poslovna zona</b> .....                                | 27 |
| <b>4.2.3 Zona športa i rekreacije</b> .....  | 30 |
| <b>4.2.4 Zelene površine javnog korištenja</b> .....   | 30 |
| 4.2.5 Zelene površine privatnog korištenja .....   | 31 |
| 4.3 Regulacijske i građevinske linije .....  | 32 |
| 4.4 Plan parcelacije .....   | 32 |
| 4.5 Uređenje građevinske parcele.....  | 37 |
| 4.6 Arhitektonsko oblikovanje objekata i vanjsko uređenje .....  | 38 |
| 4.7 Plan prometa .....   | 39 |
| 4.8 Vodovod.....   | 40 |
| 4.9 Kanalizacija .....   | 40 |
| 4.10 Elektroenergetika .....   | 40 |
| 4.10.1 Opskrba električnom energijom .....   | 40 |
| 4.10.1.1 Srednjenaponski razvod.....   | 40 |
| 4.10.1.2 Transformatorske stanice .....  | 41 |
| 4.10.1.3 Niskonaponska mreža i javna rasvjeta .....  | 41 |
| 4.11 Telekomunikacije .....  | 41 |
| 4.12 Toplifikacija.....  | 41 |
| 4.13 Mjere zaštite životne sredine .....   | 42 |
| 5 ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIJSKOG PLANA „CENTAR II“ U BRČKO DISTRIKTU BIH.....                       | 44 |
| 5.1 Uvod i opće odredbe .....  | 44 |
| 5.1.1 Pravna priroda, predmet plana, područje primjene i trajanje .....                                | 44 |
| 5.2 Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje .....   | 45 |
| 5.2.1 Uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta .....  | 45 |
| 5.2.2 Regulacijska linija, građevinska linija.....   | 45 |
| 5.2.3 Dimenzije i katnost planiranih objekata .....  | 46 |
| 5.2.4 Odnos prema postojećim objektima .....   | 48 |
| 5.2.5 Uvjeti za uređenje fasada, privremeno zauzimanje zemljišta, postavljanje reklamnih objekata..... | 49 |
| 5.2.6 Uvjeti za građenje pomoćnih objekata na građevinskim parcelama.....                              | 51 |
| 5.2.7 Uvjeti za ograđivanje parcele .....  | 51 |
| 5.2.8 Uvjeti uređenja prometnih površina i parkirališta na građevinskim parcelama .....                | 51 |
| 5.2.9 Uvjeti za uređenje zelenih i slobodnih površina.....   | 52 |



|  |    |
|--|----|
| 5.2.10 Uvjeti za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture .....   | 53 |
| 5.2.11 Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa..... | 54 |
| 5.3 Obveze Odjela u provođenju plana .....   | 54 |
| 5.4 Završne odredbe .....  | 55 |



# 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 ovu općinu. 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 Regulacijskog plana „Centar II" u Brčkom.

### 1.1.3 Nositelj izrade plana

Izrada dokumenta prostornog planiranja povjerava se Zavodu za planiranje, projektiranje i razvitak Brčko distrikta BiH.

### 1.1.4 Obuhvat plana

Regulacijski 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 prometnica sa zaštitnim pojasom. Granice obuhvata Regulacijskog plana definirane su u grafičkom prilogu koji je sastavni dio Odluke o pristupanju izradi i obuhvata površinu od cca. 14,5 hektara.

### 1.1.5 Pregled informacijsko-dokumentacijske osnove Plana

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

- 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 „Povijesno gradsko jezgro" u Brčkom i Izmjene i dopune Regulacijskog plana dijela stambenog naselja "Centar" u Brčkom;
- Dokumentacije Povjerenstva 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](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 Načela prostornog planiranja

Metodologija izrade planskih dokumenata jasno definira tijek izrade planskog dokumenta, kako bi on bio integralan proizvod analiziranih uvjeta, identificiranih 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, proizašle iz strateških razvojnih dokumenata, te usklađivanje sa državnim, entitetskim dokumentima i europskim načelima (smjernice Europske perspektive prostornog razvitka ESDP, vodeća načela za održivi prostorni razvitak europskog kontinenta, potpisane i ratificirane konvencije, povelje i dr.), i drugih relevantnih dokumenata, koji imaju ponuđene smjerove razvitka prostora i reguliran način upravljanja istim.

Princip prostornog planiranja ove zone temelji se na samom položaju prostora i vrednovanju zemljišta sa aspekta izgradnje objekata primjerenih ovom opsegu, te sadržaju karakterističnom za ovaj prostor. Vrlo važan segment u planiranju je prepoznavanje postojećih vrijednosti i implementacija istih na cjelokupan obuhvat.

Kako bi prostorno planiranje bilo održivo, potrebno je načela temeljiti na tome da se prostor planira prema ljudskim potrebama, odnosno da se prostor transformira na način da otvoreni prostori budu funkcionalno, sadržajno i oblikovno privlačni, a volumeni objekata takvi da tvore prostor otvorenih vizura, što će imati pozitivan efekt 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 dopunama zakona o prostornom planiranju i građenju („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 18/17) ovaj dokument nastavlja važiti 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 daljnjem tekstu: Zakon, ili ovom odlukom za određene dijelove urbanog područja nije određena obveza donošenja regulacijskog 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-povijesnog plana koji je sastavni dio Urbanističkog plana, evidentno je da se obuhvat tretiran ovim regulacijskim 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.

Temeljem grafičkog priloga pod nazivom *Plan namjene površina* koji je sastavni dio Urbanističkog plana, prostor tretiran ovim regulacijskim 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 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 se visinske razlike kreću od 200 do 400 m.

Brčko distrikt BiH predstavlja veoma bitan geostrateški prostor jer je na istoku i zapadu okružen općinama koje pripadaju teritoriji entiteta Republika Srpska (RS), tj. na zapadu se graniči sa općinama Donji Žabar i Pelagićevo, a na istoku sa općinama Bijeljina i Lopare. Na jugu se teritorija Distrikta graniči sa općinama koje pripadaju entitetu Federacija Bosne i Hercegovine (FBiH), a to su općine Srebrenik, Gradačac i Čelić. Na sjeveru granicu 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 sjeverozapadnom dijelu prostor Brčko distrikta BiH graniči se sa općinom Orašje koja pripada entitetu FBiH.

S obzirom na činjenicu da se granični prijelaz nalazi na prostoru Distrikta, kao i da je Brčko prometna poveznica istočnog i zapadnog dijela entiteta Republika Srpska, te prometna poveznica FBiH sa Republikom Hrvatskom, jasno je da je ovaj prostor prometno čvorište veoma bitnih magistralnih cestovnih 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 Cestovna infrastruktura Brčko distrikta BiH*

Cestovna mreža Brčko distrikta BiH ukupno je duga 859 km, od čega samo magistralni cestovni pravci, obilaznica oko grada Brčko i lokalni cestovni pravci višeg ranga mogu se klasificirati u skladu sa europskim standardima.

