

NOSILAC PRIPREME

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
БРЧКО ДИСТРИКТ
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ВЛАДА БРЧКО ДИСТРИКТА

ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

БУЛЕВАР МИРА 1. 76100 БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ
ТЕЛЕФОН: 049 240 817. ФАКС: 049 240 691.



www.bdcentral.net

BOSNA I HERCEGOVINA
BRČKO DISTRIKT
BOSNE I HERCEGOVINE
VLADA BRČKO DISTRIKTA

ODJEL ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE

BULEVAR MIRA 1. 76100 BRČKO DISTRIKT BiH
TELEFON: 049 240 817. FAKS: 049 240 691.

NOSILAC IZRADE

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



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

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

www.zavod.ba
info@zavod.ba

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

Izmjene i dopune regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje“ u Brčko distriktu BiH (II) (nacrt)

VERIFIKACIJA: Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta
Bosne i Hercegovine

UČESNICI U IZRADI:

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

ANIS KEVRIĆ, dipl.ing.arh. – urb.planiranje i hortikultura

ANITA KLAIĆ, dipl.ing.građ. – saobraćajna infrastruktura

IVANA PLAVŠIĆ, dipl.ing.građ. – komunalna infrastruktura

VELEMIR GAVRILOVIĆ, dipl.ing.el. –elektroenergetska infrastruktura

ALIJA HAMIDOVIĆ, bach.ing.hem.teh.– zaštita životne sredine

SLOBODAN BULATOVIĆ, dipl.prost.planer – analitičko-prostorni dio plana

DIREKTOR

ZLATKO JAŠAREVIĆ, dipl.oec.

M.P.

**IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA DIJELA STAMBENOG
NASELJA „MERAJE" U BRČKO DISTRIKTU BIH (II)**

TEKSTUALNI DIO PLANA
(nacrt)

Sadržaj

1.	UVODNI DIO	3
1.1	Pravna i planska osnova za izradu plana	3
1.1.1	Važeća prostorno-planska dokumentacija.....	3
1.1.2	Odluka o izradi plana.....	3
1.1.3	Nosilac izrade plana	3
1.1.4	Obuhvat plana	3
1.1.5	Pregled informaciono-dokumentacione osnove Plana.....	8
2	IZVOD IZ VAŽEĆE PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE I ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	9
2.1	Izvod iz važećeg regulacionog plana	9
2.2	Koeficijent izgrađenosti	14
3	KONCEPT UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORNIH CJELINA	17
3.1	Osnovna namjena površina	17
3.2	Opći urbanističko-tehnički uvjeti	17
	3.2.1 Zona za izgradnju javnih objekata – kompleks Opće bolnice Brčko.....	17
	3.2.2 Zona za izgradnju poslovnih i objekata za kolektivno stanovanje sa pratećom infrastrukturom i zelenim površinama	19
3.3	Infrastruktura	21
3.4	Plan parcelacije	23
3.5	Bilanski planiranih fizičkih struktura i uređenja prostora	24
4	ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA IZMJENA DIJELA IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA DIJELA STAMBENOG NASELJA „MERAJE“ U BRČKO DISTRIKTU BIH (II).	25

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 Brčko distrikt BiH. Važeći urbanistički plan za područje Brčko distrikta BiH je Izmjene i dopune urbanističkog plana grada Brčko (II) - planski period 2007 – 2017.godine. Predmetni obuhvat se nalazi u okviru važećeg regulacionog plana Izmjena i dopuna regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje” u Brčko distriktu BiH, koji je usvojen Odlukom broj 01-02-990/22 od 16.marta 2022.godine na period od 10 godina.

1.1.2 *Odluka o izradi plana*

U skladu sa zahtjevom Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH, Skupština Brčko distrikta BiH donijela je Odluku broj 01-02-742/25 od 07.05.2025. godine („Službeni glasnik Brčko distrikt BiH”, broj 20/25) o pristupanju izradi Izmjena i dopuna regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje” u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (II).

1.1.3 *Nosilac izrade plana*

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

1.1.4 *Obuhvat plana*

Izrada dijela izmjena Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje” u Brčko distriktu BiH(II) se radi za dva definisana obuhvata u stambenom naselju „Meraje”, koji su važećim planom definisani kao zone Funkcije javne namjene – kompleks opće bolnice Brčko i Stambeno-poslovni i poslovni objekti (krug zemljišta na kojem je bila fabrika obuće "Izbor"). U smjernicama za izradu ovog dokumenta, u navedenim zonama, predlaže se izbjegavanje pristupa strogog definisanja i jasne podjele sadržaja objekata zdravstva. Dosadašnja iskustva pokazala su da je neophodno tu struku učiniti fleksibilnijom, te u zavisnosti od potreba nadležnog organa pružiti šansu za eventualnim izmjenama gdje god je to moguće. Isti pristup neophodno je pratiti i u drugoj zoni (krug zemljišta na kojem je bila fabrika obuće "Izbor") jer se kao takav uklapa u općeprihvaćeni trend u oblasti planiranja "tzv. održivi razvoj".

