



# **РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН „ЦЕНТАР I“ У БРЧКО ДИСТРИКТУ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ**

(нацрт)



## ПРЕДМЕТ

# РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН „ЦЕНТАР I“ У БРЧКО ДИСТРИКТУ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ

(нацрт)

## ИНВЕСТИТОР

**БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
БРЧКО ДИСТРИКТ  
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ  
ВЛАДА**



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

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

[www.bdccentral.net](http://www.bdccentral.net)

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

## НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ

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



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

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

[www.zavod.ba](http://www.zavod.ba)  
[info@zavod.ba](mailto:info@zavod.ba)

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

## НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ

**ВЛАДА БРЧКО ДИСТРИКТА БИХ**

Одјељење за просторно планирање и имовинско-правне послове



**ВЕРИФИКАЦИЈА:**

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

**УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ**

МЕНСУРА КАДРИЋ, дипл.инг.арх. – руководилац пројекта

.....  
мр.арх. САМИР ФАЗЛОВИЋ, дипл.инг.арх. – главни планер

.....  
АЛБЕРТ КОБАШ, дипл.инг.грађ. – планер саобраћајне инфраструктуре

.....  
Др РАМИЗ МУМИНОВИЋ, дипл.инг.грађ. – планер комуналне инфраструктуре

.....  
ВЕЛЕМИР ГАВРИЛОВИЋ, дипл.инж.ел. – планер електроенергетске инфраструктуре

.....  
СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл.инг.арх. – МА – сарадник

.....  
СЛОБОДАН БУЛАТОВИЋ, дипл. прост.планер. – сарадник

.....  
ЉУБОМИР ЈАЊИЋ, дипл.инг.ел. – сарадник

.....  
НЕНАД ТОМИЋ, дипл.инг.маш. - МА – сарадник

**ЗАМЈЕНИК ДИРЕКТОРА**

САША ТАНИЋ, дипл.ек.

.....

# Садржај

Текстуални дио плана

1 . УВОДНИ ДИО.....	5
1.1 . Правни и плански основ за израду плана.....	5
1.1.1 . Важећи просторни и урбанистички план .....	5
1.1.2 . Одлука о изради плана .....	5
1.1.3 . Носилац израде плана .....	5
1.1.4 . Обухват плана.....	5
1.1.5 . Преглед информационо – документационог основа Плана .....	5
1.2 . Принципи просторног развоја.....	6
2 . ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНО - ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА .....	6
2.1 . Извод из Просторног плана Брчко дистрикта БиХ .....	6
2.2 . Извод из Урбанистичког плана Брчко дистрикта БиХ .....	6
3 . АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА .....	7
3.1 . Опис просторног контекста.....	7
3.1.1 Регионални контекст .....	7
3.1.2 Технолошко - енергетска инфраструктура Брчко дистрикта БиХ.....	8
3.2 . Природни и изграђени услови просторног обухвата .....	9
3.2.1 . Општи подаци о просторном обухвату .....	9
3.2.2 . Намјена и употреба земљишта .....	9
3.2.3 Карактеристике тла .....	9
3.2.4 . Геолошки састав и структура терена.....	10
3.2.5 . Хидрогеологија.....	10
3.2.6 . Прилаз зони – саобраћајна повезаност .....	10
3.2.7 . Водовод и канализација просторног обухвата .....	11
3.2.8 . Енергетска инфраструктура .....	11
3.2.9 . Телекомуникациона инфраструктура.....	11
3.2.10 . Анализа и приказ катастралних и власничких података о земљиште у обухвату плана .....	12
3.2.11 . Културно - историјске вриједности појединих објеката.....	13
3.2.12 . Капацитети објеката друштвене инфраструктуре.....	14
3.3 . Анализа и вредновање постојећег стања у обухвату плана .....	14
4 . ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА .....	15
4.1 . Циљеви и могућности просторног развоја и општи урбанистичко-технички услови .....	15
4.2 . Основни концепт уређења простора.....	15
4.2.1 . Намјена објеката.....	16
5 . ПЛАНИРАНА ИНЕРВЕНЦИЈА У ОБУХВАТУ И УСЛОВИ ГРАДЊЕ .....	17

5.1 . Објекти .....	17
5.1.1 . Регулационе и грађевинске линије .....	18
5.1.2 . План парцелације .....	19
5.1.3 . Саобраћај .....	19
5.1.4 . Водовод и канализација .....	20
5.1.5 . Електроенергетика .....	20
5.1.6 . Телекомуникације .....	21
5.1.7 . Топлификација .....	21
5.1.8 . Заштита животне средине.....	21
6 . ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „ЦЕНТАР I“ .....	22
6.1 . Увод и опште одредбе.....	22
6.1.1 . Правна природа, предмет, подручје примјене и трајање.....	22
6.2 . Урбанистичко-технички услови изградње.....	23
6.2.1 Димензије и спратност планираних објеката.....	23
6.2.2 . Однос према постојећим објектима.....	24
6.2.3 . Регулациона линија, грађевинска линија .....	25
6.2.4 . Услови за уређење фасада, привремено заузимање земљишта, постављање рекламних објеката.....	26
6.2.5 . Услови за уређење грађевинског земљишта.....	29
6.2.6 . Услови за уређење зелених и слободних површина .....	30
6.2.7 . Мјере заштите права лица са смањеним физичким способностима.....	31
6.3 . Обавезе одјељења у провођењу плана.....	32

## **Графички дио плана**

- 1.Просторни обухват плана
- 2.Постојеће стање и бонитет објеката
- 3.Постојећа намјена објеката и отворених површина
- 4.Степен интервенције у просторном обухвату
- 5.Валоризација и степен интервенција објеката под заштитом
- 6.Планирана намјена површина
- 7.Модел просторне организације
- 8.План парцелације
- 9.План грађевинских и регулационих линија

10. План саобраћаја

11. План озелењавања отворених површина

12. План комуналне инфраструктуре, ВиК

13. План енергетске инфраструктуре

**Регулациони план „Центар I”  
у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине**

**Текстуални дио плана  
(нацрт)**

# 1 . УВОДНИ ДИО

## 1.1 . Правни и плански основ за израду плана

### 1.1.1 . Важећи просторни и урбанистички план

За подручје Брчко дистрикта БиХ, тренутно важећи просторни план је Просторни план Брчко дистрикта Босне и Херцеговине 2007 – 2017. године који представља главни и основни плански документ за ову општину. Важећи урбанистички план за подручје Брчко дистрикта БиХ је Измјене и допуне урбанистичког плана града Брчко (II) -плански период 2007 – 2017.

### 1.1.2 . Одлука о изради плана

У складу са захтјевом Одјелења за просторно планирање и имовинско-правне послове, а на приједлог Владе Брчко дистрикта БиХ, Скупштина Брчко дистрикта Босне и Херцеговине донијела је Одлуку о приступању изради Регулационог плана „Центар I" у Брчком, број: 01-02-704/19 од 30.10.2019. године („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ", број 28/19).

### 1.1.3 . Носилац израде плана

Носилац израде Плана је Завод за планирање, пројектовање и развој Брчко дистрикта БиХ а све на основу пројектног задатка број 22-000821/21, број акта 06-1147EZ-003/21 од 21.4.2021.године. достављен носиоцу израде плана 26.04.2021. године.

### 1.1.4 . Обухват плана

Предметни обухват Плана представља најужу зону центра града у стамбеном насељу Центар. У контексту града представља комуникациони простор највишег ранга. Локација се налази између улица: Иве Андрића, Босне Сребрене, Лазе Костића и Булевара мира. Овај простор обухвата површину од 0,9 хектара.

### 1.1.5 . Преглед информационо – документационог основа Плана

Израда регулацијског плана „Центар I " у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине ће се радити на основу:

- Закона о просторном планирању и грађењу Брчко дистрикта БиХ („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ", број: 29/08, 18/17, 48/18, 54/18, 10/20, 29/20 и 40/20);
- Правилника о садржају, начину израде и доношењу докумената просторног планирања на подручју Дистрикта, број 01.1-02-028213/09 од 02.09.2009. године;
- Просторног плана Брчко дистрикта БиХ, плански период 2007 – 2017. година, као плана вишег реда;
- Измјена и допуна Урбанистичког плана града Брчко (II), плански период 2007 – 2017. године, као плана вишег реда;
- Важеће просторно–планске документације у контактної зони, и то: Измјене и допуне Регулационог плана дијела стамбеног насеља „Центар" у Брчко дистрикту БиХ и Урбанистичког пројекта „Историјско градско језгро" у Брчко дистрикту БиХ;
- Документације Комисије за очување националних споменика БиХ за објекте у обухвату Плана;



- Катастарског плана, ажурне геодетске подлоге, дигиталног ортофото снимка (из 2018. године);
- Других посебних закона и прописа који уређују област просторног планирања и грађења у Брчко дистрикту БиХ којима се може приступити на мрежној страници [www.bdcentral.net](http://www.bdcentral.net) и <https://skupstinabd.ba/ba>;
- Норматива и стандарда из области просторног планирања и грађења;
- Норматива и стандарда из области хортикултурног уређења, примјене сувремених материјала и обликовања у архитектури, урбане опреме простора (урбани мобилијар и др.).

## **1.2 . Принципи просторног развоја**

Методологија израде планских докумената јасно дефинише ток израде документа, како би он био интегралан производ анализираних услова, уочених проблема, постављених циљева и датог рјешења. У том процесу, мора се ослањати на већ постојеће постулате просторног планирања, који произилазе из стратешких развојних докумената, те усклађивање и са европским принципима (смјернице Европске перспективе просторног развоја ЕСДП, водећи принципи за одрживи просторни развој европског континента, потписане и ратифициране конвенције, повеле и др.) нарочито у области заштите животне средине, те других релевантних докумената, који имају понуђене правце развоја простора и регулиран начин управљања истим. Методологија се мора ослањати на Пројектни задатак урађен од стране Носиоца припреме плана.

## **2 . ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНО - ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА**

### **2.1 . Извод из Просторног плана Брчко дистрикта БиХ**

За простор Брчко дистрикта БиХ на снази је Просторни план урађен 2006. године , а усвојен је за период 2007 – 2017 година.