Jedan od najvažnijih koridora jeste obilaznica koja se proteže u dužini od 18,6 km kroz teritoriju Distrikta i koja počinje od ceste M 14.1 u zapadnom dijelu Distrikta i završava u istočnom dijelu uključenjem na istu magistralnu cestu, odnosno sa magistralnom cestom je spojena u mjestima Gorice i Gredice. Cestovna mreža Distrikta u odnosu na fizičke i funkcionalne karakteristike pojedinih cesta dijeli se na:

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

Obilaznica na teritoriji Brčko distrikta BiH presijeca dvije regionalne ceste R460 i R458. Veoma bitni cestovni pravci za Brčko distrikt BiH jesu cesta 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 cesta 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 regionalna cesta koja se proteže teritorijom Distrikta od jugozapada, odnosno granice sa općinom Srebrenik ka centru grada. Regionalni cesta 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 projekt autoceste koja će prolaziti kroz Distrikt. Prema dokumentu Izmjene i dopune prostornog plana Brčko distrikta BiH za period 2007 – 2017. godine glavni smijer autoceste kroz Brčko distrikt BiH bit će dionica autocesta Beograd – Sarajevo. U sastavu ove autoceste na prostoru Brčko distrikta BiH postojat će dva pravca. Prvi bi se trebao pružati pravcem istok – zapad i njegov cilj jeste povezivanje Beograda i Banja Luke. Naziv dionice ove autoceste koja prolazi i kroz Brčko jeste Vukosavlje – Rača. Druga dionica pružat će se pravcem sjever – jug i povezivat će sjever Bosne i Hercegovine, a samim tim i Brčko sa Tuzlom i Sarajevom. Glavno čvorište dvije pomenute dionice autoceste bit će na teritoriji Brčko distrikta BiH.

### *3.1.3 Tehnološko - energetska infrastruktura Brčko distrikta BiH*

Na teritoriji Brčko distrikta BiH trenutno nije omogućena opskrba domaćinstava i industrije plinom, ali je postojećom prostorno-planskom dokumentacijom to planirano. Opskrba plinom trebala bi biti osigurana spajanjem na plinovod 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 kanalizacijska infrastruktura zadovoljavaju potrebe gradskog područja, ali prigradska i ruralna naselja na prostoru Distrikta nemaju zadovoljavajuću vodovodnu i kanalizacijsku mrežu. U velikoj većini rubnih i ruralnih naselja opskrba vodom vrši se iz bunara





za individualne ili zajedničke potrebe domaćinstava, dok je kanalizacijska infrastruktura na nezadovoljavajućoj razini, 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 Naručitelja plana na digitalnoj katastarskoj podlozi, prostor tretiran ovim planom obuhvata površinu od cca 14,5 Ha, dok su granice prostora sljedeće:

Za početnu točku uzeto je raskrižje Ulica Abdulaha Bukvice i Trga Mladih ispred stare zgrade MUP-a odakle granica ide u pravcu jugoistoka do raskrižja sa Ulicom Bosne Srebrene, gdje skreće u pravcu jugozapada 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 športskog igrališta Blatuša, idući duž tribina međom pripadajuće parcele i ponovno se vraća u Jevrejsku ulicu do raskrižja sa Ulicom Bosne Srebrene kojom skreće na jug i dalje ide Ulicom prof. Murata Sinanagića do raskrižja sa Ulicom Maka Dizdara u koju skreće produžavajući do starog korita rijeke Brke obuhvaćajući objekte ispod Ulice Augusta Šenoae kao i mali dio starog korita rijeke Brke površine oko 1 000 m<sup>2</sup>. Granica dalje nastavlja u pravcu sjevera ulicom Abdulaha Bukvice do raskrižja 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, obuhvaćajući 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 točke ispred stare zgrade MUP-a, u planski obuhvat uključuje i parcelu oznake k.č. 251.

Prostor obuhvaćen ovim regulacijskim planom je većim dijelom izgrađen, uz manji postotak 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 regulacijskim planom predviđen je za sljedeće zone: zonu stanovanja gustine 240st/ha i kompatibilne djelatnosti, zonu centralnih sadržaja, površine specijalne namjene – regulacija vodotoka i gradska prometnica 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 regulacijskim planom smješten je u sjevernom dijelu grada Brčko u neposrednoj blizini ušća rijeke Brke u rijeku Savu. Prostorni obuhvat je sjeverozapadnom granicom naslonjen uz rijeku zaštitni pojas rijeke Brke u njenom donjem dijelu toka. 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 3.2.3. 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 proslorcima 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. Konsolidacija ovih naslaga je srednja do dobra. Poroznost i vodopropusnost je promjenljiva. Vrijednost kuta unutarnjeg trenja i kohezije su promjenjivi.

### 3.2.4 Hidrogeologija

Na prostoru obuhvaćenim ovim regulacijskim planom nema površinskih vodenih tokova. Kao što je pomenuto u podnaslovu 3.2.3. *Karakteristike tla* prostor se nalazi uz zaštitni pojas rijeke Brke, ali vodeni tok rijeke nije obuhvaćen ovim regulacijskim planom.

Kada je riječ o podzemnim vodama na ovom prostoru one se nalaze na dubini od 1,5 do 5,5,m i potječu 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/m<sup>2</sup>.

### 3.2.5 Namjena i uporaba 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 katnošću od P+2 do P+4. Najdominantiniji objekt u prostoru obuhvata regulacijskog plana je stambeno-poslovna zgrada uz pješačku zonu, u osnovi značajnijeg gabarita i katnosti (P+5 spratova). Ovaj objekt nalazi se u sjeveroistočnom dijelu obuhvata na raskrižju gradskog šetališta (Ulica Bosne Srebrene) i Ulice Mehmedagića.

#### Gustina naseljenosti

Prostor koji je obuhvaćen ovim Regulacijskim 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 objekt športskog centra „Blatuša“, objekt i prostor MZ, prostor oko objekta vodotornja i sl. U obuhvatu se nalaze još i objekt 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 BiH, 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 sustav radio veza, sustav 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 promet 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 | Športsko-rekreativni |
|---------------|----------|-------------------|----------|---------|---------|----------------------|
| Broj objekata | 8        | 16                | 265      | 125     | 1       | 2                    |

### 3.2.6 Prilaz zoni – prometna povezanost

Prostor naselja „Centar II“ posjeduje relativno dobru prometnu 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 prometnim putem, nego povezivanjem preko zapadnih i istočnih uključivanja u prostorni obuhvat. Sa sjevera je moguće uključivanje u zonu preko prometnice 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 prometnica unutar prostornog obuhvata. Sa zapada je moguće pristupiti zoni cca 200m južnije od pješačkog mosta, tj. skretanjem na jugoistok kod športskih terena. Do ovog skretanja moguće je doći već pomenutom prometnicom koja se pruža uz korito rijeke Brke u pravcu sjever-jug, a također je moguće doći istom prometnicom ali iz južnog pravca od mosta lokalne ceste koja preko rijeke Brke spaja naselje Klanac sa dijelom naselja Kolobara nedaleko od JZU "Zdravstveni centar Brčko" Brčko distrikta BiH.

Sa južne strane nije moguće prometno pristupiti prostoru koji je obuhvaćen ovim regulacijskim planom, ali je moguće sa pomenutog prostora uključivanje na druge prometne pravce u gradu. Sa istoka je moguće pristupiti prostoru iz dva pravca, s tim da se oba pravca uključuju na istu prometnicu koja vodi u unutrašnjost obuhvata i koja se nalazi u neposrednoj blizini Vatrogasnog doma, a to je ulica Prnjavor kojom se prema 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 bić e 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<br>- Trg mladih (pješačka povezanost)   |
| Mehmedagića           | Zapad - istok  | cca 350 m    | 5,5 – 8 m    | - Dr Abdulaha Bukvice<br>- Jevrejska<br>- Aleksandra Nikolića<br>- Prnjavor (uključenje iz ulice; jednosmjerna) |
| Jevrejska             | Sjever - jug   | cca 180 m    | 3,5 – 4,5 m  | - Mehmedagića<br>- Bosne srebrene   |
| Prnjavor              | Sjeverozapad - jugoistok                               | cca 250 m    | cca 6,5 m    | - Mehmedagića<br>- Murata ef. Sinanagića<br>- Bosne srebrene  |
| Aleksandra Nikolića   | Sjever - jug   | cca 160 m    | 5,5 – 8 m    | - Mehmedagića<br>- Augusta Šenoe  |
| Augusta Šenoe         | dva kraka ulice:<br>- sjever-jug<br>- sjever-zapad-jug | cca 150 m    | 3,5 – 4 m    | - Aleksandra Nikolića<br>- Maka Dizdara   |
| Maka Dizdara          | Sjever-zapad-jug                                       | cca 130 m    | cca 4,5 m    | - Augusta Šenoe<br>- Murata Sinanagića  |
| Murata ef. Sinanagića | Sjeveroistok - jugozapad                               |              | cca 4,5 m    | - Edhema Mulabića<br>- Prnjavor<br>- Maka Dizdara   |
| Đermanovića           | Zapad-istok-jug  | cca 150 m    | 4,5 – 7 m    | - Aleksandra Nikolića<br>- Murata ef. Sinanagića  |