BOSNA I HERCEGOVINA

Brčko distrikt BiH

SKUPŠTINA

BRČKO DISTRIKTA BiH



БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА

Брчко дистрикт БиХ

СКУПШТИНА

БРЧКО ДИСТРИКТА БиХ

Mladena Maglova 2, 76100 Brčko distrikt BiH, telefon i faks: 049/215-516

Младена Маглова 2, 76100 Брчко дистрикт БиХ, тел. и факс: 049/215-516

Na osnovu člana 22 Statuta Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“ broj 2/10 – prečišćeni tekst), člana 29 Zakona o prostornom planiranju i građenju („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 11/24 - prečišćeni tekst, i brojevi: 5/25 i 14/25), člana 64 Poslovnika o radu Skupštine Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj 54/18 – prečišćeni tekst, brojevi: 17/20 i 24/20) i Prijedloga odluke Vlade Brčko distrikta BiH broj predmeta: 22-001617/17, broj akta: 01.11-1186NK-041/25 od 17. 4. 2025. godine, Skupština Brčko distrikta BiH, na I nastavku 9. redovne sjednice održanom 7. maja 2025. godine, donosi

ODLUKU

O PRISTUPANJU IZRADI IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA DIJELA STAMBENOG NASELJA „MERAJE“ U BRČKO DISTRIKTU BOSNE I HERCEGOVINE (II)

Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje“ u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (II) (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Regulacionog plana), u skladu s namjenom površina predviđenom Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007–2017. godine i Izmjenama i dopunama Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje“ u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine.

Član 2

Izmjene i dopune Regulacionog plana radit će se za dio prostora koji je definisan u grafičkom prilogu i čini sastavni dio ove odluke.

Površina obuhvata Izmjena i dopuna Regulacionog plana iznosi cca 3 hektara.

Član 3

Izmjene i dopune Regulacionog plana čine sastavni dio Izmjena i dopuna Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje“ u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine i važe do isteka vremenskog perioda Izmjena i dopuna Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje“ u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine, na koji je donesen.

Član 4

Smjernice za izradu Izmjena i dopuna Regulacionog plana:

- izradu Izmjena i dopuna Regulacionog plana vršiti u skladu s namjenom zemljišta iz Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007–2017. godine,
- izradu Izmjena i dopuna Regulacionog plana vršiti u skladu s Izmjenama i dopunama Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje“ u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine,
- Izmjene i dopune Regulacionog plana vršiti u smislu utvrđivanja sljedećeg:
 - prilikom utvrđivanja projekcije organizacije i uređenja prostora, tj. namjene objekata, u krugu bolničkog kompleksa, pokušati izbjeći pristup strogog definisanja i jasne podjele sadržaja objekata zdravstva. Iskustva su pokazala da je neophodno tu strukturu učiniti fleksibilnijom te u zavisnosti od potreba nadležnog organa, pružiti šansu za eventualnim izmjenama gdje god je to moguće,
 - prilikom utvrđivanja projekcije organizacije i uređenja prostora, tj. namjene objekata, u krugu zemljišta na kojem je bila fabrika obuće „Izbor“, pokušati izbjeći pristup strogog definisanja i

jasne podjele sadržaja planiranih objekata. S obzirom da se radi o poslovnom kompleksu, iskustva su pokazala da je neophodno tu strukturu učiniti fleksibilnijom i pružiti šansu kompatibilnim djelatnostima gdje god je to moguće. Ovakav pristup se uklapa u općeprihvaćeni trend u oblasti planiranja „tzv. održivi razvoj“.

- razmotriti potrebu planiranja objekta „Obdaništa“, s obzirom da se u neposrednoj blizini istog planira u kontaktnom stambenom naselju,
- utvrditi namjenu površina, namjenu i spratnost objekata, koeficijent izgrađenosti i zauzetosti parcele, regulacione i građevinske linije, kao i nivelacione podatke,
- utvrditi oblik i veličinu parcela, uz maksimalno poštovanje postojećih katastarskih i vlasničkih struktura,
- utvrditi urbanističko-tehničke uslove za projektovanje i izvođenje,
- razmotriti mogućnost dogradnje i nadzidiivanja postojećih objekata, te nove izgradnje,
- planirati propisno dimenzionirane elektro, hidrotehničke i telekomunikacijske instalacije te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima za potrebe obuhvata, u skladu s propisima,
- sve infrastrukturne objekte (voda, kanalizacija, elektroenergetika, PTT, toplovod) definisati u skladu s Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007–2017. godine i vodeći računa o planskim rješenjima kontaktnih zona (važeći plan, važeći kontaktni planovi, kao i planski dokumenti čije su izrade u toku), kao i poštujući uslove i podatke nadležnih odjeljenja i javnih preduzeća,
- dati mogućnost izgradnje novih saobraćajnih priključaka,
- definisati najpovoljnije saobraćajno rješenje u skladu s Izmjenama i dopunama Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje“ (II) u Brčko distriktu BiH, imajući u vidu postojeće saobraćajno rješenje u obuhvatu i okolini, te planirani kružni tok,
- saobraćajno povezivanje predmetnog obuhvata na uličnu mrežu osigurati preko saobraćajnica u skladu s važećim planom kako položajno tako i po gabaritima, na način jednostavne i pune dostupnosti svim planiranim i postojećim sadržajima,
- sve slobodne površine ozeleniti. Koncept ozelenjivanja, osim estetsko-psihološkog elementa, treba da osigura i druge funkcije kao što su zaštita od buke, sprečavanje ili potenciranje vizura i dr. U oblikovnom smislu, prema prostornim mogućnostima uz objekte, kao segment vanjskog uređenja predvidjeti zelene površine sa visokoatraktivnim elementima sve tri vegetacione etaže upotpunjene s elementima urbanog mobilijara,
- kod planiranja izgleda ovog prostora primijeniti urbanističke intervencije koje će unaprijediti vizuelnu i ambijentalnu sliku predmetnog prostora, objekte i hortikultura rješenja tretirati kao bitne likovne elemente budućeg urbanističkog rješenja,
- poštovati rješenja izdatih lokacijskih uslova i građevinskih dozvola,
- pored navedenog, ostavlja se mogućnost i za eventualne izmjene u toku izrade Izmjena i dopuna Regulacionog plana ako se za istim ukaže potreba, kao i davanje prijedloga, primjedbi i sugestija od strane odjeljenja, institucija, investitora ili građana u datom obuhvatu.