Простор покривен овим регулационим планом није се посебно третирао у просторном плану Брчко дистрикта БиХ 2007-2017, него само као саставни дио града брчког.

### **2.2 . Извод из Урбанистичког плана Брчко дистрикта БиХ**

За простор града Брчко на снази је план под називом Измјена и допуна урбанистичког плана града Брчко (II), а који је усвојен за период 2007 – 2017. Година. Иако је истекао плански период за који је усвојен, наведени документ, у складу са Законом о измјенама и допунама Закона о просторном планирању и грађењу ("Сл. гласник Брчко дистрикта БиХ" бр. 18/17), он је и даље на снази до доношења новог Урбанистичког плана града Брчко. Урбанистички план је основни развојни и дугорочни плански докуменат за урбано подручје дистрикта Брчко. План представља основу за израду планских докумената оперативног карактера регулационих планова. Регулациони планови доносе се за мање просторне цијелине границама урбаног подручја, на којима непосредно предстоји изградња објеката или други радови на уређењу простора.

На основу графичких прилога, односно картографских приказа који су саставни дио урбанистичког плана, простор који се налази између Булевара мира и пјешачке зоне, а који припада просторном обухвату који је третиран овим регулационим планом убраја се у четири зоне заштите. У првој зони заштите забрањује се било каква изградња објеката који су чинили идентитет тог простора на основу фотодокументације. У првој

зони заштите уклањају се сви објекти који су у колизији са изгледом тог простора, врше се интервенције, мање и веће рестаурације објеката споменичког значаја, на основу проучавања и грађе те детаљних пројеката по условима заштите.

Друга зона заштите односи се на просторе у којима се дозвољава рестаурација вриједних објеката уз поштовање њиховог аутентичног изгледа диспозиције, архитектонског склопа, конструкције и примјерене ревитализације. У овој зони, такође се пописује уклањање свих непланских импровизованих рјешења која нарушавају изглед тог простора. Овим степеном заштите дозвољава се и нова изградња, али поштујући висине, габарит и општу модуларну координацију са постојећом структуром интерполације, (поштујући висине вијенаца постојећих вриједних објеката) те грађевинског материјала, нагиба крова и кровни покривач.

У трећој зони заштите поред рестаурације вриједних објеката и ревитализације, те одређених интервенција прилагођавања амбијенту дозвољава се и нова изградња уз поштовање габарита, висина, вијенаца постојећих вриједних објеката, нагиба крова и материјала природних карактеристика терена и постојеће структуре. Ту се, такође прописује уклањање оних објеката који грубо нарушавају амбијент. Нова градња у овој зони треба да тежи уједначености свих елемената структуре истичући вредније просторе. У четвртој зони заштите поред рестаурације и ревитализације вриједних објеката дозвољава се и нова градња са више слободног приступа, али и даље са поштовањем основних карактеристика околних простора, са поштовањем визура и обезбјеђењем цјеловитости са осталим зонама.

Према изводу из плана вишег реда овај простор налази се у зони централних садржаја.

### **3 . АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

#### **3.1 . Опис просторног контекста**

##### **3.1.1 Регионални контекст**

- Географски положај Брчко дистрикта БиХ

Брчко дистрикт БиХ налази се на десној обали ријеке Саве и обухвата територију од 493,3 км<sup>2</sup>, што представља нешто мало мање од 1% укупне територије Босне и Херцеговине чија је површина 51.129 км<sup>2</sup>. Градско подручје Брчког простире се на територији од 183 км<sup>2</sup>. Брчко дистрикт БиХ налази се на надморској висини од 85 до 200м. Изузетак представљају обронци планине Мајевице који се налазе у јужном дијелу дистрикта и чије висинске разлике се крећу од 200 до 400 м.

Брчко дистрикт БиХ представља веома битан геостратешки простор јер је на истоку и западу окружен општинама које припадају територији ентитета Република Српска (РС), тј. на западу се граничи са општинама Доњи Жабар и Пелагићево, а на истоку са општинама Бијељина и Лопаре. На југу се територија дистрикта граничи са општинама које припадају ентитету Федерација Босне и Херцеговине (ФБиХ), а то су општине Сребреник, Градачац и Челић. На сјеверу границу Брчко дистрикта БиХ представља ријека Сава, која истовремено представља границу између Републике Хрватске и Босне и Херцеговине. Мостом преко ријеке Саве простор Брчко дистрикта БиХ, а и Босне и Херцеговине повезан је са општином Гуња, а преко ње и са другим општинама и градовима у Републици Хрватској. Такође, у крајњем сјеверозападном дијелу простор Брчко дистрикта БиХ граничи се са општином Орашје која припада ентитету ФБиХ.

С обзиром на чињеницу да се гранични прелаз налази на простору Дистрикта, као и да је Брчко саобраћајна повезница источног и западног дијела ентитета Република Српска, те саобраћајна повезница ФБиХ са Републиком Хрватском, јасно је да је овај простор

саобраћајно чвориште веома битних магистралних путних праваца. Брчко је од Београда (главни град Републике Србије) удаљено 200 км, од Загреба (главни град републике Хрватске) 270 км, а од главног града Босне и Херцеговине, Сарајева, удаљено је 210 км.

- Путна инфраструктура Брчко дистрикта БиХ

Путна мрежа Брчко дистрикта БиХ укупно је дуга 859 км, од чега само магистрални путни правци, обилазница око града Брчко и локални путни правци вишег ранга могу се класификовати у складу са европским стандардима.

Један од најважнијих коридора јесте обилазница која се протеже у дужини од 18,6 км кроз територију Дистрикта и која почиње од пута М 14.1 у западном дијелу Дистрикта и завршава у источном дијелу укључењем на исти магистрални пут, односно са магистралним путем је спојена у мјестима Горице и Гредице. Путна мрежа Дистрикта у односу на физичке и функционалне карактеристике појединих путева дијели се на:

- Магистралне путеве, који представљају око 10.5% укупне дужине постојећих путева у Дистрикту. Ширина пута је око 6.0 – 7.0 метара;

- Регионалне путеве који представљају око 10% мреже Дистрикта, имају ширину пута од око 6 метара;

- Локалне путеве који су у просјеку широки око 4.0 – 5.0 метара и који представљају скоро 50% постојећих путева на подручју Дистрикта.

- Поред тога постоје мањи путеви који нису класификовани, а који представљају преостали постотак путне мреже у дистрикту.

Обилазница на територији Брчко дистрикта БиХ пресијеца два регионална пута Р460 и Р458. Веома битни путни правци за Брчко дистрик БиХ т јесу пут М 14.1 који се кроз дистрикт протеже у дужини од 30,4 км те на истоку спаја дистрикт са општином Бијељина, а на западу са општином Доњи Жабар, затим пут М 1.8 који Дистрикт повезује са општина Орашје и Тузла и кроз територију Дистрикта се пружа у дужини од 5,3 км. Поред наведених путних праваца, веома битни за Брчко дистрикт БиХ јесу и путеви Р460, односно регионални пут који се протеже територијом Дистрикта од југозапада, односно границе са општином Сребреник ка центру града. Регионални пут Р458 повезује централно подручје града Брчко са општином Челић на југоистоку.

Веома важна два путна пројекта која би требала имати вишеструку корист за простор Брчко дистрикта БиХ јесу пројекти аутопутева који ће пролазити кроз Дистрикт. Један аутопут требао би се пружати правцем исток – запад и његов циљ јесте повезивање Београда и Бања Луке. Назив дионице овог аутопута која пролази и кроз Брчко јесте Вукосавље – Рача. Други аутопут пружаће се правцем сјевер – југ и повезиваће сјевер Босне и Херцеговине, а самим тим и Брчко са Тузлом и Сарајевом. Овај аутопут представља дио коридора Сарајево – Београд. Главно чвориште два поменута аутопута било биће на територији Брчко дистрикта БиХ.

### **3.1.2 Технолошко - енергетска инфраструктура Брчко дистрикта БиХ**

На територији Брчко дистрикта БиХ тренутно није омогућено снабдијевање домаћинства и индустрије гасом, али је постојећом просторно – планском документацијом то планирано. Снабдијевање гасом требало би бити обезбијеђено спајањем на гасовод Београд – Сарајево од којег ће се пружати вод од Дрине до Бања Луке те ће се на тај начин простирати кроз територију Брчко дистрикта БиХ.

Енергетска инфраструктура на простору Брчко дистрикта БиХ тренутно је довољног капацитета како би задовољавала потребе свих корисника.

Водоводна као и канализациона инфраструктура задовољавају потребе градског подручја, али нажалост рурална насеља на простору Дистрикта немају задовољавајућу водоводну и канализациону мрежу. У великој већини руралних насеља снабдијевање водом врши се из бунара за индивидуалне или заједничке потребе домаћинства, док је канализациона инфраструктура на незадовољавајућем нивоу, односно њу чине углавном септичке јаме.

### **3.2 . Природни и изграђени услови просторног обухвата**

Предметни обухват је већим дијелом изграђен, а према плану вишег реда, тј. Измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007 – 2017 година – план намјене површина, представља зону централних садржаја. Ову зону карактеришу велике густине изграђености и већа концентрација објеката јавне намјене и свих функција услужних и других дјелатности. Обухват је скоро у цјелости изграђен, с тим да један дио објеката је својим изгледом, габаритом и старошћу у таквом стању да је потребна замјена.

#### **3.2.1 . Општи подаци о просторном обухвату**

Простор обухваћен овим регулационим планом налази се у централном дијелу градског простора Брчко дистрикта БиХ. Овај простор третиран је Урбанистичким планом. Граница овог простора на сјевероистоку је Булевар мира који представља дио магистралног пута М14.1. Границу на сјеверу представља раскрсница коју чине Булевар мира и Улица Лазе Костића. Сјеверо-западна граница је дио улице Лазе Костића од поменуте раскрснице све до укрштања ове улице са улицом Босне Сребрене. Западна граница овог обухвата је поменута улица Босне сребрене све до мјеста гдје се улица Иве Андрића спаја са шеталиштем. Улица Иве Андрића представља југо-источну границу до мјеста на којем се спаја са Булеваром мира.