### 3.2.7 Vodovod i kanalizacija prostornog obuhvata

#### Vodovod

Prostor tretiran ovim regulacijskim 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 djelomično, jer se otpadne vode odvođe u rijeku Savu i Brku bez pročišćavanja. 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 kanalizacijski kolektor profila Ø600 koji otpadne fekalne vode odvodi 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. Recepjent svih otpadnih voda su rijeke Sava i Brka.



### 3.2.8 Energetska infrastruktura

#### 3.2.8.1 Visokonaponski razvod

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

#### 3.2.8.2 Srednjenaponski razvod

U potpunom dijelu prostornog obuhvata razmatranog Regulacijskog 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 obuhvaća Regulacijski 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) BURICA 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 obuhvaća Regulacijski 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 rasvjete ili stubovi za vješanje 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 komunikacijskim pravcima, a mjestimično i na sporednim, uglavnom postoji razvijena TT mreža i ona je izvedena u obliku samonosećih zračnih vodova telefonskim kablovima određenog kapaciteta.

Objekti koji se nalaze na prostoru koji je obuhvaćen ovim regulacijskim 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 promet.

U okviru Urbanističkog plana Brčkog poštansko-telefonsko-telegrafski promet 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 regulacijskog 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 <sup>2</sup> ) | Vlasnik                          | Namjena zemljišta  |
|-----------|----------------------------|----------------------------------|--|
| 4310/1    | 21 55                      | DOBRO U OPĆOJ UPORABI - PUTEVI   | Ulica  |
| 4310/2    | 00 56                      | BRČKO DISTRIKT BiH               | Ulica  |
| 4310/3    | 00 08                      | DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI | DOBRO U OPĆOJ UPORABI - CESTE  |
| 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 kat 1   |
| 853       | 02 43                      | PRIVATNO VLASNIŠTVO              | Dvorište stambena zgrada sa podrumom prizemljem i jednim katom 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<br>Pomoćna zgrada 2  |
| 875/2   | 03 70 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Njiva 4. klase Garaža 1<br>Pomoćna zgrada 2 Pomoćna<br>zgrada 3   |
| 864     | 01 89 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Prizemna<br>stambena zgrada 1 Stambena<br>zgrada 2   |
| 862*    | 04 97 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Stambena zgrada na<br>sprat 1  |
| 847     | 02 14 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Stambena zgrada na<br>sprat 1  |
| 846     | 01 98 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Stambeno poslovna<br>zgrada sa potkrovljem 1<br>Dvorište stambeno poslovne<br>zgrade  |
| 833     | 03 20 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Stambena zgrada 1  |
| 835     | 06 00 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Stambena zgrada 2   |
| 834     | 04 99 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Stambena zgrada 1  |
| 817     | 03 74 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Stambena zgrada na<br>sprat 1  |
| 818     | 03 41 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Pašnjak 2. klase  |
| 820     | 03 52 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Stambena zgrada na<br>sprat 1  |
| 825     | 06 43 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Njiva 5. klase<br>Prizemna stambena zgrada 1<br>Prizemna stambena zgrada 2<br>Prizemna pomoćna zgrada 3<br>Prizemna pomoćna zgrada 4 |
| 824     | 04 55 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Stambena zgrada 1  |
| 829/1*  | 03 75 | BRČKO DISTRIKT BiH                  | Dvorište Stambena zgrada sa<br>prizemljem i tri sprata  |
| 1996/3  | 00 11 | DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI -<br>PUTEVI | Ulica   |
| 1981    | 02 35 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Garaža 2 Pomoćna zgrada 3   |
| 1983/3* | 00 58 | BRČKO DISTRIKT BiH                  | Njiva 2. klase  |
| 1985    | 04 78 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvor.stamb.posl.zgr.<br>Stamb.posl. zgrada 1 Pomoćna<br>zgrada 2  |
| 1987    | 01 07 | DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI -<br>PUTEVI | Ulica   |
| 1988    | 04 12 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Stambena zgrada 2   |
| 1999    | 05 48 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Prizemna stambena<br>zgrada 1 Pomoćna zgrada 2   |
| 2001    | 05 42 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Stambena zgrada 2 Garaža<br>Pomoćna zgrada 3  |
| 2002    | 05 37 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Gradilište Gradilište   |
| 2005    | 01 74 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Stambena<br>zgrada 1   |
| 1990    | 08 00 | PRIVATNO VLASNIŠTVO                 | Dvorište Voćnjak 3. klase<br>Stambena zgrada 1 Pomoćna<br>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<br>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<br>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<br>zgradu Poslovna zgrada u<br>vanprivredi 1 Poslovna zgrada u<br>vanprivredi 2 Poslovna zgrada u<br>vanprivredi 3                  |
| 1940/6  | 02 10 | BRČKO DISTRIKT BiH  | Pristupni put   |
| 1940/2* | 09 59 | BRČKO DISTRIKT BiH  | Zemljište uz vanprivrednu<br>zgradu Posl.zgr.u privredi 1<br>Posl.zgr.u privredi 2 Posl.zgr.u<br>privredi 3 Pomoćna zgrada 4                                  |
| 1940/1  | 09 83 | BRČKO DISTRIKT BiH  | Zemljište uz vanprivrednu<br>zgradu Poslovna zgrada u<br>vanprivredi Poslovna zgrada u<br>vanprivredi Poslovna zgrada u<br>vanprivredi Pomoćna zgrada         |
| 1940/5  | 06 68 | BRČKO DISTRIKT BiH  | Dvorište Vodoprivredni objekat<br>3 Stambena zgrada 1 Pomoćna<br>zgrada 2   |
| 1933    | 01 24 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Gradilište 1 Gradilište 2<br>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<br>Pomoćna zgrada 2  |
| 2035    | 02 44 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Prizemna stambena<br>zgrada 1 Prizemna pomoćna<br>zgrada 2   |
| 2038    | 05 44 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Garaža 2  |
| 2036    | 03 23 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Pomoćna zgrada 2  |
| 2027    | 03 90 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Prizemna stambena<br>zgrada sa potkrovljem 1   |
| 2029    | 01 76 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Stambena zgrada 2   |
| 2024    | 03 71 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Prizemna stambena<br>zgrada 1 Prizemna stambena<br>zgrada 2 Prizemna stambena<br>zgrada 3 Prizemna stambena<br>zgrada 4 Prizemna pomoćna<br>zgrada 5 |
| 2025    | 02 10 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Stambena zgrada 2   |
| 2021    | 02 51 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Stambena zgrada 2 Pomoćna<br>zgrada 3   |
| 2041    | 03 81 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada sa<br>potkrovljem 1 Prizemna<br>pomoćna zgrada 2   |
| 2045    | 04 12 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Pomoćna zgrada 2  |
| 2050/2* | 05 45 | BRČKO DISTRIKT BiH  | Dvorište Stambena zgrada 1<br>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<br>Pomoćna zgrada 2   |
| 2056/1* | 01 98 | BRČKO DISTRIKT BiH  | Dvorište Stambena<br>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<br>Gradilište   |
| 2058    | 00 59 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Njiva 4. klase   |
| 2065    | 02 78 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Stambena zgrada 2  |
| 2053    | 03 52 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada 1   |
| 2077    | 01 59 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena<br>zgrada 1  |
| 2078/1* | 03 42 | BRČKO DISTRIKT BiH  | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Pomoćna zgrada 2   |
| 2078/2* | 01 60 | BRČKO DISTRIKT BiH  | Dvorište Stambena zgrada 1   |
| 2076    | 01 12 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada sa<br>potkrovljem 1   |
| 2067    | 03 23 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena<br>zgrada 1 Stambena zgrada 2<br>Stambena zgrada 3                                     |
| 2075    | 00 82 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada na<br>sprat 1   |
| 1917    | 03 77 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Stambena zgrada 2 Pomoćna<br>zgrada 3 Pomoćna zgrada 4<br>Pomoćna zgrada 5 |
| 1916    | 01 74 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stamb.posl. zgrada<br>Stambena zgrada   |
| 1915    | 01 07 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Prizemna stambena<br>zgrada 1   |
| 1914    | 00 41 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Prizemna stambena<br>zgrada 1   |
| 1910    | 01 50 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Pomoćna zgrada 2   |
| 1911    | 00 75 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Prizemna stambena<br>zgrada sa potkrovljem 1  |
| 1906    | 02 70 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Prizemna stambena<br>zgrada 1 Prizemna stambena<br>zgrada 2 Prizemna pomoćna<br>zgrada 3        |
| 1905    | 01 33 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada sa<br>potkrovljem 1 Prizemna<br>stambena zgrada 2                               |
| 1901    | 02 94 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stamb.posl. zgrada 1<br>Stambena zgrada 2 Prizemna<br>pomoćna zgrada 3                          |
| 1898    | 02 25 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambeno<br>poslovna zgrada 1 Poslovna<br>zgrada u vanprivredi 2 Garaža 3                       |
| 2129    | 03 04 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada 1   |
| 2130    | 03 12 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Stambena zgrada 2 Pomoćna<br>zgrada 3                                      |
| 2124    | 03 85 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Prizemna stambena<br>zgrada 1 Prizemna stambena<br>zgrada 2                                     |
| 2132    | 03 67 | PRIVATNO VLASNIŠTVO | Dvorište Stambena zgrada 1<br>Stambena zgrada 2  |
| 2134/1* | 03 75 | BRČKO DISTRIKT BiH  | Dvorište Stambena<br>zgrada na sprat 1 Prizemna<br>pomoćna zgrada 2                                      |
| 2134/2* | 02 41 | BRČKO DISTRIKT BiH  | Dvorište Stambena zgrada 1<br>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 ulaganja. Budući razvitak ovog područja će ovisiti od interesa privatnih ulagača.