Član 5

Rok za izradu Izmjena i dopuna Regulacionog plana je tri (3) mjeseca, od dana uvođenja nosioca izrade plana u posao.

Član 6

Obavezni elementi Izmjena i dopuna Regulacionog plana su:

1. Tekstualni dio,
2. Grafički dio,
3. Odluka o provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana.

Član 7

Javni uvid i javna rasprava organizovat će se u skladu s odredbama člana 37 Zakona o prostornom planiranju i građenju („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj: 11/24 – prečišćeni tekst, 5/25 i 14/25).

Član 8

Za izradu Izmjena i dopuna Regulacionog plana nije potrebno osigurati sredstva u budžetu Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Član 9

Nosilac pripreme za izradu Izmjena i dopuna Regulacionog plana je Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinskopravne poslove Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Nosilac izrade Izmjena i dopuna Regulacionog plana je Zavod za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Član 10

Postupak izrade i donošenje Izmjena i dopuna Regulacionog plana provest će se u skladu s odredbama članova 29-42 Zakona o prostornom planiranju i građenju („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj: 11/24 – prečišćeni tekst, 5/25 i 14/25).

Član 11

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja i bit će objavljena u Službenom glasniku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Broj: 01-02-742/25

Brčko, 7. 5. 2025. godine

Dostavljeno:

1. Predsjedniku
2. Dopredsjedniku
3. Gradonačelniku
4. Dogradonačelniku
5. Odjeljenju za prostorno planiranje i imovinskopravne poslove
6. Zavodu za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH
7. Sektoru za opšte i zajedničke poslove
8. Arhivi



PREDSJEDNIK

BRČKO DISTRIKTA BIH
Džamir Bulčević, dipl. oec.

BOSNA I HERCEGOVINA

Brčko distrikt BiH

SKUPŠTINA

STRUČNA SLUŽBA SKUPŠTINE

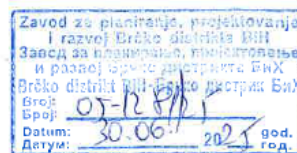


БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА

Брчко дистрикт БиХ

СКУПШТИНА

СТРУЧНА СЛУЖБА СКУПШТИНЕ



Kosurce

Jeri

Mladena Maglova 2, 76100 Brčko distrikt BiH, telefon i faks: 049/215-516

Младена Маглова 2, 76100 Брчко дистрикт БиХ, тел. и факс: 049/215-516

Na osnovu člana 137 stav 1 Poslovnika o radu Skupštine Brčko distrikta BiH (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj 54/18 – prečišćeni tekst i broj 17/20) i Dopisa Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove broj predmeta: 22-001617/17, broj akta:06-1625GS-043/25 od 24. 6. 2025. godine, Stručna služba Skupštine Brčko distrikta BiH, daje

ISPRAVKU ŠTAMPARSKJE GREŠKE

Na originalnom primjerku akta Skupštine Brčko distrikta BiH, u Odluci o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje“ u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (II), broj: 01-02-742/25 od 7. 5. 2025. godine (Službeni glasnik broj: 20/25), u članu 2 stavu 2 potkrala se štamparska greška, tako da umjesto:

„cca 3 hektara“ treba da stoji „cca 11 hektara“:

Broj: 02.1-02-1316/25
Brčko, 30. 6. 2025. godine

ŠEF STRUČNE SLUŽBE
SKUPŠTINE BRČKO DISTRIKTA BiH
Aldina Polić, dipl. pravnik



Aldina Polić

Dostavljeno:

1. Predsjedniku,
2. Dopredsjedniku,
3. Gradonačelniku,
4. Događonačelniku,
5. Odjeljenju za prostorno planiranje i imovinsko –pravne poslove
6. Zavodu za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH
7. Sektoru za opšte poslove i strateško planiranje
8. Arhivi.