#### **3.2.2 . Намјена и употреба земљишта**

Комплетан простор обухваћен овим регулационим планом убраја се у грађевинско земљиште. На овом простору налази се велики број грађевинских објеката који имају различиту намјену, гдје обзиром да се ради о градском центру, поред стамбених објеката налази већи број стамбено пословних објеката намијењених различитим дјелатностима. Највећи проценат чине дјелатности као што су трговина и угоститељство, али су присутне и дјелатности које се убрајају у терцијарни и квартални сектор као што су банкарство, осигурање, ПТТ услуге и др. Такође, уз границу у самом југоисточном дијелу овог простора налази се објекат намијењен образовању, односно објекат у којем је смјештена основна школа.

#### **3.2.3 Карактеристике тла**

Простор Брчко дистрикта БиХ има веома интересантан рељеф јер се састоји од комбинације равничарских и брдско – планинских предјела. У сјеверном дијелу Дистрикта уз ријеку Саву терен је углавном раван са вриједностима средње надморске висине од око 100 м. Састав терена у том дијелу карактеришу пијесак, глина, те слојеви водоносног шљунка који је присутак до дубина од око 50 – 60 м. Управо у овом дијелу се налази просторни обухват третиран овим регулационим планом. Простор третиран овим регулационим планом налази се око 500м јужно од ријеке Саве на апсолутној висини од око 90 – 95 м. Овај простор припада дијелу прве терасне равни ријеке Саве.

### 3.2.4 . Геолошки састав и структура терена

Према подацима који се могу пронаћи у Регулационом плану стамбено-пословног блока „Пошта“ Брчко из 1999. године, просторни обухват третиран овим планом, односно терен изграђују терасни седименти. Као што је поменуто у поднаслову 3.2.2. Намјена и карактеристике тла, овај простор припада првој тераси ријеке Саве. По литолошком саставу ова тераса је изграђена углавном комбинацијом плавних и коритних седимената: глина, пијесак и шљунак.

Први слој чине сиве пластичне глине дебљине 1.3 м. То су средње пластичне глине (ЦИ). Други слој изграђују шарене шуто-сиве тврде глине често са прослојцима пијеска. Дебљина овог слоја је око 3м. То су средње до високо пластичне глине (ЦХ). И у овом слоју налазе се прослојци пијеска.

Сличан састав терена је и дубље до дубине од око 8 м.

Алувијалне терасне наслаге најчешће глиновитог, пјесковитог састава карактерише извјесна промјенљивост физичких особина.

Консолидованост ових наслага је средња до добра. Порозност и водопрпусност промјенљиви. Вриједност угла унутрашњег трења и кохезије промјенљиви.

### 3.2.5 . Хидрогеологија

На простору обухваћеним овим регулационим планом нема површинских токова. У непосредној близини од овог простора, на удаљености до 500 м налазе се водени токови ријеке Саве и ријеке Брке.

Подземне воде су присутне на овом терену, а ниво подземне воде је на дубини 1,5; 2,0; 2,5; 4,0; 4,5; 5,0 и 5,5 м, а потиче из пјесковитих дијелова наслага. Мјестимично је под хидростатичким притиском.

Влажност тла је од 21-32,40%. Дозвољено оптерећење темељног тла за дубину 1,5 м и износи око 150 кН/м<sup>2</sup>.

### 3.2.6 . Прилаз зони – саобраћајна повезаност

Простор који је обухваћен овим регулационим планом налази се у централном дијелу градског насеља Брчко дистрикта БиХ. Овај простор са три стране оивичен је саобраћајницама, од којих је један намијењена одређеној категорији возила као што су доставна возила, те возила хитне помоћи, ватрогасна возила, полицијска и друга слична возила. Другим возилима није дозвољено кретање овом саобраћајницом, а у питању је улица Лазе Костића која се налази на сјеверној страни планом обухваћеног простора. Преостале двије саобраћајнице намијењене су готово свим видовима саобраћајних корисника. Изузетак је забрана уласка тешких теретних возила у улицу Иве Андрића која се налази на јужној страни планског обухвата. У овој улици се саобраћај од Булевара мира до укрштања са улицом Бранислава Нушића одвија у оба правца док је у дијелу улице од укрштања са улицом Бранислава Нушића до спајања са градским шеталиштем, односно улицом Босне сребрене другачије регулисан. У том дијелу улице Иве Андрића једна страна саобраћајнице намијењена је за стационарни саобраћај, односно за паркирање, док се активни саобраћај одвија само другом страном овог дијела улице. Булевар мира у дијелу који представља границу просторног обухвата који је третиран овим планским документом намијењен је свим видовима саобраћаја, те су за то намијењене двије коловозне траке. Трећа коловозна трака намијењена је стационарном саобраћају, односно паркирању, али искључиво паркирању возила намијењених такси превозу, као и

заустављању градских аутобуских линија. У улици Босне сребрене која се налази са западне стране просторног обухвата није дозвољен ниједан вид саобраћаја јер је намјена те улице евидентирана као пјешачка зона.

### **3.2.7 . Водовод и канализација просторног обухвата**

На плану обухваћеном простору изграђена је и одржавана канализациона инфраструктура која тренутно задовољава потребе постојећих стамбених, пословних и других објеката. Такође, водоводна инфраструктура на овом простору је такође у ранијим периодима развоја обухваћеног простора изграђена, те тренутно задовољава потребе свих објеката на овом простору. Изградњом фабрике воде у Брчком и капацитети потрошње су задовољавајући.

### **3.2.8 . Енергетска инфраструктура**

С обзиром на чињеницу да кроз територију Брчко дистрикта БиХ још увијек није прошла траса гасовода која је третирана планским документима вишег реда, јасно је да објекти, односно простор обухваћен овим планским документом нема плански и централизован систем гријања. Углавном начин загријавања карактерише употреба индивидуалних котлова на струју.

Простор третиран овим регулационим планом спојен је на градску електроенергетску инфраструктуру.

Објекти који су на обухвату регулационог плана напајају се највећим дијелом из изграђене трафостанице Центар 5 са инсталираном снагом 1000 kVA и дијелом из околних трафостаница. Сви разводи електричне енергије од трафостаница до потрошача су разведени НН кабловима.

Расвјета у улицама које обухваћа овај дио регулационог плана је урађена и није потребно поново радити реконструкцију.

### **3.2.9 . Телекомуникациона инфраструктура**

Објекти који се налазе на простору који је обухваћен овим регулационим планом спојени су на телекомуникациону инфраструктуру која осим аутоматске телефонске централе Брчко подразумијева и кабловске оператере чији су оптички каблови присутни на овом простору.

Према подацима из Урбанистичког плана града Брчко у области комуникација један од најважнијих је поштанско-телефонско-телеграфски саобраћај.

Данас се поштанско-телефонско-телеграфски саобраћај дијели на:

- поштански, који обухвата пријем, обраду и дистрибуцију поштанских поштиљки и
- телефонско-телеграфски саобраћај, који се бави преносом говорних сигнала, односно пријемом и отпремом писаних саопштења.

У оквиру Урбанистичког плана Брчког поштанско-телефонско-телеграфски саобраћај се одвија

преко три оператера:

1. Поште РС, а.д. Бањалука,
2. БХ поште – Сарајево и
3. ХПТ поште – Мостар.

### 3.2.10 . Анализа и приказ катастралних и власничких података о земљиште у обухвату плана

Табела бр. 1 – анализа катастарских и власничких података

Број К.Ч.	Површина м <sup>2</sup>	Власник	Намјена земљишта
1716/2	06 49	Удио: 1/2 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ  Удио: 1/2 Тип: Приватно власништво	Стамбено пословна зграда
1716/4	01 80		Двориште и помоћни објекти уз парцелу 1716/2
1716/3	11 17	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	КВАДАР Стамбено пословна зграда с подрумом приземљем и три спрата
1716/5	11 68		Двориште Пословна зграда 1 Пословна зграда на спрат 2 Пословна зграда на спрат 3 Пасаж 4
1719	12 56	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	ПОШТА Земљиште уз ванпривредну зграду Објекат телекомуникација подрум приземље и 3 спрата 1 Објекат телекомуникација подрум приземље и спрат 2 Приземна помоћна зграда у ванпривреди 3 Електроенерг. објекат 4 Приземна пословна зграда у ванпривреди 5 Приземна помоћна зграда 6
1715/2	01 11	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	КОД ПОШТЕ Остало неплодно земљиште
1715/1 (1715; 1730)	18 17	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	IV Основна школа Земљ. Уз ск. и ист.зг. Зграда образовања с приземљем и два спрата 1 Помоћна зграда 2
1720	06 47	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	Двориште Приземна стамбено пословна зграда 1 Приземна стамбена зграда 2 Приземна помоћна зграда 3
1721/1	01 12	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	Остало неплодно земљиште
1721/2	02 35	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	Двориште Стамбена зграда с приземљем два спрата и мансардом 1
1721/3	00 75	Приватно власништво	Пословна зграда Су+П+П2+Пк
1722/1	02 50		Стамбена зграда 1 Пословни објекат 2 Пословни објекат 3 Остало неплодно земљиште
1722/2	00 79	Приватно власништво	Пословна зграда Су+П+П2+Пк
1722/3	00 13		Остало неплодно земљиште
1722/4	00 08	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	Остало неплодно земљиште

1724	04 18	Приватно власништво	Двориште Пословни објекат на спрат 1 Објекат гаража 2 Помоћни објекат 3
1725	03 02	Приватно власништво	Stambeno-poslovni objekat P+P2 Ostalo neplodno zemljište Стамбено-пословни објекат П+П2 Остало неплодно земљиште
1727	00 90	Приватно власништво	Стамбено-пословни објекат П+П2
1729/1*	02 97	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	ДРАГСТОР Градилиште
1729/2*	00 33	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	ДРАГСТОР Градилиште
1730/1	10 33	Добро у општој употреби - ПУТЕВИ	Улица
1730/3	00 06	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	ДРАГСТОР Остало неплодно земљиште
1730/2	00 06	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	ДРАГСТОР Остало неплодно земљиште
1730/4	00 03	Удио: 1/1 Тип: Власништво БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ	ДРАГСТОР Градилиште

\*Парцеле означене звјездицом су парцеле под ознаком „Има терета“

Простор обухваћен овим планским документом је у највећем проценту изграђен. Увидом у достављене катастарске подлоге, на овом простору има 25 катастарских парцела, што значи да је структура јако уситњена и да би било потребно формирати парцеле које ће бити у функцији објеката, те отворених јавних простора.