### 3.2.12. Kulturno-povijesne vrijednosti pojedinih objekata

Na prostoru koji je tretiran ovim regulacijskim planom, prema podacima iz važećeg Urbanističkog plana, grafičkih priloga koji su sastavni dio urbanističkog plana, nema objekata koji pripadaju kulturno-povijesnoj baštini, odnosno objekata koji imaju kulturno-povijesnu vrijednost.

Prema grafičkom prilogu *Valorizacija povijesnog razvoja* koji je sastavni dio važećeg urbanističkog plana, sjevero-istočni kut 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 PTI</i> | <i>Barovi i restorani</i> | <i>Gradski objekat/javna ustanova</i> |
|------------------|----------------------|------------------|---|--|--|--|---------------------------|-------------------------|--|--------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| <b>Centar II</b> | -                    | -                | +   | -  | +  | +  | -                         | +                       | +  | -                  | +                         | +                                     |



Na prostoru koji je tretiran ovim regulacijskim 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 objekt, kao i objekti, odnosno prostori koji se koriste za šport 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 objekt u kojem je do 2021. godine bila smještena Policija 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 športska terena za male sportove, ograđeni športski tereni za tenis, i natkriveni športski centar „Blatuša" namijenjen malim športovima. Sam teren sa tribinama se nedavno rekonstruirani, ali prateći sadržaji nisu adekvatni i primjereni osnovnoj namjeni. Postojeći objekt Mjesne zajednice je samostojeći prizemni objekt, ne tako dobrog boniteta, kao i oblikovne vrijednosti.

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

Područje tretirano Regulacijskim 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 utječu 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 suvremenu kulturu stanovanja i poslovanja.

Činjenica da je Odluka o izradi regulacijskog plana donesena još 2003.godine govori o prostornoj vrijednosti ovog dijela naselja u razvitku gradskog centra, ali na žalost navedeni plan nikada nije dovršen. Kao posljedica toga prostorni razvitak 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 <sup>2</sup> ) | Bruto razvijena Građevinska površina (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|---------------|---|--|
| 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  |
| Športsko-rekreativni | 2             | 2 353,1                                 | 2.410, 2   |
| Ukupno:              | 417           | 39 389,4                                | 94.286,1   |

Koeficijent zauzetosti prostora je:

$$Kz = \frac{39\,389,4}{145\,000} \times 100 = 27,17\%$$



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                      |
| • Športsko-rekreativni                    | 2                      |
| • Ukupna BGP objekata                     | 94 286,1m <sup>2</sup> |
| • Ukupna tlocrtna površina objekata       | 39 389,4m <sup>2</sup> |
| • Posječna katnost objekata               | P+2                    |
| • Koeficijent izgrađenosti                | 0,63                   |
| • Postotak izgrađenosti                   | 27,17%                 |
| *• <b>Broj stanovnika</b>                 | <b>1 897 cca</b>       |
| *• <b>Gustina naseljenosti</b>            | <b>131st/ha</b>        |
| *• Broj školske djece                     | 208 cca                |
| *• Broj adolescenata (od 15 do 17 godina) | 95 cca                 |
| *• Broj predškolske djece                 | 75 cca                 |
| *• Broj umirovljenih 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 25m<sup>2</sup> prema europskom 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, umirovljenika i radno sposobnog stanovništva dobijen je po 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 umirovljenih 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 prirodna potreba za formiranjem novih struktura, ali kao što je



i ranije navedeno za ovaj prostor nikada nije izrađen niti jedan planski dokument, 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 prometni 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 Poduzeća.

### 3.4. Životna sredina

Realizacijom planiranih sadržaja podrazumijeva se poboljšanje životne sredine u odnosu na postojeće stanje, odnosno očuvanje, zaštita, obnova i poboljšanje ekološke kvalitete 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 regulacijski plan Centar II, kroz protekli period, nije bilo namjenskih istraživanja i mjerenja u funkciji definiranja 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 zraka 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 sustav 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 vodonepropusan i kao takav prirodna je zaštita vode od zagađenja, a postoji izgrađen sustav 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.

Najvrijedniji 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 regulacijskog plana "Centra II" nije pod utjecajem zagađenosti zraka bilo od industrijskih postrojenja ili od ispušnih plinova prometa. Objekti su neposredno uz nogostop, nema zaštitnog zelenila te je za pretpostaviti da je povećana koncentracija štetnih ispušnih plinova, 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 nužno je uspostaviti stalna mjerenja, utvrditi stupanj 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 kanalizacijski i vodovodni sustav 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 objekt za zaštitu stanovništva od ratnih dejstava. U slučaju ratnih dejstava stanovništvo bi se moralo evakuirati.