1.1.5 Pregled informaciono-dokumentacione osnove Plana

Nosilac izrade plana će izradu Izmjena i dopuna Regulacionog plana dijela stambenog naselja "Meraje" u Brčko distriktu BiH (II) raditi na osnovu:

- Zakona o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH", broj: 11/24-prečišćeni tekst, i brojevi: 5/25 i 14/25)
- Pravilnika o sadržaju, načinu izrade i donošenju dokumenata prostornog planiranja na području Distrikta, broj: 01.1-02-028213/09 od 02.09.2009. godine;
- Prostornog plana Brčko distrikta BiH, planski period 2007 – 2017. godina, kao plana višeg reda;
- Važeće prostorno-planske dokumentacije u kontaktnoj zoni;
- Dokumentacije Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH za objekte u obuhvatu Plana (ukoliko u obuhvatu plana postoje objekti koji su u nadležnosti Komisije);
- Katastarskog plana (podloga iz 2025. god.), digitalnog orto-foto snimka (iz 2018. godine);
- Drugih posebnih zakona i propisa koji uređuju oblast prostornog planiranja i građenja u Brčko distriktu BiH kojim se može pristupiti na web stranici www.bdcentral.net i <https://skupstinabd.ba/ba>;
- Normativa i standarda iz oblasti prostornog planiranja i građenja;
- Normativa i standarda iz oblasti hortikulturnog uređenja, primjene savremenih materijala i oblikovanja u arhitekturi, urbane opreme prostora (urbani mobilijar i dr.).

2 IZVOD IZ VAŽEĆE PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE I ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

2.1 Izvod iz važećeg regulacionog plana

Za predmetni obuhvat na snazi je važeći regulacioni plan u kojem je u definirana namjena zemljišta i objekata koja se u osnovi zadržava, s tim da je bilo neophodno određeno prilagođavanje kako bi se povećala efikasnost provođenja plana. U obuhvatu I izvod iz važeće

Planom definisani obuhvati obuhvataju katastarske čestice u KO Brčko 4 navedene u *tabeli 1*.

Tabela br. 1 – analiza katastarskih i vlasničkih podataka

BROJ K.Č.	VLASNIŠTVO	POVRŠINA m ²	KOMENTAR
1970/1	BRČKO DISTRIKT BIH, IMA TERETA	2 02 00	BOLNICA Zemljište uz zgradu zdravstva Zgrada zdravstvene djelatnosti s podrumom prizemljem i spratom 1 Zgrada zdravstvene djelatnosti s prizemljem i spratom 2 Prizemna zgrada zdravstvene djelatnosti 3 Zgrada zdravstvene djelatnosti s prizemljem i spratom 4 Prizemna zgrada zdravstvene djelatnosti 5 Prizemna zgrada zdravstvene djelatnosti 6 Prizemna zgrada zdravstvene djelatnosti 7 Prizemna zgrada zdravstvene djelatnosti 8 Prizemna pomoćna zgrada 9 Prizemna zgrada zdravstvene djelatnosti 10 Prizemna zgrada zdravstvene djelatnosti 11 Prizemna zgrada zdravstvene djelatnosti 12 Prizemna pomoćna zgrada 13 Prizemna pomoćna zgrada 14 Prizemna pomoćna zgrada 15
1970/3	BRČKO DISTRIKT BIH, IMA TERETA	1 30 13	BOLNICA Zemljište uz zgradu zdravstva Zgrada zdravstvene djelatnosti s podrumom prizemljem i 3 sprata 1 Pom.zgr. u vanprivr. 2

			Elektroenergetski objekat 3 Elektroenerg.objekat 4 Prizemna pomoćna zgrada 5
1970/5	BRČKO DISTRIKT BIH, IMA TERETA	2 10 09	BOLNICA Zemljište uz zgradu zdravstva
1970/6	BRČKO DISTRIKT BIH, IMA TERETA	2 15	BOLNICA Ostalo neplodno zemljište
1970/7	BRČKO DISTRIKT BIH, IMA TERETA	5	BOLNICA Ostalo neplodno zemljište
1970/8PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 90	BANJALUČKA Dvorište Stambena zgrada na sprat 1
1970/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	73	Poslovna zgrada u vanprivredi 1
1970/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	22 48	HEMODIJALIZA Zemljište uz zgradu zdravstva Zgrada zdravstvene djelatnosti 1 Elektroenerg.objekat 2
1968/10PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	16 36	BANJALUČKA Dvorište stambeno poslovne zgrade Stambeno poslovna zgrada 1
1968/11PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	21 57	MUJKIĆI Dvorište Njiva 5. klase Stambena zgrada 1
1968/12PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 39	TRAVNJAK Njiva 5. klase
2172/4	BRČKO DISTRIKT BIH, IMA TERETA	29	KOŽARA Ostalo neplodno zemljište
2168/2	BRČKO DISTRIKT BIH, IMA TERETA	41	OKUĆNICA Voćnjak 3. klase
2165/2	BRČKO DISTRIKT BIH, IMA TERETA	5 06	DO KUĆE Njiva 3. klase
2163/3	BRČKO DISTRIKT BIH, IMA TERETA	79	IZBOR Njiva 5. klase
2163/2	BRČKO DISTRIKT BIH, IMA TERETA	1 32	IZBOR Ostalo neplodno zemljište
2163/29	BRČKO DISTRIKT BIH, IMA TERETA	17	IZBOR Njiva 5. klase
2163/28	BRČKO DISTRIKT BIH, IMA TERETA	68	IZBOR Ostalo neplodno zemljište
2163/6	BRČKO DISTRIKT BIH, IMA TERETA	1 29	IZBOR Njiva 5. klase
2168/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 52	OKUĆNICA Dvorište Voćnjak 3. klase Stambena zgrada 1 Pomoćna zgrada 2 Pomoćna zgrada 3 Pomoćna zgrada 4
2168/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 20	OKUĆNICA Dvorište