На овом простору се осим зграде поште и основне школе налазе се стамбени и пословни објекти, те неколико помоћних објеката. Стамбени и пословни објекти су углавном у солидном и добром стању, као и зграда поште. Зграда основне школе је у солидном стању, док су помоћни објекти у одређеним дијеловима просторног обухвата у лошем стању.

### 3.2.11 . Културно - историјске вриједности појединих објеката

На простору који је третиран овим регулационим планом налазе се три (3) објекта који су уписани на Привремену листу националних споменика Босне и Херцеговине коју је креирала Комисија за очување националних споменика Босне и Херцеговине. Ти објекти су: Трговачка школа (садашња зграда IV Основне школе), стамбено-пословни објекат (Објекат „Клас“ на углу Босне сребрене и Ул. Лазе Костића) и пословни објекат (зграда поште).

Објекат Трговачка школа налази се на адреси Булевар мира 14. Иако је овај објекат евидентиран на поменутој адреси, улазак у објекат омогућен је и са улице Иве Андрића. Објекат ове школе и данас је у употреби, а у њему је смјештена ЈУ Четврта основна школа Брчко дистрика БиХ.

Стамбено-пословни објекат на углу улица Босне сребрне и Лазе Костића такође је под заштитом комисије, и представља објекат изграђен с почетка вијека. Овај објекат је у приземљу пословање и данас користе различити привредни субјекти.

Пословни објекат у улици Босне Сребрне 5-7 представља монументалну грађевину у којој је смјештено Предузеће за поштански саобраћај Републике Српске а.д. (Поште Српске). Представља објекат изграђен у вријеме социјализма.



### 3.2.12 . Капацитети објеката друштвене инфраструктуре

С обзиром на то да је простор обухваћен овим планом позициониран у строгом центру Брчко дистрикта БиХ, те да обухвата мању површину, јасно је да на том простору није смјештен велики број објеката друштвене инфраструктуре.

На овом простору налази се једна основна школа, ЈУ Четврта основа школа Брчко дистрикта БиХ, која је намијењена школовању дјеце од првог (1.) до деветог (9.) разреда, као и за предшколско школовање. У школској 2020/2021 број ученика у овој основној школи износио је тристошездесетшест (366) који су били подијељени у двадесетједно (21) одјељење.

У Улици Лазе Костића у објекту који припада овој просторно-урбанистичкој цјелини смјештени е су неке од институција локалног самоуправљања. Као што је поменуто у поднаслову 3.2.11. Културно-историјске вриједности појединих објеката, у овој просторној цјелини налази се и пословни објекат у којем је смјештено предузеће Поште Српске.

Осим наведених установа и пословних субјеката унутар других објеката који се налазе унутар овог просторног обухвата налази се већи број угоститељских и трговинских субјеката, те велики број других пословних субјеката који припадају секундарном и терцијарном сектору дјелатности међу којима су банке, књиговодствени бирои, Висока школа рачунарства и пословних комуникација еМПИРИЦА, предузећа која послују у области ИТ сектора, и др., односно садржаји су углавном у складу са намјеном плана вишег реда.

### 3.3 . Анализа и вредновање постојећег стања у обухвату плана

Предметно подручје обухвата интегрални дио центра града Брчко. Ово подручје представља средиште града, а карактеристичне га извјесна неатрактивност као посљедица бонитета постојећих објеката и непостојања планске документације као основе за даљи развој. Неизграђене парцеле, неуређене парцеле, неатрактивни садржаји, недостатак јавних отворених мултифункционалних површина допринијеле су данашњем стању обухвата.

Простор карактерише хетерогена структура објеката, са одређеним бројем објеката који не пружају потребне услове савремене културе становања и пословања. Постојеће мале парцеле и габарити објеката који се често наслањају један на другог не пружају могућност ширења и доградње како би се поправио стандард живљења које укупним развојем друштва намеће вријеме које је пред нама.

Анализа прикупљених података на терену дошло се до следећих урбанистичких показатеља

Укупна изграђена површина према намјени објеката

Намјена објекта	Број објеката	Површина под објектом	Бруто развијена грађевинска површина
Пословни	1	20,23 м <sup>2</sup>	40,40 м <sup>2</sup>
Стамбено -пословни	9	3058 м <sup>2</sup>	10045,46 м <sup>2</sup>
Стамбени	3	300 м <sup>2</sup>	832 м <sup>2</sup>
Јавни	2	655 м <sup>2</sup>	2403 м <sup>2</sup>
Образовни	1	671 м <sup>2</sup>	1886 м <sup>2</sup>
Укупно:	16	4704,23 м <sup>2</sup>	15206,86 м <sup>2</sup>

Коефицијент заузетости простора је:

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

Коефицијент изграђености простора је:

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

## **4 . ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **4.1 . Циљеви и могућности просторног развоја и општи урбанистичко-технички услови**

Регулациони план „Центар I“ у Брчком представља релативно мали обухват, у ужем градском језгру, при чему је углавном изграђена структура и земљиште приведено коначној намјени, па се сам концепт заснива на мањим интервенцијама у простору како би се квалитативно „подигла“ вриједност простора. То подразумијева интервенције и на објектима и на отвореним просторима.

Циљ је покушати на малом простору понудити нови приступ организовања и кориштења простора, и захтијевати савремене трансформације и интерполације, које ће осим намјеном и визуелно понудити квалитетније структуре, и створити нове визуре.

Двије основне осовине за интервенције су пјешачка зона (УЛ. Босне сребрене) и улица Иве Андрића која се надовезује на пјешачку зону. На наведеном потезу се и дешавају све значајније промјене, док уз Булевар мира објекти и простор представља земљиште приведено коначној намјени, па у том смислу и могућности интервенције се умањују.

### **4.2 . Основни концепт уређења простора**

Према важећем контактном плану Регулациони план стамбеног насеља Центар, садашња слијепа улица, улица Иве Андрића је планирана као наставак пјешачке зоне , па су у изради новог концепта предметног плана преузета ова одређења, и у том смислу организован и саобраћај, али и садржаји.

Највећи дио блока се тиме наслања на пјешачку зону, па у том смислу и концепт и намјена треба да буду усмјерени на пјешака и садржаје примјерене пјешаку.

Обухват регулационог плана представља један затворени блок стамбено-пословних објеката и у том смислу намеће се и уређење унутарблоковског простора. Код нас је тај простор скоро увијек занемарен и врло ниске обликовне и употребне вриједности. Иако кроз постојећа два објекта Квадра постоји пјешачки пасаж који спаја пјешачку зону са Булеваром тај простор садржајно није у складу са нивоом који то захтијева савремени градски центар. У том смислу дат је приједлог уређења унутар блока који постаје уствари интегрални простор са пјешачком зоном.

Сви постојећи приземни објекти и објекти који се даље настављају према углу некадашњег Драгстора, немају посебно изражене архитектонске, обликовне или амбијенталне вриједности, те је планирана замјенска градња, односно интерполације, надоградња, доградња и изградња до планиране спратности, што је представљено у

графичком прилогу – карта План просторне организације. Све ово захтјева савремени архитектонски израз у обликовању, употребу савремених материјала у обликовању и завршној обради, а никако имитирање хисторијских стилских елемената, материјала и обликовних техника суперотних савременим архитектонским приступима и принципима.

У обухвату плана на углу Булеvara и улице Иве Андрића налази се објекат IV Основне школе. Овај објекат већ извјесно вријеме не задовољава потребе и стандарде основног образовања и у више наврата се покушавала изнаћи нова локација у циљу измјештања постојећих садржаја, како би корисници имали отималне услове за образовање што подразумејва и отворени простор и школску физкултурну дворану. На наведеном објекту планирана је значајна интервенција у обликовном и намјенском смислу. Објекат је грађен у архитектури неокласицизма и представља лијеп примјер објекта овог периода. С дворишне стране објекат је дограђиван у више наврата не постујући архитектонску вриједност главног објекта. У том смислу планирана је нова доградња, модерног и контрастног дизајна, према савременим принципима обликовања и доградње оваквих објеката.

Функцијом то може бити јавни објекат градског музеја и завичајне збирке, онако како та намјена и захтијева од објекта и простора. То може бити и неки други јавни објекат, с тим да Влада мора дати сагласност на ту нову намјену, уз сагласност и струке, поштујући архитектонке вриједности и диспозиционе могућности изграђене и нове структуре.

#### 4.2.1 . Намјена објеката

Према плану вишег реда регулациони план „Центар I“ се налази у зони централних садржаја, све постојеће и планиране функције и намјене су у складу са овом намјеном. По намјени то су углавном стамбено-пословни објекти, са пословним приземљем и становањем на горњим етажама или евентуално и пословањем на првој етажи, те пословни (јавни) објекти, као што су објекат поште РС-а и објекат IV Основне школе.