#### *Zbrinjavanje komunalnog otpada*

Zbrinjavanje komunalnog otpada organizirano je na razini 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 nužno da se odlaganje komunalnog otpada riješi na razini grada ili u suglasnosti sa Strategijom gospodarenja komunalnim otpadom na razini BiH.

## 4. KONCEPT UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORNE CJELINE

---

### 4.1 Ciljevi i mogućnosti prostornog razvitka

Osnovni cilj izrade Regulacijskih 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-povijesnih vrijednosti.

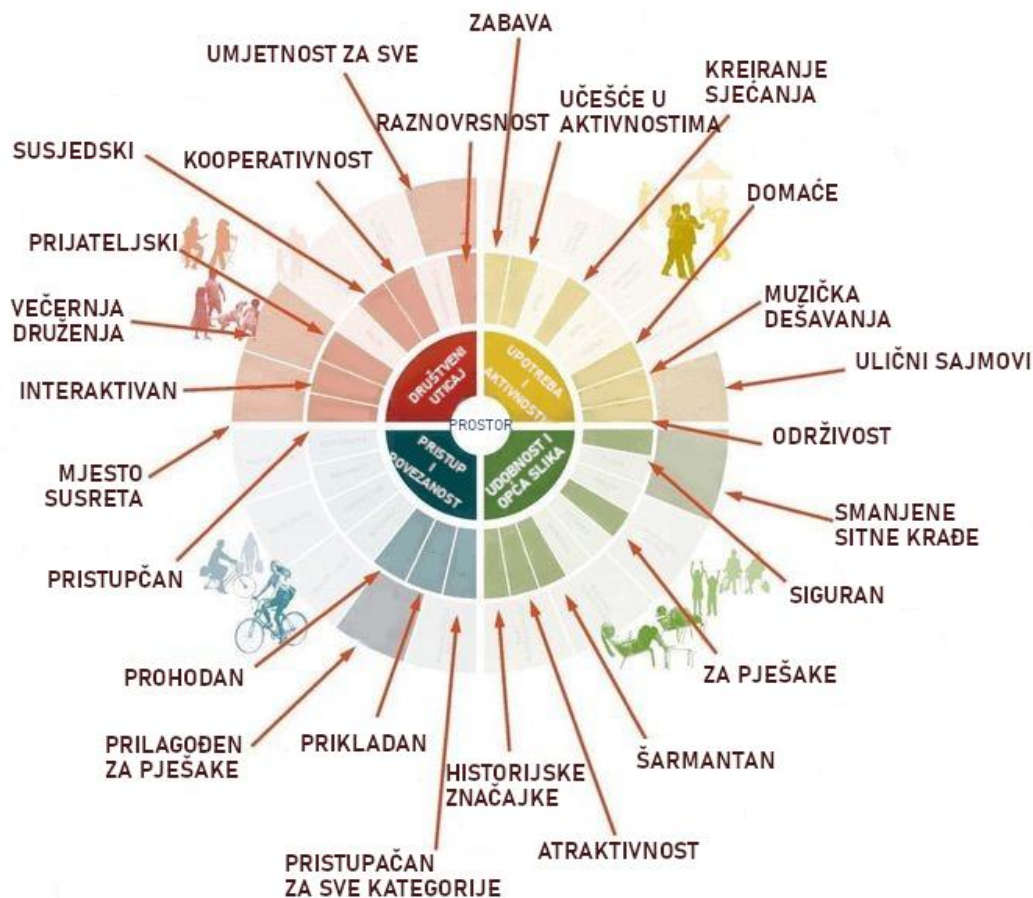
Napominjemo da su opći ciljevi prostornog uređenja u ovom obuhvatu u cijelosti su kompatibilni sa artikulacijama Europskih opredjeljenja sadržanih u smjernicama (a) Europskih perspektiva prostornog razvitka (ESDP) i vodećih načela (b) za održivi razvitak europskog kontinenta kao i strateška opredjeljenja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

Regulacijski 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 razvitka 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 multifunkcionalnosti predloženih cjelina. Planersko opredjeljenje je da se samo na taj način mogu opravdati ekonomski, ekološki i prostorni zahvati i očekivanja od prostora koji se tretira kao i ispunjavanje uvjeta definiranih planovima višeg reda.

Cilj je pokušati na ograničenim dijelovima prostora ponuditi novi pristup organiziranja i korištenja prostora, i zahtijevati suvremene 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 Nositelja pripreme Plana zaprimio određeni broj prijedloga zainteresiranih osoba, 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 razvitka 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 razvitku, poštujući položaj obuhvata unutar užeg gradskog područja kao i ekonomske aspekte transformacije i razvitka 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 športa 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 definiranoj 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 koncentriran u južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata. Objekti u okviru zone se dominantnim dijelom zadržavaju i planirani su kao samostojeći. Pozitivan vizualni 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 komunikacijskim tijekovima 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 ulagač može slobodno koncipirati svoj objekt 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 katnosti 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 prijelaza 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 prometnicu. Novoplanirani objekti i oni koncipirani s ciljem zamjene građevinskog fonda postavljeni su u odnos prema pristupnoj prometnici 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 suvremenoj 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 10m<sup>2</sup>, 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 razine uređenog terena do sljemena ili atike krova uz obvezno 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, katnosti 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, legaliziraju u zatečenim gabaritima. Pri tome točne 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 prometnih 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 prometom na razini suterenske etaže i krova, ukupnog kapaciteta cca 128 parking mjesta. Kako bi se povećao kapacitet javne garaže dozvoljava se gradnja dodatnih podzemnih razina, 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 objekt 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. Unutarnja obrada od inoksa sa sustavom automatskog samočišćenja. Sustav za sigurnost i kontrolu korisnika. Javni toalet pogodan za korištenje osoba s umanjnim sposobnostima kretanja. Dimenzije javnog toaleta maksimalno 2,6m x 4,5m.

Što se tiče infrastrukture, posebno prometne planirano je proširenje poprečnih profila prometnica kako bi se osigurala kvalitetna prometna 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, objekt Centralne Banke i određen broj stambeno-poslovnih objekata. Postojeća pješačka zona se nastavlja do raskrižja na kojoj se nalazi objekt Direkcije Brčko distrikta BiH. Kao posljedica navedene činjenice planeri su izvršili djelomičnu izmjenu koncepta prometa 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 m<sup>2</sup>,
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 suterenskoj razini u koju se pristupa direktno sa planirane prometnice 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 razina, poštujući geomehaničke karakteristike terena, prostorne mogućnosti građevinske parcele i uvjete osiguranja stabilnosti susjednih objekata.

Unutar kvadranta zadržava se postojeći objekt Vodotoranj i planira njegova rekonstrukcija, adaptacija i promjena namjene. Planirani objekt se transformira u javni, društveni ili





ugostiteljsko-turistički objekt u skladu s mogućnostima, te suvremenim arhitektonskim pristupom. Na objektu se dozvoljavaju intervencije koje će omogućiti korištenje objekta posjetiteljima. Tretiranje fasade objekta vršiti u skladu novom funkcijom i uvjetima koji proizilaze iz iste.

Na prostoru planiranog trga se nalazi se prizemni objekt 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 katnosti (objekt 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 prometnim površinama, objekti bez uređenog okolnog terena, neriješenih internih prometnica-prometnica unutar građevinske parcele, te često nepravilnih, razuđenih arhitektonskih oblika, male katnosti i lošeg boniteta sa velikim brojem dotrajalih i improviziranih pomoćnih objekata predstavljaju ruglo obuhvata i ukazuju na nužnost 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 suvremene građevine projektirane i izvedene u skladu sa važećim propisima i normativama, a koji će se svojim oblikovnim tretmanom uklopiti u novi ambijent.