			Stambena zgrada 1
2165/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 19	DO KUĆE Njiva 3. klase
2164/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 48	OKUĆNICA Voćnjak 2. klase Gradilište 1 Gradilište 2
2164/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 29	OKUĆNICA Voćnjak 4. klase Gradilište 1 Gradilište 2
2165/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 84	DO KUĆE Njiva 3. klase
2163/27PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO BELAMIONIX d.o.o.. Brčko,	2 46 31	IZBOR Ostalo neplodno zemljište
2174/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 90	OKUĆNICA Dvorište Njiva 3. klase Stambena zgrada 1 Garaža 2 Gradilište
2175/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	25 61	IVICI Njiva 3. klase Gradilište
2175/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 95	IVICI Njiva 3. klase
2175/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 71	IVICI Njiva 3. klase
2173	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI- VODE	3 89	POTOK IZBOR Potok
2161/1	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	14 23	BRADUŠA Zemljište uz privrednu zgradu Poslovna zgrada u privredi 4
2161/2	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	13	BRADUŠA Ostalo neplodno zemljište
2161/3	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	17	BRADUŠA Ostalo neplodno zemljište
2163/4	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	38	IZBOR Njiva 5. klase
2162/2	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	20	IZBOR Njiva 5. klase
1944/11PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO PETAR (Mato) BLEKIĆ,	56	OKRAJAK Pašnjak 2. klase
1944/1	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	69 81	H. JERKOVIĆA Pašnjak 2. klase
1972/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	9 50	MERAJE Njiva 5. klase
1972/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 82	OKUĆNICA Dvorište Stambena zgrada 1

			Stambena zgrada 2
1973/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	8 10	DO KUĆE Njiva 5. klase
1974/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 16	MUJKIĆI Voćnjak 3. klase
1974/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	54	MUJKIĆI Voćnjak 3. klase
1973/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 14	OKUĆNICA Njiva 4. klase
1944/10	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	5 39	H.JERKOVIĆA Pašnjak 3. klase
2175/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	46 04	IVICI Njiva 3. klase Njiva 4. klase Njiva 5. klase
2182/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 08 96	IVICI Njiva 3. klase Njiva 4. klase
2200/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	32 27	IVICI Voćnjak 3. klase
2199/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	10 65	IVICI Livada 3. klase
2199/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	61	IVICI Livada 3. klase
2214/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	33 61	IVICI Njiva 3. klase Njiva 4. klase
2215/9PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	7 83	IVICI Voćnjak 3. klase
2215/11PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 22	IVICI Voćnjak 3. klase
2216/6PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 60	IVICI Voćnjak 3. klase
2216/8PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	70	IVICI Voćnjak 3. klase
2216/9PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	23	IVICI Voćnjak 3. klase
2216/10PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	4 29	IVICI Voćnjak 3. klase
2216/7	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	10 76	IVICI Voćnjak 5. klase
2215/10	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	3 80	IVICI Voćnjak 3. klase
2274/2	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	61	IVICI Livada 2. klase
2275/2	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	10	OKUĆNICA Njiva 5. klase
2197/3	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	2 53	KLANAC Njiva 5. klase
2198/2	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	67	KLANAC Šuma 4. klase