Према плану вишег реда дозвољени коефицијет изграђености 1-3  
Постојеће стање Бруто изграђене површине износи 15206,48м<sup>2</sup>

Према намјени биланс површина био би сљедећи:

Намјера објекта	Број објеката	Површина под објектом	Бруто развијена грађевинска површина
Стамбено-пословни	9	3632 м <sup>2</sup>	12703 м <sup>2</sup>
Стамбени	1	155 м <sup>2</sup>	620 м <sup>2</sup>
Јавни:	3	1468 м <sup>2</sup>	4941 м <sup>2</sup>
Укупно:	16	5255 м <sup>2</sup>	18264 м <sup>2</sup>

Коефицијент заузетости простора је:

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

Коефицијент изграђености простора је:

$$K_i = \frac{18264.0}{9000} = 2.02$$

## 5 . ПЛАНИРАНА ИНТЕРВЕНЦИЈА У ОБУХВАТУ И УСЛОВИ ГРАДЊЕ

### 5.1 . Објекти

Анализом постојећег стања, те анализом објеката на контактним зонама, планиране интервенције се заснивају на сљедећем:

а. Објекат (О 10) у Ул. Иве Андрића је по основној намјени био стамбени, али је сада видљиво да се приземље и први спрат користе као канцеларијски простори. Ово је могуће дозволити с тим да би било пожељно да се улаз у стамбени дио физички одвоји од пословног дијела. Објекат је у ранијем периоду дограђен са мансардом и спратност овог објекта је ВП+2. Објекат обликовно није у складу архитектонским принципима примјереним положају и значају обухвата којем припада. Кроз пројекте ЕУ топлификације објеката и енергетске ефикасности, може се извршити реконструкција и редизајн фасаде и прилагодити савременим обликовним и естетским тековинама у архитектури.

б. Објекат Основне школе (О12), планираног музеја и завичајне збирке је спратности П+2, са косим кровом без истакнутог вијенца. Објекат има улаз са Булевара мира и приликом промјене намејне и доградње ово би остао један од улаза за посјетитеље. Из дворишта је сада улаз за ученике, и доградња, која је без значајнијег обликовног и функционалног смисла. На објекту је неопходна замјена столарије и реконструкција фасаде, а планирана је значајнија доградња, гдје је, обзиром да се ради о објекту који је на привременој листи споменика, потребна сагласност Комисије за очување националних споменика БиХ.

Са дворишне стране планирана је доградњу и планирано је уређење партера са поплочањем и зеленим појасом и сервисном саобраћајницом која ће омогућити приступ сервисним и доставним возилима како овом, тако и објекту поште, што значи да овај дио унутар блока је јавни, односно у власништву Дистрикта. Доградња објекта мора бити на начин како се у ревитализацији историјских објеката, њихове доградње прописани постулати и стручне препоруке.

ц. Објекат Квадра (О13) је новији објекат, са подземном гаражом и пасажом којим се приступа унутар блока, и на пјешачку зону. Према Булевару мира објекат је спратности Под+П+2. Објекат је пословни са становањем на посљедној етажи.

д. На објекат „Квадра“ (О2) лијепи се тзв. објекат Класа (О1). Објекат је дијелом приватно власништво, дијелом власништво Дистрикта и представља објекат амбијенталне вријености. Спратност објекта је Под+П+1, са пословним приземљем и становањем на спрату. Планирана је реконструкција објекта на основу постојеће пројектне документације на коју је комисија за очување националних споменика дала сагласност. Према дворишту се планира уклањање свих бесправних доградњи и уређење простора као јединствене цјелине. (Врло важно за ове објекте је текуће одржавање) приземље објекта према пјешачкој зони представља пословни простор. Врло важно је да намјена буде прилагођена центру и да приликом уређења излози буду савремени и привлачни пролазницима прописано уређени и освијетљени.

е. У овом обухвату се налази објекат Поште (О3+О4) који својом архитектуром, монументалношћу захтијева другачији просторни третман, што је и урађено у приједлогу рјешења. Објекат се ослобађа потојећих „налијепљених“ објеката, и простор се оплемењује зеленилом, како би се отвориле нове визууре у простору. Са дворишне стране пошта има колски приступ за потребе пословања.

ф. Након објекта поште планира се највећи обим интервенције, који подразумијева замјенску градњу, надоградњу и реконструкцију, и изградњу новог објекта на углу (О5-9). Сви ови објекти планирани су као стамбено-пословни или само пословна. Први објекат означен на карти као објекат (О5) има могућност градње подземне гараже, уз обавезно претходно геомеханичко истраживање. Висина објекта прописана је кроз одлуку о провођењу плана. Обавеза надлежног одјела јесте да кроз урбанистичко-техничке услове одреди висину приземља, висину вијенца и висину сљемена, те дозвољену палету боја која се може примијенити на објекту, а у складу са Одлуком о провођењу плана, а све како би се осигурала квалитетна градња, у складу планском документацијом.

г. Пројектант има слободу у обликовању и употреби материјала с тим да мора висински да се усклади са оближњим објектима (обавезно је при изради пројектне документације дефинисати и приказати главне висинске карактеристике сусједних и референтних објеката. Висинске карактеристике се одређују кроз геодетска мјерења овлаштених установа). Наведене геодетске подлоге саставни су дио пројектне документације на основу које надлежни Орган издаје локацијске услове а главне висинске карактеристике саставни су дио урбанистичко техничких прописа локацијских услова.

х. Објекат који је на карти означен као О 6-8 је спратности П+2+Пот. Објекат се може, уколико геомеханика дозвољава, реконструисати и надоградити до планиране спратности поштујући прописане урбанистичко техничке услове.

и. Објекти на углу, означени као О9, би требали бити репрезентативни, без имитације историјских стилова, уз употребу савремених обликовних елемената, материјализације и архитектонског изражаја, а према узору на нове трендове урбанизма и архитектуре. Спратност је дата у графичком прилогу – карта План просторне организације.

### 5.1.1 . Регулационе и грађевинске линије

У оквиру обухвата који је омеђен пјешачком зоном и саобраћајницом, дефинисана је грађевинска линија као основни параметар код одређивања локације објекта. Грађевинска линија представља максималну граничну линију објекта, коју исти нити једним својим дијелом не може прелазити. За објекте О5-О9 су у равни са објектима на који се надовезују, и приказана је у графичком прилогу – карта План грађевинских и регулационих линија. Оно што је обавезно, а односи се на дијелове објекта према грађевинској линије је сљедеће:

- Обавезно је поштивање грађевинске линије према улици (пјешачкој зони и унутарњем тргу), на начин да приземље мора бити у цјелости у линији како је то приказано на графичком прилогу.
- На спратовима грађевинска линија се може помијерати, али само према унутрашњости објекта, а никако преко грађевинске линије и то максимално 25% дијела фасаде.
- Изузетак је планирани објекат на углу О9, гдје је у графичком прилогу дата грађевинска линија етажа.

- Спратност објеката не може бити већа од прописане на графичким прилозима за сваки објекат.
- Слободни дијелови парцеле између грађевинске линије и регулационе линије, на дијеловима гдје се оне не преклапају су уређене површине са приступним стазама, цвијетњацима и градским зеленилом, и то искључиво на начин како је приказано на картама.
- Ограде око парцеле нису дозвољене.
- Не дозвољава се градња помоћних објеката. Потреба за оваквим садржајима рјешава се унутар објекта.
- Приземље стамбеног објекта може бити пословни простор уколико његов садржај одговара намјени околних простора, не производи буку и загађење.
- По захтјеву власника могуће су подрумске етаже, при чему грађевинска линија најистуренијег дијела не може прелазити грађевинску линију надземних етажа.

### 5.1.2 . План парцелације

Парцелација грађевинских парцела на расположивим геодетским подлогама показује врло уситњену структуру, без адекватног и логичног припадајућег земљишта.

Планом је предложена дјелимично препарцелација коју треба размотрити и уз примједбе и евентуалне корекције прихватити, а како би се створили оптимални услови кориштења земљишта.

Обзиром да се ради о зони централних садржаја, и то дијелу који представља пјешачку зону, потреба за рјешавањем паркинга унутар парцеле или објекта није обавезна, па се парцелација радила у смислу потреба изградње, као и пјешачких и зелених заједничких површина.

Обавеза Катастра је да према захтјеву инвеститора, у складу са овим Планом формира урбанистичке парцеле, што подразумијева укрупњавање и препарцелацију земљишта како би се оформила база података катастра са стварним стањем. Једна урбанистичка парцела може бити сачињена од више катастарских, али не може бити кориштена као грађевинска, док се не изврши њено формирање.

### 5.1.3 . Саобраћај

Обухват плана представља блок омеђен саобраћајницама и пјешачком зоном, скоро у цјелости приведен коначној намјени. Ул. Иве Андрића је према контактном плану планирана као наставак пјешачке зоне, те је наведено одређење преузето и у овај план. На основу тога садашња асфалтирана површина која представља сервисни приступ објекта поште је трансформирана у поплочану површину, која и даље за потребе поште представља саобраћајни приступ са ограниченим кориштењем. Обзиром да се објект школе планира реконструирати за јавну намјену планиран је паркинг са 5 паркинг мјеста, искључиво за потребе овог објекта. Цијели унутарблоковски простор је планирано реконструирати као пјешачки са ограниченим кретањем моторног саобраћаја у сврху кориштења планираних подземних гаража и стационарног саобраћаја уз планиране јавне објекте.

#### 5.1.4 . Водовод и канализација

##### А) Водовод

Планирани објекти у обухвату плана представљају замјенску градњу, на овом простору су постојали (или постоје) објекти који имају прикључке на постојећу водоводну и канализациону мрежу. Планирани објекти повећавају капацитете, а сви прикључци биће одобрени у складу са сагласношћу надлежног органа за прикључење објекта на постојећу водоводну и канализациону мрежу.

Обавеза изградње нових хидраната за потребе овог обухвата биће прописана од стране надлежног органа.

Сви прикључци се изводе као подземни, са свим неопходним арматурама и у складу са струком.

##### Б) Канализација

Неопходно је планирати раздјелни систем отпадних вода – оборински и фекални систем. Одвојна отпадних вода из објекта је најкраћим путем до канализационог колектора, у складу са сагласношћу надлежног органа.

#### 5.1.5 . Електроенергетика

Простор третиран овим регулационим планом спојен је на градску електроенергетску инфраструктуру.

Објекти који су на обухвату регулационог плана напајају се највећим дијелом из изграђене трафостанице 10/0,4 кV Центар 5 са инсталираном снагом 1000 кVA и дијелом из сусједних трафостаница. Сви разводи електричне енергије од трафостаница до потрошача су разведени НН кабловима.