Novoplanirani višekatni 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 katnost 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 – neizgrađenu prizemnu razinu i definiranu katnost u grafičkom prilogu *Plan prostorne organizacije*. „Spojni objekt“ nema izgrađeno prizemlje od razine uređenog terena, kako bi se osigurala minimalna komunikacijska svijetla visina od 3,5m na razini 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.

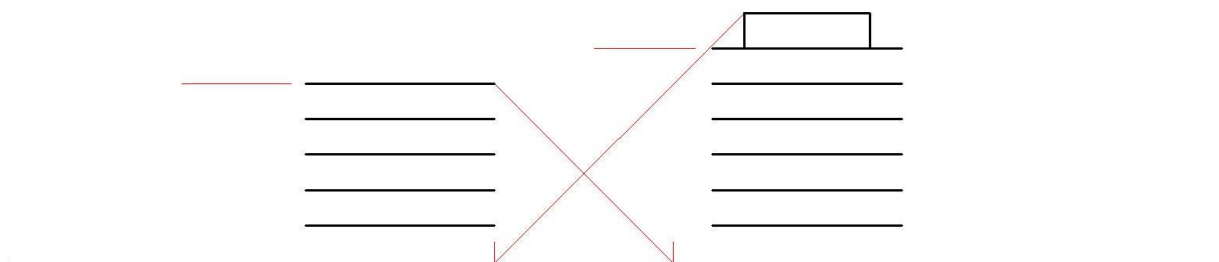
U okviru kvadranta C u Ulici Prnjavor nalazi se postojeći vjerski objekt protestantske crkve, koji se zadržava u postojećim horizontalnim gabaritima. Također, u okviru kvadranta C

stambeno-poslovne zone u južnom dijelu obuhvata planiran je novi vjerski objekt, džamija, čiji je položaj utvrđen markicom (objekat br.4). Uz vjerske objekte, unutar definirane regulacijske 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 ulagaču. 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 definira se povlačenjem crte pod kutom od 45 stupnjeva 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 športa i rekreacije**

Zona športa i rekreacije zauzima centralni dio obuhvata i predstavlja prostor na kojem se trenutno nalazi natkriveno igralište za male športove Blatuša sa nekim od pratećih objekata. Analizom postojećeg stanja evidentirana su značajna prostorna ograničenja koja utječu 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 športsko-rekreativne zone unutar obuhvata Plana izradom urbanističkog Projekta Blatuša koji će da obuhvaća 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 prometnice.

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 prometnica, koji će imati višefunkcionalni značaj.

Vrsta ekstenzivnog zelenila u pojedinim zonama je definirana 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 trebalo bi biti 5-10m u ovisnosti od korištenog biljnog materijala. Planirana stabla moraju imati čisto, po cijeloj dužini uspravno debllo, bez grančica s dobro definiranom 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 zelenih pojasa može se kultivirati biljnim materijalom nižeg rasta.

U dijelovima obuhvata na kojima nije striktno definirana 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 komponentni 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 uporabe pesticida i drugih kemijskih sredstava ili mehanizacije koja može narušiti kemijsku, fizičku i biološku ravnotežu.

### 4.3 Regulacijske i građevinske linije

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

1. Građevinske linije objekta na razini prizemlja
2. Građevinska linija objekta na razini katova

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, katnosti, visine i nagibi krovova, materijalizacija, itd.).

### 4.4 Plan parcelacije

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

Obveza Odjela za javni registar je da prema zahtjevu ulagača, 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 točaka parcela prema prometnici, 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 utječe na cjelokupan dojam i urbanistički kontekst lokaliteta. Svaka građevinska parcela mora imati pristup javnoj prometnici (kolski, pješački ili kolsko-pješački), onako kako je to predviđeno na



grafičkim dijelovima Plana. Na građevinskoj parceli se rješava i stacionarni promet, prema grafičkim i tekstualnim priložima 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 suvremenim načelima i primjenjujući najnovija saznanja o oblikovanju poslovnih i stambeno-poslovnih građevina, uz uporabu postojećih materijala i boja. Oblikovanje objekata mora biti u skladu s ambijentom, ali su moguća i radikalnija rješenja staklenog kristala u kojem se ogleda priroda. Preporučuje se oblikovno rješenje suvremene 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 regulacijskih linija.

**Vanjsko uređenje** - teren oko građevine, potporni zidovi, parking prostori, vertikalne komunikacije, interne prometnice, 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 uvjeti su obvezan sastavni dio urbanističko-tehničkih uvjeta.

Vanjsko uređenje prikazano kartom *Plan prostorne organizacije* nije obvezujuće, s tim da je obvezno 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*, obvezujuće je formiranje zelenog pojasa prema javnoj prometnici sa nasadima stabala, a kako bi se osigurao kvalitet budućeg stanovanja u planiranim objektima.

Tehnički prijam 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 hortikulturalnog uređenja .

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

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

## 4.7 Plan prometa

Prostorni obuhvat predstavlja prostor sa formiranom matricom prometnica, koja u budućem periodu treba doživjeti izvjesnu transformaciju kako bi dostigla zadovoljavajuću razinu u smislu kvalitete odvijanja prometa, pješačkog i kolskog, kao i u smislu kompletne sigurnosti i kvalitete korištenja.

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

Ulica Mehmedagića i prema urbanističkom planu je ulica dijelom okarakterizirana kao gradska prometnica koja se vezuje na Ulicu Bulevar mira. U tom smislu kako bi se kvalitetno izvršilo povezivanje ovih prostora planirano je da se promet izvodi na glavnu gradsku ulicu Bulevar mira preko podvoznjaka ispod pješačke zone čija gradnja će predstavljati značajniju intervenciju u prostoru, a koji će u budućnosti predstavljati značajan infrastrukturni objekt. Obzirom na ograničene uvjete promet 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 prometnicu sa centrom grada, i u tom smislu potrebna je njena rekonstrukcija i proširenje poprečnog profila, a planirana je za dvosmjerni promet.

Uzimajući u obzir zahtjev da se pješačka zona produžava do sadašnjeg objekta vatrogasnog doma, važno je bilo riješiti prometni 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 Dermanovića ulici neophodno je i proširenje poprečnog profila ove prometnice, 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 nogostope 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 prometa u mirovanju je značajan problem u gradu Brčko jer širenje naselja nije adekvatno praćeno i razvojem i gradnjom sustava javnih parking površina i sustava rješavanja stacionarnog prometa unutar parcela unutar samih naselja. Planom je uz prometnice 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 predviđen je izvjestan broj parkinga, kao i rješavanje stacionarnog prometa unutar objekta.

Poseban problem predstavlja parking prostor uz športski 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 regulacijskim 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 preduvjeti 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 kanalizacijsku. Kako su planom stvoreni preduvjeti za povećanje gustine naseljenosti predmetnog obuhvata, neophodno je izvršiti analizu postojeće kanalizacijske mreže prilikom izrade projektne dokumentacije. Ovom analizom bi trebalo utvrditi hoće li će postojeći kapacitet kanalizacijske mreže zadovoljiti potrebe mogućeg povećanja broja potrošača. Ukoliko se utvrdi da postojeća kanalizacijska 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 sustava, a sve kako bi se poboljšali uvjeti u ovom segmentu i sa aspekta zaštite životne sredine.