2199/2	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	3 51	IVICI Livada 3. klase
2194/4	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	1 75	OKUĆNICA Voćnjak 3. klase
2194/3	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	15	KOŽARA Voćnjak 2. klase
2183/11	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	36	KOD IZBORA Njiva 5. klase
2172/2	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	4 28	KOŽARA Ostalo neplodno zemljište
2198/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	1 93	KLANAC Šuma 4. klase
2194/5PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	85	OKUĆNICA Voćnjak 3. klase
2193/3PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 85	OKUĆNICA Voćnjak 2. klase
2192/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 08	KLANAC Livada 3. klase
2189/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	5 91	KLANAC Njiva 3. klase
2183/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 73	KOD IZBORA Njiva 5. klase
2183/3	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	7 45	KOD IZBORA Njiva 5. klase
2183/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 61	KOD IZBORA Voćnjak 5. klase
2183/8PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	6 30	KOD IZBORA Njiva 5. klase
2169/PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 89	OKUĆNICA Dvorište Prizemna stambena zgrada 1 Stambena zgrada sa potkrovljem 2 Pomoćna zgrada 3
3084/2	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	6	KLANAC Ostalo neplodno zemljište
3084/1	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	37	KLANAC Ostalo neplodno zemljište
3084/3	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	3	KLANAC Ostalo neplodno zemljište
3085/1	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	86	KLANAC Ostalo neplodno zemljište
3085/2	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	39	KLANAC Ostalo neplodno zemljište
3085/3	BRČKO DISTRIKT BiH, IMA TERETA	2	KLANAC Ostalo neplodno zemljište
4431/6	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	3 22	MUSE ĆAZIMA ĆATIĆA Ulica
4431/7	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	23	MUSE ĆAZIMA ĆATIĆA Ulica
4430/6	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	5	ULICA SARAJEVSKA Ulica

4425	DOBRO U OPŠTOJ UPOTREBI - PUTEVI	1 48 90	ULICA M. IBRAHIMBEGOVIĆA Ulica
2194/2PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 89	KOŽARA Voćnjak 2. klase Pomoćna zgrada 1
2197/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	35 95	KLANAC Njiva 5. klase
2216/1PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	3 95	IVICI Voćnjak 3. klase
2216/4PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	2 61	IVICI Voćnjak 3. klase
2215/7PG	PRIVATNO VLASNIŠTVO	69	IVICI Voćnjak 3. klase

Prema važećem planu Izmjena i dopuna regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje” u Brčko distriktu BiH na predmetnim dijelovima obuhvata su definirane sljedeće namjene:

- Obuhvat I: funkcije javne namjene – kompleks opće bolnice Brčko
- Obuhvat II: Stambeno-poslovni i poslovni objekti

Projektni zadatak je definirao smjernice na osnovu pristiglih prijedloga na konkretnim lokacijama, a koji su dostavljeni nosiocu izrade Plana i koji su bili polazna osnova za izradu Plana. Važeći plan, “Izmjene i dopune regulacionog plana dijela stambenog naselja “Meraje” u Brčko distriktu BiH”, usvojen odlukom br. 01-02-990/22 od 16. marta 2022.godine, se mijenja u dijelovima koji su definirani grafičkim priložima i tekstualnim dijelom ovog Plana. Na taj način njegove odredbe prestaju da važe usvajanjem ovog Plana u dijelovima obuhvaćenim ovim Planom. U svim ostalim grafičkim i tekstualnim dijelovima postojeći važeći plan, “Izmjene i dopune regulacionog Plana dijela stambenog naselja “Meraje” u Brčko distriktu BiH”, **ostaje nepromijenjen**.

Analizom predmetnih lokacija i infrastrukture, kao i dostavljenih smjernica definisanih projektnim zadatkom, utvrđeni su pravci formiranja novog koncepta koji će biti u skladu sa postavljenim zahtjevima, ali i korespondirati sa okolinom, planiranim namjenama i važećim planom, Izmjene i dopune regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje” u Brčko distriktu BiH, definisanim susjednim prostorima. Ono što predstavlja vrlo važan aspekt jeste usklađivanje saobraćajne infrastrukture sa kontaktnim planovima, kao i projektima koji su u fazi izvođenja radova.

2.2 Koeficijent izgrađenosti

Tabela br. 2 – Tipovi i bonitet objekata

TIPOVI I BONITET OBJEKATA					
	Poslovni objekti	Stambeni objekti - Individualno stanovanje	Javni objekti (objekti zdravstva)	Stambeno poslovni objekti /kolektivno	UKUPNO
Dobar bonitet	2	/	6	/	8

<i>Srednji bonitet</i>	/	1	/	1	2
<i>Loš bonitet</i>	/	/	/	/	/
<i>Ukupna tlocrtna površina objekata (m²)</i>	9 827,62	68,87	5 320,93	218,33	15 435,75
<i>Ukupna BGP površina objekata (m²)</i>	28 857,04	275,48	15 153,19	436,66	44 722,37

Ukupna površina predmetnog obuhvata	10,96 ha
• Broj objekata	10
• Individualno stanovanje	1
• Poslovni objekti	2
• Javni objekti (objekti zdravstva)	6
• Stambeno poslovni objekti/kolektivno	1
• Ukupna BGP objekata	44 722,37m ²
• Ukupna tlocrtna površina objekata	15 435,75,9m ²
• Posječna spratnost objekata	P+1
• Koeficijent izgrađenosti	0,408

$$Ki=BGP/Pobuhvata=44\,722,37/109600=0,408$$

- Procenat izgrađenosti 14,08%

$$Pi=Ptl/Pobuhvata \times 100=15\,435,75/109600 \times 100=14,08\%$$

Elektorenergetska infrastruktura

Transformatorske stanice

Obuhvat ove zone predstavlja prostor za stanovanje, trgovine, hoteli, ugostiteljstvo, objekti kulture, zdravstva, socijalne zaštite (škole, domovi, zdravstvene ustanove), industrijski, administrativni i poslovni objekti (kancelarije, banke), zanatske usluge (servisi, zanatstvo), garaže, magacinski prostori, višenamjenska skloništa i javna rasvjeta, pa je u tom smislu i osigurana EE infrastruktura. Na prostornom obuhvatu regulacionog plana su izgrađene sljedeće trafostanice 10/0,4 kV:

1. TS 10/0,4 kV, “NOVO BRČKO 1”,
2. TS 10/0,4 kV, “NOVO BRČKO 6”,
3. TS 10/0,4 kV, “NOVO BRČKO 7”,
4. TS 10/0,4 kV, “NOVO BRČKO 15” i
5. TS 10/0,4 kV, “NOVO BRČKO 16”.

Postojeću TS 10/0,4 kV “Novo Brčko 16” je po potrebi moguće izmjestiti na mjesto planirane TS 10/0,4 kV, a sve prema grafičkom prilogu.

Niskonaponska mreža i javna rasvjeta

Iz transformatorskih stanica 10/0,4 kV se, putem niskonaponskih nadzemnih i podzemnih vodova 0,4 kV, napajaju čvrsti stambeni ili poslovni objekti koji se nalaze na lokacijama koje obuhvata Regulacioni plan. Niskonaponska mreža 0,4 kV je pretežno 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. Na predmetnom obuhvatu postoji izgrađena javna rasvjeta. Postojeću javnu rasvjetu je potrebno zamijeniti novim tehnologijama energetske efikasne rasvjete u vidu LED svjetiljki.

Telekomunikaciona infrastruktura

Na prostornom obuhvatu regulacionog plana postoji razvijena telekomunikaciona infrastruktura. Sekundarna DTK i Optička pristupna mreža nisu predmet planske dokumentacije. U grafičkom prilogu su date planirane okvirne trase Telekomunikacione infrastrukture. Od planiranih okvirnih trase Telekomunikacione infrastrukture je dozvoljeno odstupanje. Nove trase Telekomunikacione infrastrukture će se raditi prema zahtjevu investitora (Telekom operatera), u skladu sa zakonskim odredbama, pravilnicima, standardima i pravilima struke za ovu vrstu radova. Konačna saglasnost kao i tehnički uvjeti su u nadležnosti Telekom operatera i realizovati će se kroz izradu investiciono-tehničke dokumentacije (Idejni i Glavni projekt), a sve uz saglasnost nadležnih institucija. Telekomunikacionu infrastrukturu izvoditi podzemno.

3 KONCEPT UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORNIH CJELINA

Cilj izrade ovih izmjena Plana jeste usklađivanje i rješavanje konfliktnih tačaka koje su evidentirane i predstavljaju smetnju punoj realizaciji važećeg plana, sa kontaktnim planovima, posebno u oblasti infrastrukture i davanje optimalnih rješenja budućeg razvoja i izgradnje specifičnih namjena u okviru definisanih obuhvata.

3.1 Osnovna namjena površina

Analizirajući konceptualne postavke važećeg plana - Izmjena i dopuna regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje” u Brčko distriktu BiH, kao i kontaktnih planova, uočava se stvarna potreba za izmjenom pojedinih dijelova važećeg plana - Izmjena i dopuna regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje” u Brčko distriktu BiH, a sve kako bi se osigurao visok stepen provođenja dokumenta, te rješavanje konfliktnih tačaka koje su se pojavile u njegovim dijelovima i njemu kontaktnim Planovima. Opredjeljenje planera je da se namjena površina uskladi u najvećoj mogućoj mjeri sa uvjetima na lokalitetu, odnosno, da se utvrđena planska rješenja preciziraju, te da se planirani sadržaji uklapaju u definisan način korištenja prostora uz transformacije koje će biti usmjerene kvalitetnom prostornom razvoju, i njegovim implikacijama na područja koja mu direktno gravitiraju. U tom smislu najprije je potrebno uskladiti saobraćajnu i ostalu infrastrukturu sa izvedenim i započetim radovima.

Ovaj Plan, u skladu sa hijerarhijom planiranja, oslanjat će se upravo na postojeću i važeću plansku dokumentaciju, te će dalje razvijati plan organizacije prostora definisanih obuhvata.

3.2 Opći urbanističko-tehnički uvjeti

3.2.1 Zona za izgradnju javnih objekata – kompleks Opće bolnice Brčko

Ova zona, Planom definisana u obuhvatu I, po važećem planu - Izmjena i dopuna regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje” u Brčko distriktu BiH, je definirana kao prostor planiran za izgradnju objekata za potrebe zdravstva – kompleks Opće bolnice Brčko. Zbog toga što zdravstvo ne posjeduje neki razvojni dokument i strategiju razvoja zdravstva, na osnovu koje bi se preciznije definirale stvarne potrebe za novim objektima, u ovim izmjenama će biti utvrđene građevinske linije i urbanističko-tehnički uvjeti gradnje unutar definiranog obuhvata. Investitor će na osnovu trenutnih iskazanih potreba moći uraditi idejno rješenje koje će biti dio jedinstvenog bolničkog kompleksa sa svim pratećim servisnim sadržajima. postojeći obuhvat bolničkog kompleksa ima dovoljno prostora za budući dugoročni razvoj i izgradnju novih objekata.