Уколико се укаже потреба за већом инсталисаном снагом нових и дограђених објеката, због преоптерећености трафостанице Центар 5, објекте прикључити са сусједне трафостанице ТС 10/0,4 кV Козарачка 2. При првом новом прикључку поред трафостанице Козарачка 2 потребно је предвиђети нови слободностојећи ормар са 4 излаза. ТС Козарачка 2 се налази у улици Бранислава Нушића на катастарској парцели 1750/1 КО Брчко 1. Комплетан нови развод урадити поцемно НН кабловима искључиво јавним површинама гђе је то могуће, а све у сарадњи са надлежним институцијама Владе Брчко дистрикта БиХ ( ЈП „Комунално Брчко“ д.о.о. Брчко дистрикт БиХ и Одељење за комуналне послове). Пресјек кабловског рова представити у инвестиционо-техничкој документацији водећи рачуна о правцима пружања постојећих инсталација (водовод, канализација, телекомуникациони водови, електроенергетика, итд). Прикључак објекта на НН мрежу мора бити саставни дио главног пројекта. Подземни НН водови морају се водити ободом парцела и дијеловима на којима није предвиђена градња и друге интервенције, како се не би угрозила могућност других интервенција.

Сви прикључци објеката, у складу са њиховим намјенама и потребном потрошњом радиће се уз сагласност надлежног Органа.

Улична расвјета унутар обухвата је изведена, планирани обим радова се своди на осавремењавање ЛЕД расвјетом и увођење неколико нових свјетилки унутар блока, који је планиран као отворени јавни простор.

### **5.1.6 . Телекомуникације**

Објекти који се налазе на простору који је обухваћен овим регулационим планом биће спојени на телекомуникациону инфраструктуру која осим аутоматске телефонске централе Брчко подразумијева и кабловске оператере чији су оптички каблови присутни на овом простору, чији су капацитети довољни да задовоље планиране потребе.

### **5.1.7 . Топлификација**

Простор градског подручја нема интегрално ријешен начин топлификације насеља. Брчко дистрикт БиХ нема градску топлану и на овај начин ријешено питање даљинског гријања.

Према Акционом плану енергетски одрживог развоја кога је усвојила Влада Брчко дистрикта Босне и Херцеговине у 2015. години предвиђена је изградња когенерацијског постројења и развој топлификационог система.

Према тренутним потребама Брчко дистрикта БиХ и пројекцијама будућег развоја сматра се би двије јединице капацитета 2 x 20 MWe и 2 x 40 MWt, осигурале испоруку 220 GWh<sub>e</sub> и 180 GWh<sub>t</sub> енергије, те покриле све потребе Брчко дистрикта БиХ. Постројење на биомасу наведеног капацитета годишње би трошило око 20.000 т тополе или биомасе еквивалентне енергетске вриједности, те се процјењује да постоје капацитети за производњу наведене количине биомасе на неискориштеном земљишту у Брчко Дистрикту Босне и Херцеговине. Додатно, постоји могућност искориштења остатака из дрвне индустрије и спаљивање дијела градског отпада у енергетске сврхе. Предвиђено вријеме изградње наведеног когенерацијског постројења је 4 године, те је у томе времену потребно развити топлински систем и плантаже биомасе потребне као извор енергије.

До тада гријање стамбених и пословних јединица у овом подручју планира се преко индивидуалних електричних котлова, па је и у том смислу потребно планирати укупне капацитете потрошње електричне енергије по објекту.

### **5.1.8 . Заштита животне средине**

Заштита животне средине заузима све већи значај у планирању и кориштењу простора. Узимајући у обзир да обухват овог Плана представља простор приведен коначној намјени, оно што се планира у смислу заштите животне средине, са аспекта заштите од буке, загријавања, и микроклиме општенито, јесте увођење што више зелених површина.

Кроз одлуку о провођењу плана, прописани су услови реконструкције отворених простора, и планирано уређење, а све у смислу подизања квалитета микроклиме.



## **6 . ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „ЦЕНТАР I“**

### **6.1 . Увод и опште одредбе**

#### **6.1.1 . Правна природа, предмет, подручје примјене и трајање**

##### **Члан 1.**

- 1) Регулациони план „Центар I“ у Брчком (у даљем тексту План) представља обавезујући документ којим се одређује организација, намјена и кориштење земљишта, те урбанистичко-технички услови градње, реконструкције и доградње објеката, инфраструктуре и отворених површина у обухвату Плана.
- 2) План преузима одређења и одлуке важећег Измјена и допуна Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007-2017. година, у смислу намјене земљишта и услова за планирање и провођење плана.

##### **Члан 2.**

- 1) Овом одлуком се уређује провођење плана и она чини његов саставни дио.
- 2) Овом одлуком се утврђују услови кориштења, уређења, изградње објеката и инфраструктуре и заштите простора у обухвату плана, и на тај начин се дефинира начин провођења и осигурава реализирање Плана.
- 3) Овом одлуком се утврђују обавезе надлежног Одјела за израду локацијских услова, као и обавезни елементи садржаја истих, а како би се осигурао адекватно провођење плана, а све у складу са важећим Законом.
- 4) У провођењу плана, обавезно се примјењују важећи прописи Брчко дистрикта Босне и Херцеговине из области просторног уређења, грађења, заштите околиша, заштите зрака, заштите од буке, електроенергетике и свих осталих прописа који на било који начин уређују односе у области уређења простора.

##### **Члан 3.**

- 1) Регулациони план „Центар I“ у Брчком доноси се на период од 10 година или до уколико се земљиште и раније привреде коначној намјени план престаје да важи.
- 2) Годину дана прије истека плана, надлежни Одјел покреће поступак ревизије плана чиме се утврђује његова проводљивост и евентуално могућност продужења.
- 3) Сви дијелови Плана обавезујући су и за инвеститоре и надлежне Одјеле и институције који учествују у грађењу и праћењу примјене закона.
- 4) Површина обухвата Плана је графички утврђена кроз графички прилог – карта број 1 и описана у поглављу 3.2.1. *Опти подаци о просторном обухвату.*

## 6.2 . Урбанистичко-технички услови изградње

### 6.2.1 Димензије и спратност планираних објеката

#### Члан 4.

- 1) У графичком прилогу „План просторне организације“ дати су хоризонтални габарити објеката, који су максимални и који се не могу мијењати осим у случајевима који су прописани овом одлуком.
- 2) Планирана спратност и одстојање објеката утврђене су Планом, назначене у графичким прилозима и не могу се мијењати осим у случајевима који су прописани овом одлуком.
- 3) Грађевинска линија објеката планираних за изградњу, замјенску градња, или надоградњу мора бити у линији са објектом на који се вежу те заједно формирају јединствено континуирано улично фасадно платно.
- 4) На појединим објектима су утврђене двије грађевинске линије: грађевинска линија основног габарита приземља објекта и грађевинска линија једне или више завршних етажа. Преко утврђене грађевинске линије не може прећи нити један дио објекта, али дијелови објекта може бити увучен максимално 25% фасаде, уколико то се покаже као потреба приликом обликовања исте.
- 5) Укупна висина објекта је збир етажа од коте терена до коте врха зидане атике, односно вијенца објекта. Уколико су пројектоване висине спратних етажа такве да укупна висина објекта прелази дефинисану висину, мора се смањити спратност објекта. Дефинисане висине објекта није дозвољено прелазити
- 6) Висина зидане атике, односно вијенца планираног објекта мора бити у равни са атиком објекта Пошта ОЗ. Дефинисање апсолутне коте извршити на основу геодетског мјерења.
- 7) Код планираних нових објеката и постојећих објеката на којима је планирано називљање, код којих је утврђена поткровна етажа иста може бити третирана као етажа са пуном спратном висином и равним кровом, али под условом повлачења грађевинске линије последње етаже за минимално 1,5м у односу на фасаду етаже испод планираног поткровља. На завршној повученој етажи могуће је реализовати надстрешницу од транспарентног материјала са максималном ширином 0,5м (стакло или слично). Под равним кровом се подразумјевају кровови са нагибом од 0,5-5 степени , проходни или непроходни сакривени иза атике постављене на планом дефинисану висину која не смије прелазити висину сљемена објекта Поште ОЗ.
- 8) Начин третирања последње етаже дефинисан претходним ставом искључиво зависи о начину третирања те етаже првог објекта који се реализује у планираном низу. Сваки следећи објекат мора наставити, првим објектом дефинисан, начин третирања последње етаже објекта.
- 9) Изнимно, на свим новим грађевинама, као и на постојећим грађевинама које се надограђују, дијелови грађевине инфраструктурне намјене (димњаци, громобрани, антене, одзраке вентилације, отвори вентилације и др.) те постројења (нпр. клима коморе, стројарнице лифтова и др.) могу бити виши од плански предвиђене висине и смјештени на крову грађевине, а у складу с технолошким потребама и посебним прописима, у дужини највише 25% прочеља грађевине.
- 10) За нове објекте и објекте који се надограђују са поткровном етажом и косим кровом дефинише се максимална висина сљемена у висини од 15,5м у односу на ниво уређеног терена на позицији референтног објекта ОЗ.

- 11) По захтјеву инвеститора уколико постоји могућности, може се дозволити изградња подрумске етаже и за објекте за које графичким дијелом плана исте нису дефинисане. У том случају обавезно је поштивање дефинисаних удаљености грађевинске линије подземне етаже у односу на основну грађевинску линију и сусједне објекте.
- 12) Подрумска етажа може се користити као помоћни простор, остава, складиште или пословни простор. Становање на нивоу подрумске етаже није дозвољено.
- 13) Нивелационе коте приземља планираних објеката у односу на саобраћајницу - улицу утврдит ће се на основу нивелационих кота саобраћајница датих у Плану;
- 14) Нивелациона кота приземља у објектима у којима је предвиђен пословни простор може се извести највише 15.0 цм више од коте нивелета плочника;
- 15) Прилази и улази у грађевине морају бити испројектовани и уређени према Уредби о урбанистичко-техничким условима, просторним стандардима и нормативима за уклањање и спречавање стварања архитектонских баријера за кретање инвалидних лица која користе техничка и ортопедска помагала .
- 16) Улази у пословне дијелове објекта и стамбене морају бити јасно диференцирани. Улази у стамбене објекте могу се остварити искључиво из дијелова пасажа или задњих фасадних страна, унутарњих страна блока. Улази у стамбене просторе с главних приступних пјешачких комуникација нису дозвољени.
- 17) Висина приземља нових објеката мора бити једнака висини приземља објеката у низу.