## 4.10 Elektroenergetika

### 4.10.1 Opskrba električnom energijom

#### 4.10.1.1 Srednjenaponski razvod

U potpunom dijelu prostornog obuhvata razmatranog Regulacijskog plana postoji razvijena 10 kV podzemna mreža. Na potpunom prostornom obuhvatu postoji 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 investicijsko-tehnička dokumentacija (Idejni i Glavni projekt) sadrži detaljno obrazloženje. Dubina rova za polaganje kablova mora biti najmanje 80 cm. Presjek kablovskog rova predstaviti u investicijsko-tehničkoj dokumentaciji vodeći računa o pravicima pružanja postojećih instalacija (vodovod, kanalizacija, telekomunikacijski vodovi, elektroenergetika, itd). Za prelazak ispod puta predvidjeti mehaničku zaštitu kablova.

#### 4.10.1.2 Transformatorske stanice

Kao što je navedeno u poglavlju 3.3.8. na lokacijama koje obuhvata Regulacijski 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 regulacijskog 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 suradnji 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 investicijsko-tehničkoj dokumentaciji vodeći računa o pravicima pružanja postojećih instalacija (vodovod, kanalizacija, telekomunikacijski 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 uporaba čeličnih pocinčanih stubova i svjetiljki najnovije generacije (LED).

## 4.11 Telekomunikacije

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

## 4.12 Toplifikacija

Iz dokumentacije „Strategija razvitka Brčko distrikta BiH za razdoblje 2008-2017. godina“ i „Strategije razvitka 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. m<sup>3</sup>, u slučaju izgradnje plinovoda iz pravca Bijeljine.

Prema akcionom planu energetske održivosti razvika Brčko distrikta BiH iz 2015. godine predviđena je izgradnja kogeneracijskog postrojenja i razvika toplifikacijskog sustava. Prema trenutnim potrebama i projekcijama budućeg razvika 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 toplifikacijska mreža u gradskom području bi se rješavala paralelno sa izborom pogonskog goriva za centralnu gradsku toplinu sa daljinskim sustavom grijanja sa zajedničkim izvorom toplote i njenim razvođenjem do potrošača. Daljinski sustav grijanja bi se sastojao od toplotnog izvora ili gradske toplane, cjevovoda za razvod toplotne energije ili toplifikacijske mreže i toplotnih predajnih stanica tj. kućne podstanice.

Do razvoja i izgradnje ovakvog sustava primjenjivat će se dosadašnji načini grijanja, čvrsto gorivo, kotlovi na električnu energiju i toplotne pumpe. Važno je kod 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 stupnju 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 prometnice zadovoljavajućih građevinskih i prometnih elemenata;
- izgraditi sustav (zatvoreni ili otvoreni ili kombinirani) za odvodnju površinskih voda;
- organizirano pratiti kvalitet pitke vode kojom se stanovništvo opskrbljava;
- zabraniti svaku vrstu iskopa ili gradnje koja nije u skladu sa planiranim sadržajima;
- za planirane sadržaje, iskope i gradnju vršiti prema propisanim uvjetima, u granicama koji su zacrtani planom;
- prilikom rekonstrukcije prometnice planirati zaštitno zelenilo koje će apsorbirati štetne ispušne plinove;



- za odabir vrste sadnica potrebno je angažirati stručno lice uz obveznu konzultaciju 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 REGULACIJSKOG PLANA „CENTAR II“ U BRČKO DISTRIKTU BIH

---

### 5.1 Uvod i opće odredbe

#### 5.1.1 Pravna priroda, predmet plana, područje primjene i trajanje

#### Članak 1

- 1) Regulacijski plan „Centar II“ u Brčkom (u daljnjem tekstu Plan) predstavlja obvezujući 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.

#### Članak 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 osoba 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 obveze nadležnog Odjela za izradu lokacijskih uvjeta, kao i obvezni elementi sadržaja istih, a kako bi se osigurao adekvatno provođenje Plana, a sve u skladu sa važećim Zakonskim propisima.
- 4) U provođenju Plana, obvezno 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.

#### Članak 3

- 1) Regulacijski 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 stupanj provođenja i mogućnost produženja.
- 3) Svi dijelovi Plana obvezujući 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 nositelja 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

#### Članak 4

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

#### Članak 5

- 1) Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva opremanje i pripremanje građevinskog zemljišta.
- 2) Pripremanje zemljišta obuhvaća geološka, geomehanička i hidrološka ispitivanja koja će se koristiti pri projektiranju.
- 3) Opremanje građevinskog zemljišta u okviru Plana obuhvata rekonstrukciju i izgradnju komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje:
  - a. izgradnja novih prometnica i parkirališta.
  - b. dogradnja i izgradnja sustava primarne vodovodne, kanalizacijske, 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 prometnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacijsku 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 kanalizacijska i vodovodna infrastruktura, s tim da se do momenta stvaranja uvjeta priključenja na vodovodnu i kanalizacijsku mrežu problem vodoopskrbe 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 prijama građevine.
- 8) Neprirodno nasipanje i izdizanje terena i druge intervencije na neprirodnoj izmjeni konfiguracije terena u odnosu na niveletu postojećih i planiranih prometnica te susjednih građevinskih parcela nije dozvoljeno.

### 5.2.2 Regulacijska linija, građevinska linija

#### Članak 6



- 1) Planom parcelacije utvrđuju se: veličina, oblik, i položaj parcele, pristup parcelama, regulacijske i građevinske linije i površine za javne namjene.
- 2) Građevinske parcele utvrđene su regulacijskom linijom i definirane su u grafičkom dijelu Plana – karta: „*Plan parcelacije*“;
- 3) Građevinska parcela obuhvaća jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.
- 4) Građevinska parcela mora imati površinu i oblik koji osigurava izgradnju građevina u skladu sa Planom.
- 5) Svaka građevinska parcela mora imati direktan pristup minimalno sa jedne od javnih prometnica.
- 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 katova objekata, tamo gdje je predviđeno da se razlikuje u odnosu na prizemlje.
- 8) Građevinske linije ne mogu prelaziti regulacijsku liniju osim ako isto nije predviđena Planom.
- 9) Unutar građevinskih linija ulagač je slobodan formirati 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 stavku 9) predstavljaju krovne strehe u zonama individualnog stanovanja, maksimalne dužine 0,8m ukoliko ne prelaze granicu parcele i definiranu regulacijsku 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 stavkom može biti i manja od 1,0m uz uvjet obvezne izrade i projekta osiguranja građevinske jame u okviru glavne projektne dokumentacije.

### 5.2.3 Dimenzije i katnost planiranih objekata

#### Članak 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 ulagaču 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 razini katova u okviru građevinske linije prelaze gabarit prizemlja moraju biti izvedeni tako da svojim dijelovima osiguraju komunikaciju na razini uređenog partera minimalne svjetle visine od 3,5m od razine 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 objekt se mora naslanjati na građevinsku liniju prema pristupnoj prometnici. Na građevinske linije prema glavnoj pristupnoj prometnici objekt se mora naslanjati s minimalno 70% svoje širine odnosno ulične fasadne površine.
- 10) Dogradnja individualnih objekata ovisi od prostornih mogućnosti pripadajuće parcele i može se odobriti pod uvjetima da postotak 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 katnost i odstojanje objekata utvrđene su Planom, naznačene u grafičkim prilozima 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), katovi (1,2...), potkrovlje (Pk), povučena etaža (Pe).
- 15) Katna 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 rekonstruiraju, 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 stavkom 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 osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena.
- 19) Podrumski ili suterenski etaža može se koristiti kao pomoćni prostor, ostava, skladište, garaža.
- 20) Stanovanje na razini podrumski etaže nije dozvoljeno.
- 21) Dozvoljava se transformacija tavanke etaže postojećih kolektivnih stambeno-poslovnih objekata, postojećih i novih individualnih objekata u stambeni prostor.
- 22) Osvjetljavanje tavanke etaže se vrši preko krovnih prozora.
- 23) Formiranje krovnih badža na razini tavanke etaže nije dozvoljena.
- 24) Nivelacijske kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na srometnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacijskih kota prometnica datih u Planu.