## **6.2.2 . Однос према постојећим објектима**

### **Члан 5.**

- 1) Планом су дефинисани објекти који се задржавају. Уколико су неки од тих објеката бесправно изграђени, њихова легализација се може одобрити ако се тиме не угрожава становање и рад у околним објектима.
- 2) Постојећи објекти за које су графичким прилогом већ утврђене интервенције са максималним вертикалним и хоризонталним габаритима, односно могућност њихове реконструкције, доградње и надзиђивања, могу се реализовати уз поштивање урбанистичко-техничких услова утврђених чланом 5 ове одлуке.
- 3) Објекти који се надзиђују морају задовољавати конструктивно сеизмичке услове.

### **Члан 6.**

- 1) На постојеће објекте који нису у складу са Планским рјешењем, примјењује се мјера текућег одржавања.
- 2) За објекте који су изграђени без одговарајуће сагласности, а овим планом су предвиђени за рушење у сврху реализације саобраћајница, пјешачких и колских, накнадни локацијски услови се не могу одобрити.

### **Члан 7.**

- 1) Постојећи објекти који су означени у графичком прилогу, као објекти који се руше, не могу се задржати без обзира на постојећи правни статус.

### **Члан 8.**

- 1) Објекти који су назначени у графичком прилогу Плана. карта бр. 6., као објекти предвиђени за замјенску градњу, замјењују се новим објектима на начин како је то предвиђено Планом.
- 2) Ако власници постојећих објеката из става 1) овога члана не желе или не могу извршити планирану смјену објеката, њихови постојећи објекти се задржавају.
- 3) У случају из става 2) овог члана за постојеће објекте примјењиват ће се мјера текућег одржавања.
- 4) Истовремено, власници ових објеката не могу спорити право изградње објеката на сусједним парцелама, на начин како је то предвиђено Планом.

### **Члан 9.**

- 1) Постојећи објекти који су Планом задржани, а изграђени су преко утврђене грађевинске и регулационе линије примјењује се мјера текућег одржавања.
- 2) Уколико је планом одобрена доградња или надзиђивање објекта из става 1. приликом наведених интервенција дијелове објекта који прелазе преко утврђене грађевинске и регулационе линије потребно је уклонити.

### **Члан 10.**

- 1) Приземље и спратне етаже постојећих колективних стамбених објеката је могуће претворити у пословни простор (дјелатности компатибилне становању).
- 2) Уколико се врши промјена намјене стамбених једница на нивоу етажа измјене је могуће извршити само уколико се промјена намјене врши за комплетну етажу. Промјене намјене појединачних стамбених јединица у оквиру једне етаже није дозвољена.
- 3) У пословним просторима могу се обављати све дјелатности које не угрожавају природну средину и околиш, не ремете кориштење околних објеката и садржаја и које се врше у објектима изграђеним у складу с важећим прописима (у односу на дјелатности које се у њима обављају).

## **6.2.3 . Регулациона линија, грађевинска линија**

### **Члан 11.**

- 1) Грађевинске парцеле утврђене су регулационом линијом и дефинисане су у графичком дијелу Плана;
- 2) Грађевинска парцела обухвата једну или више катастарских парцела или њихових дијелова.
- 3) Грађевинска парцела мора да има површину и облик који обезбјеђују изградњу грађевина у складу са Планом.

### **Члан 12.**

- 1) Планом парцелације утврђују се: величина, облик, и положај парцеле, приступ парцелама регулационе и грађевинске линије и површине за јавне намјене.
- 2) План парцелације садржи ситуациони План са регулационим линијама и парцелама.

- 3) Планом утврђене парцеле могуће је, зависно од потребе потенцијалних инвеститора спајати, при чему се не може реметити планирани саобраћајни концепт и мјењати утврђена грађевинска линија према улици или тргу.
- 4) Грађевинска линија утврђује дио грађевинске парцеле на којој је могуће изградити грађевину, односно максималну линију исколчења објекта у склопу којег инвеститор може формирати тлоцртно рјешење објекта.
- 5) Грађевинску линију не смије прећи најистуренији дио објекта. Грађевинском линијом је утврђена удаљеност објекта у односу на јавну површину, улицу или друге грађевине.
- 6) Планирани објекти чије се бочне грађевинске линије налазе на међусобној граници парцеле, морају фасаду третирати као забатни зид без отвора.
- 7) Уколико се при издавању локацијских услова утврди да због имовинско-правних односа није могуће реализовати планирани објекат у предвиђеном габариту неопходно је извршити повлачење грађевинске и регулационе линије на границу власничке парцеле а фасаду на граници парцеле третирати као забатни зид без отвора. Услов за овакву интервенцију је да сви новонастали објекти имају уличну фасаду минималне дужине 10м.
- 8) Удаљеност грађевинске линије подрума у односу на сусједну парцелу је минимално 0,5м због могућности заштите грађевинске јаме.
- 9) Код реализације подрумске етаже водити рачуна да се не угрози стабилност објеката на околним парцелама.
- 10) Одступање од овог услова из става 8) могуће је уколико се кроз пројекат грађевинске јаме утврди да је заштиту грађевинске јаме и оближњих објеката могуће остварити технологијом градње на грађевинској линији.

#### **6.2.4 . Услови за уређење фасада, привремено заузимање земљишта, постављање рекламних објеката**

##### **Члан 13.**

- 1) Архитектонско обликовање објеката и уређење фасада прилагодити амбијенту и савременим архитектонским трендовима. При томе слободније функционално обликовање, са једноставним, мирним архитектонским линијама и формом једноставних кубуса. Савемени начин третирања фасаде треба бити са аспекта форме, колорита и употребе материјала.
- 2) Фасаде нових или замјенских објеката који се интерполирају у постојеће објекте потребно је обрадити тако да изражавају карактер мјеста и времена у којем се граде. Копирање стилских елемената постојећих сусједних објеката није пожељно.
- 3) Уколико су пројектном документацијом дефинисани отворени простори на објектима као што су лође, или балкони препорука је да се исте системски, једнообразно затворе флексибилним преградним стијенама.
- 4) Накнадно појединачно затварање балкона и лађе није дозвољено уколико се не ради о елементу системског једнообразног рјешења за цијелу фасаду објекта. Инструмент провођења остварити путем верификације пројектне документације од стране стручног тима које формира надлежни орган управе.

- 5) На забатни зидовима објекта поште О3, те планираних објеката који граниче с поштом О2 и О5, дозвољено је формирање фасадних отвора на зидовима орјентисаним према објекту О3 на нивоу спратова уколико се ради о отворима помоћних просторија и парапетима минимално 160цм.
- 6) На објектима О6, О7 и О9 фасадни отвори на нивоу приземља на фасадама према Планом дефинисаној стакленој башти нису дозвољени.
- 7) Тон катра Фасадних површина нових објеката, замјенских објеката мора да буде одраз савремених архитектонских трендова. Није дозвољена примјена флуоресцентних и жарких боја која би нарушила визуелни дојам цијелог окружења.
- 8) Приликом издавања локацијских услова обавезно је прописати тон карту фасадних површина дефинисану РАЛ стандардом. Пожељна је палета пастелних или земљаних тонова.
- 9) Тон карта за фасаде објеката који се налазе на листи или привременој листи националних споменика дефинише комисија за очување националних споменика БиХ.
- 10) Санација и реконструкција објеката ,као и било која друга интервенција на објектима који се налазе на привременој листи националних споменика врши се на основу сагласности и условима из сагласности коју даје Комисија за очување националних споменика.
- 11) Планом је предвиђена адаптација и уређење забатних страна постојећег објекта поште О3 као и слободна забатна страна објекта Квадар О2.
- 12) Уз сагласност Одјела за издавање локацијских услова, наведене забатне фасадне стране могуће је користити као подлога за уличну умјетност као што су мурали и друге умјетничке инсталације које не ремете рад и употребу сусједних објеката.
- 13) Дограђени и надзидани дијелови постојећих објеката морају својим ликовним изразом, пропорцијом и стилсим елементима чинити јединствену цјелину са постојећим објектом.
- 14) Кровови објеката могу бити двоводни, вишеводни или равни.
- 15) Код објеката са двије или више косих равни, једна стреха мора бити паралелна са саобраћајницом или тргом, односно једна кровна раван мора бити с нагибом орјентисаним према улици или тргу, без стрехе.
- 16) Нагиб кровних равни прилагодити нагибу сусједних објеката, односно за објекте у низу с забатним зидом, неопходно је уједначити кровну раван. Цијела кровна раван мора бити једнаког нагиба.
- 17) Не дозвољава се примјена мансардног или бачвастог облика крова, кровних баца.
- 18) У случају примјене косих кровова и тавански простор се може користити за садржаје који су у функцији примарне намјене објекта, односно за проширење постојећих или успоставу нових стамбених јединица, без реализације кровних баца и освјетљењем простора само са кровним прозорима .
- 19) Равни кровови могу се уредити као терасе и уређене површине зеленила.

#### **Члан 14.**

- 1) Планом је предвиђена промјена намјене и доградња постојећег образовног објекта IV Основне школе О12.

- 2) Објекат се налази на привременој листи националних споменика и све интервенције на објекту врше се уз сагласност Комисије за очување националних споменика.
- 3) Намјену постојећег објекта је могуће промјенити у јавни објекат, градски музеј, завичајну збирку.
- 4) Планом је предвиђено задржавање, санација и реконструкција три главне фасадне као и пете фасаде.
- 5) Положај објекта се може прилагодити новој намени.
- 6) Доградња објекта мора бити са једноставним, мирним архитектонским линијама и формом једноставних кубуса.
- 7) Доградњу вршити принципом потпуног контраста са максималном употребом стаклених и транспарентних фасадних површина. Копирање стилских обиљежја примарног објекта није дозвољено.
- 8) Кров дограђе је равни класични топли или обрнути. Висину атике ускладити са висином кровног вијенца постојећег објекта.
- 9) Препорука је да се равни кров користи као тераса уређен у комбинацији зелених и поплочаних површина. Зелене површине уредити интензивним и екстензивним зеленилом.
- 10) Планом се предвиђа израда урбанистичког пројекта санације и реконструкције постојеће фасаде, промјене намјене и доградње постојећег објекта.  
Приликом реализације планираних захвата на објекту О12 инвеститор је дужан извршити уређење цјелокупног трга испред дограђеног објекта са свим елементима саобраћаја, зеленила и урбаног мобилијара у складу с планском документацијом. Инвеститор је обавезан извршити експропријацију земљишта катастарских парцеле на којима је планирана цјелокупна површина трга, приступних саобраћајница и зеленила. Технички пријем дограђеног објекта О12 могуће је извршити искључиво у цјелини са припадајућим тргом, приступним саобраћајницама и зеленим површинама.

#### **Члан 15.**

- 1) Привремено заузимање земљишта се дозвољава за отварање љетних башти и то на просторима на којима оне не ометају остале функције предвиђене Планом, а за које орган управе даје услове.
- 2) Љетне баште могу бити од саобраћајнице удаљене минимално 3 метра, а како би се обезбиједило сигуран и несметано кретање пјешака.
- 3) Заузимање земљишта љетним баштама унутар блока се дозвољава. Удаљеност љетне баште од објекта мора бити мин 3м.
- 4) Постављање стаклених башти дозвољено је искључиво на позицијама дефинисаних Планом. Стаклена башта може бити у функцији објекта на који се наслања или као самосталан у својој функцији. Све елементе објекта радити по принципу монтажно демонтажног објекта.
- 5) Стаклена башта представља самосталан привемени објекат и конструктивна веза са једним од постојећих објекта није дозвољена. Све бочне стране, као и кровна поивршина стаклене баште мора бити потпуно транспарентна-остакљена.

## **Члан 16.**

- 1) Постављање рекламних објеката (рекламни натписи, банери, свијетлеће рекламе и сл. на изграђени објекат одобрава се рјешењем о локацијским условима, а на основу закона и подзаконских аката надлежног Одјела.
- 2) Постављање вањских јединица система климатизације на фасадне зидове према саобраћајницама или тргу нису дозвољени.

## **Члан 17.**

- 1) Постављање јавне расвјете, клупа, корпи за отпатке и др. урбаног мобилијара, потребно је дефинисати пројектом урбаног мобилијара и визуелних комуникација, односно уколико се налази у саставу власничке парцеле објекта, мора бити саставни дио пројектне документације изградње објекта кроз партерно уређење.

### **6.2.5 . Услови за уређење грађевинског земљишта**

## **Члан 18.**

- 1) На површинама које су овим Планом предвиђене за одређене намјене, уводи се режим забране грађења за друге намјене.

## **Члан 19.**

- 1) Уређење градског грађевинског земљишта подразумјева опремање и припремање грађевинског земљишта.
- 2) Припремање земљишта обухвата геолошка, геомеханичка и хидролошка испитивања која ће се користити, при пројектовању. Припремање обухвата, прибављање земљишта и уклањање објеката који се Планом не задржавају.
- 3) Опремање градског грађевинског земљишта у оквиру плана обухвата реконструкцију и изградњу комуналних грађевина и инсталација за заједничко кориштење:
  - а. изградња нових саобраћајница и паркиралишта.
  - б. доградња система примарне водоводне, канализационе, топловодне, електро и ТТ мреже и објеката.
  - в. уређење јавних површина (поплицања, мобилијар, расвјета, зеленило итд.).
- 4) Уређење грађевинског земљишта се мора извести у обиму и на начин како је то предвиђено Планом.
- 5) Изградња грађевина не може започети без претходног минималног уређења грађевинског земљишта, под чиме се подразумијева обезбјеђење саобраћајног приступа парцели, прикључење на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу, евентуално измјештање водова комуналне инфраструктуре, те потребних радова на стабилизацији терена.
- 6) Сви радови на инфраструктури морају бити на начин како је дефинисано плано уз сугласност надлежних институција.
- 7) Изградња грађевина не може започети прије уклањања објеката предвиђених за рушење. Изузетно се ови објекти могу користити за потребе градилишта, али се исти морају уклонити прије техничког пријема грађевине.



- 8) Привремено кориштење грађевинског земљишта које није приведено крајњој намјени се не може одобрити, уколико планом није другачије прописано.

#### **Члан 20.**

- 1) Ограђивање објеката и парцеле према околним објектима, приступним школским и пјешачким комуникацијама није дозвољено.
- 2) Дозвољено је текуће одржавање постојећих ограда до тренутка привођења земљишта коначној намјени дефинисаној планом.
- 3) Обавеза инвеститора је уређење и привођење земљишта коначној намјени како је то приказано у графичким прилозима.
- 4) Сви дијелови катастарских парцела на којима је планирана површина трга, приступних саобраћајница и зелених површина до тренутка привођења земљишта коначној најмени имају статус зелених површина и у друге се сврхе не могу користити. Наведене површине инвеститор је дужан озеленити екстензивним зеленилом и редовно их одржавати. Постојеће ограде инвеститор је дужан уклонити. Постојеће интензивно зеленило се задржава до тренутка привођења земљишта коначној намјени. На наведеним површинама дозвољено је формирање привремених пјешачких комуникација за потребе приступа објектима са којима граничи. За све остало вриједе услови прописани дијелом 6.2.6. Увјети за уређење зелених и слободних површина Одлуке о провођењу Плана. Технички пријем објекта могуће је извршити само заједно са планом дефинисаним уређењем свих припадајућих површина.

#### **6.2.6 . Услови за уређење зелених и слободних површина**

#### **Члан 21.**

- 1) Овим планом утврђује се категорија зеленила:
  - a. Зеленило уз јавне објекте;
  - b. Заштитно зеленило око саобраћајница и тргова
- 2) Површине утврђене као неке од ових категорија не могу се користити за друге намјене, нити се могу градити објекти који нису у складу са функцијом коју та категорија зеленила треба да оствари.
- 3) Технички пријем архитектонских и других објеката подразумјева и пријем изведених радова на уређењу зелених површина.
- 4) Изградња и уређење зелених површина врши се у складу с предходно прибављеном (одговарајућом) документацијом урађеном на основу карте зелених површина овог Плана.

#### **Члан 22.**

- 1) Уређење зелених површина подразумјева подизање и одржавање високог и ниског растиња на зеленим површинама.

#### **Члан 23.**

- 1) За зелене површине око објекта предвидјети комбинацију перена и сезонског цвијећа које је због свог животног циклуса потребно мијењати, ради обезбјеђења увијек новог естетског угођаја.
- 2) Ново интензивно зеленило унутар блока мора бити једнолико како би у одређено годишње доба својим цватом креирало јединствену атмосферу унутар блока. Препоручује се користење биљке Јапанска трешња (*lat. Prunus serrulata*).
- 3) На дијелу гдје је већ засађено само дрвеће и као такво задржано је овим Планом потребно је извршити попуњу са украсним грмљем и перенама.

#### **Члан 24.**

- 1) Планирана пјешачка зона и површине унутар блока као дијелу центра Града Брчко, се поплочавају.
- 2) Поплочавање вршити природним каменом или префабрикованим бетонским елементима који су отпорни на хабање и погодни су за одржавање, а који треба да су усклађени са пројектом поплочања пјешачке зоне.

#### **Члан 25.**

- 1) При пројектовању и изради пјешаких површина и прилаза објектима, утврђује се обавеза обезбјеђења приступа прилагођеног лицима са посебним потребама.

### **6.2.7 . Мјере заштите права лица са смањеним физичким способностима**

#### **Члан 26.**

- 1) При изради идејних и главних пројеката обавезно је дефинирати услове и мјере свим учесницима у изградњи грађевина, те свих других површина јавне намјене (приступачност) за њихово нормално кориштење лицима умањених тјелесних могућности, и у том смислу обвеза је учесника да у свакој фази прописује конкретне увјете у докуменатима који се израђују у складу са „Техничким прописима о просторним стандардима, урбанистичко-техничким увјетима и нормативима за спрјечавање стварања архитектонско-урбанистичких препрека за лица са умањеним тјелесним могућностима“.
- 2) Обавезни увјети приступачности примјењују се одабиром најповољнијег рјешења у односу на намјену и други значај грађевине како би се лицима умањених тјелесних могућности обезбиједило несметано кретање, приступ, боравак и рад у грађевинама јавне, пословне стамбене и стамбено-пословне намјене, те свих других површина јавне намјене.
- 3) У том смислу надлежни Одјел је дужан да кроз урбанистичко-техничке услове пропише и увјете из претходног става овог члана.

### 6.3 . Обавезе одјељења у провођењу плана

- 1) Одјељење надлежно за издавање локацијских услова је дужно да кроз урбанистичко-техничке услове пропише све мјере и услове дате кроз овај план за сваки објекат, а који се односе на:
  - а. Грађевинску линију,
  - б. Висину вијенца и висину сљемена уколико је кров коси, односно висину атике,
  - в. Висине приземља планираних објеката,
  - г. Коту приземља,
  - д.Обавезу околног уређења зелених и поплочаних површина у складу са планом,
  - ђ.Третман фасаде и примјену тон карте на фасади,
  - е. Употребу мобилијара и опреме,
  - ж. Мјесто за одлагање отпада (контејнери),
  - з. Мјере заштите права лица са смањеним тјелесним способностима.
- 2) Овакве обавезе се прописују како би се осигурао висок степен квалитетног провођења Плана, а кроз даљу израду Главног пројекта и технички пријем.
- 3) Технички пријем и употреба објекта нису могући уколико уз објекат није уређен и околни припадајући простор у складу са Планом.

**Регулациони план „Центар I”  
у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине**

**Графички дио плана  
(нацрт)**