- 25) Razina 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) Nivelacijska 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 projektirani i uređeni prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uvjetima, prostornim standardima i normativima za uklanjanje i sprječavanje stvaranja arhitektonskih barijera za kretanje invalidnih osoba koja koriste tehnička i ortopedska pomagala.

#### 5.2.4 Odnos prema postojećim objektima

### Članak 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 regulacijsku 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 definirane uvjete.

### Članak 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 suglasnosti a ovim planom su predviđeni za rušenje u svrhu realizacije prometnica, pješačkih i kolskih, naknadni lokacijski uvjeti se ne mogu odobriti.

### Članak 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 stavka 2) ovoga članka ne žele ili ne mogu izvršiti planiranu smjenu objekata, njihov postojeći objekt se zadržava.
- 3) U slučaju iz stavka 2) ovog članka 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

#### Članak 11

- 1) Arhitektonsko oblikovanje objekata i uređenje fasada prilagoditi ambijentu i suvremenim arhitektonskim trendovima. Pri tome slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim, mirnim arhitektonskim linijama i formom jednostavnih kubusa. Suvremeni način tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, kolorita i upotrebe materijala.
- 2) Ton karta fasadnih površina novih objekata mora biti odraz suvremenih arhitektonskih trendova. Nije dozvoljena primjena fluorescentnih i žarkih boja koja bi narušila vizualni dojam okruženja.
- 3) Prilikom izdavanja lokacijskih uvjeta obvezno 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 obveza 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 stupnjeva.
- 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 osvjetljenjem prostora samo sa krovnim prozorima.
- 9) Otvori na fasadama novoplaniranih objekata i postojećih objekata na kojima je dozvoljen određen stupanj 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 stupnjeva), 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 suvremene 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 (brisoletje, pergole i tipske sklopive tende i sl.) u okviru definirane regulacijske 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 sustava 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 povučениh 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 objekt, 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 regulacijskih linija. Postavljanje reklamnih elemenata iznad atike objekta nije dozvoljeno.
- 21) Suglasnost na izvedbe elemenata iz prethodnog stavka može se izdati isključivo na osnovu dostavljenog i odobrenog projekta cjelokupne fasade na koju se postavlja neki od navedenih elemenata.
- 22) Svi elementi navedeni stavkom 20) ukoliko izlaze izvan osnovnog gabarita objekta moraju biti postavljeni na minimalnoj svijetloj visini 3,5m od razine uređenog terena.
- 23) Postavljanje samostojećih reklamnih objekata kao što su paneli ili reklamni totemi unutar građevinske parcele nije dozvoljeno.

## **Članak 12**

- 1) Postavljanje vanjskih jedinica sustava klimatizacije na fasadne zidove prema prometnicama ili trgovima nisu dozvoljeni.
- 2) Iznimno stavku 1. ovog članka je oblikovanje zaštitinih 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 stavku, intervencija na zatvaranju balkona i lođa se vrši jednoobrazno i istovremeno za cijeli objekt i može se odobriti samo po osnovu dostavljenog i odobrenog projekta cjelokupne fasade. Fazne intervencije navedene ovim stavkom nisu dozvoljene.
- 5) Zatvaranje ili natkrivanje terasa i krovnih terasa u zonama kolektivnog stanovanja i stambeno poslovnoj zoni nije dozvoljeno.
- 6) Iznimno prethodnom stavku, 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.

## **Članak 13**

- 1) Postavljanje javne rasvjete, klupa, korpi za otpatke i dr. urbanog mobilijara, potrebno je definirati projektom urbanog mobilijara i vizualnih 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

#### Članak 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 10m<sup>2</sup> i maksimalne visine 4,0m.
- 4) Pomoćni objekat iz stavka 3. se može graditi kao samostojeći ili uz glavni objekt. Položaj navedenih objekata mora biti takav da je s strane pristupne prometnice potpuno vizualno zaklonjen postojećim glavnim objektom, da je smješten unutar definiranih regulacijskih 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

#### Članak 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 prometnoj 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 stavku, 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 kontroliran pristup kao i postojeći i planirani vjerski objekti.

### 5.2.8 Uvjeti uređenja prometnih površina i parkirališta na građevinskim parcelama

#### Članak 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/60m<sup>2</sup> 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.

### **Članak 17**

1. Grafičkim dijelom plana definiran koncept rješavanja stacionarnog prometa unutar građevinske parcele u zonama kolektivnog stanovanja i stambeno poslovnim zonama nije obavezan. Ulagaču se daje mogućnost uređenja građevinske parcele i internog prometa u skladu s arhitektonskim konceptom uz poštivanje uvjeta definiranih Planom i bez narušavanja planom definiranih komunikacijskih linija unutar cijelog obuhvata.

### **Članak 18**

- 1) Stacionarni promet 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*

### **Članak 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 prijam arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijam izvedenih radova na uređenju zelenih površina u skladu s prethodno pribavljenom (odgovarajućom) dokumentacijom uređenja, na osnovu Idejnog rješenja hortikulture i grafičkim dijelom Plana.

### **Članak 20**

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

### **Članak 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 prometnica i trgova biti će definirana 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 definirane zelene površine na svakoj od planiranih građevinskih parcela prema javnim prometnicama je obvezno 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 postotka ozelenjavanja svake od građevinskih parcela i poštivanje definisanih pješačkih, horizontalnih i vertikalnih komunikacija.

#### *5.2.10 Uvjeti za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture*

### **Članak 22**

- 1) Kod rekonstrukcije postojećih prometnica, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje postojeće prometnice, 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 prometnice.
- 3) Izgradnja novih prometnica može sr raditi samo u skladu sa uvjetima propisanim u ovim Planom.
- 4) Idejni projekt prometnice mora sadržavati i projektiranu fekalnu i oborinsku kanalizaciju na način kako je to propisano ovim Planom.
- 5) Sustav fekalne i oborinske kanalizacije se projektira 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 projektirana kao razdjelni sustav u profilu prometnice.
- 7) Prometnice moraju biti projektirane u skladu sa kategorijom puta.
- 8) Odvodnja vode sa parcela mora biti riješena na način da se voda sa vodonepropusnih površina na parceli (prometnice, parkinzi, i sl., odnosno sa onih površina gdje je moglo doći do zagađenja oborinske vode) prije ispuštanja u kanalizacijski susstav pročisti 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 projektiran u skladu sa uvjetima za svaku posebnu specifičnu namjenu objekta.

### **Članak 23**

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



## Članak 24

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

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

## Članak 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.

## Članak 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 Obveze Odjela u provođenju plana

## Članak 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 objekt, a koji se odnose na:
  - a. Građevinsku liniju,
  - b. Katnost objekta i njegove ostale vertikalne karakteristike
  - c. Apsolutnu kotu prizemlja od koje se ne može odstupiti više od +/- 10cm,
  - d. Obvezu 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. Uporabu mobilijara i opreme,
  - g. Mjesto za odlaganje otpada (kontejneri),
  - h. Interni promet i stacionarni promet,
  - i. Mjere zaštite prava osoba sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.
- 2) Ovakve obveze se propisuju kako bi se osigurao visok stupanj kvalitetnog provođenja Plana, a kroz dalju izradu Glavnog projekta i tehnički prijam.
- 3) Tehnički prijam i uporaba objekta nisu mogući ukoliko uz objekt nije izvršeno vanjsko uređenje u skladu sa Planom.



## **Članak 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 učešća 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 konzultacije od Zavoda za planiranje, projektiranje i razvitak Brčko distrikta BiH, kao nositelja izrade Plana.

## **5.4 Završne odredbe**

### **Članak 29**

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