Unutar kompleksa je jedino na lokaciji sadašnjeg psihijatrije postavljen objekat sa definiranim gabaritima, a sve kako bi korespondirao uličnom frontu postojećeg i planiranog koncepta. Pri tome, gabariti su takvi da osiguravaju dovoljno funkcionalnog prostora za planiranje novih sadržaja. Ovaj objekat ima različitu spratnost, dio objekta je samo prizemni (P), dio objekta ima

spratnost P+2, P+2, i spratnost 2* i 3* što podrazumijeva da je u prizemlju otvoren prostor, a etaže oslonjene na stubove. I za ovaj objekt u kompleksu bolnice važe isti uvjeti kao i za ostale objekte

Objekti i infrastruktura unutar kompleksa bolnice moraju biti projektovan u skladu sa definiranim urbanističko-tehničkim uvjetima:

- Građevinske linije kompleksa utvrđene Planom su granične, preko date građevinske linije ne mogu prelaziti nikakvi istaci na objektu, izuzev vijenca ili strehe, kao i dekorativnih elemenata fasade (brisoleji, stakleni paneli i sl.)
- Maksimalna spratnost nadzemnih etaža data je grafičkim priložima i ona je maksimalna.
- Nije dozvoljena gradnja prizemnih objekata bolnice radi racionalnog korištenja zemljišta, nego u objektima grupisati srodne grane, i težiti maksimalnoj dozvoljenoj spratnosti (izuzev objekta koji je tako definiran na grafičkom prilogu;
- U objektima je dozvoljeno imati jednu ili više podzemnih etaža, ukoliko to geomehnička ispitivanja dozvoljavaju.
- Objekti mogu biti povezani međusobno toplim vezama – koridorima ispod zemlje ili iznad- na terenu ili u vidu mostova;
- Fasade objekata bi trebale biti moderno oblikovane, upotrebom različitih materijala i omjerom 50% demit fasada 50% staklene površine i drugi savremeni materijali;
- Krov na objektima može biti ravni ili blagog nagiba sakriven visoko postavljenom atikom.
- Parterno uređenje mora biti usklađeno i predstavljati integralni javni prostor sa prostorom koji ga okružuje. Obavezna upotreba mobilijara visokog standarda i oblikovanja.
- Stacionarni saobraćaj za korisnike usluga je riješen javnim parkingom izvan kompleksa. Unutar kompleksa rješavati parking za potrebe službenih vozila, i određen kapacitet privremenog parkiranja uz zadržavanje do 15 minuta uz svaki objekt u kompleksu, parkiranjem na otvorenom.
- Obavezno planiranje i uređenje heliodroma na krovu jednog od planiranih objekata, a unutar planom definisanih građevinskih linija, uz poštivanje svih regulativa za projektovanje heliodroma.
- Unutar pripadajuće parcele potrebno je projektom definirati parterno uređenje, min. 30% parcele mora biti vodopropusno tj. ozelenjeno. Prema granici parcela, naročito stambenim zonama potrebno je formirati tampon zelenila minimalne širine 6m, koje ima više funkcija – od osiguranja privatnosti, do zaštite od buke i zagađenja.
- Položaj saobraćajnih komunikacija, rampi, protivpožarnih puteva itd. potrebno je definisati u skladu s dispozicionim rješenjem unutar definisanih građevinskih i regulacionih linija.
- Ukoliko se planira gradnja novog objekta na nekom dijelu unutar kompleksa, saobraćajno rješenje mora biti integralno riješeno, kako se ne bi stvorio konflikt i ograničenje za buduće intervencije.

3.2.2 Zona za izgradnju poslovnih i objekata za kolektivno stanovanje sa pratećom infrastrukturom i zelenim površinama

U grafičkom dijelu Plana definirano obuhvatom II. Ovaj dio obuhvata trenutno predstavlja najvećim dijelom neizgrađeno zemljište. Analizom postojećeg plana, naročito vlasničkih parcela, odnosa prema tzv. mini obilaznici i planiranih objekata, utvrđeno je da je potrebno izvršiti određene korekcije, a kako bi se osigurala veća provodljivost plana. Objekt tzv. mini-obilaznice je u odnosu na važeći plan, definiran nešto drugačijom trasom, te je prilikom izrade ove zone bilo potrebno prilagoditi saobraćajnu infrastrukturu. S obzirom na kategoriju saobraćajnice koja je u trenutku izrade ovih izmjena u izgradnji, objekte uz istu poziciju treba planirati na drugačiji način. Jedan od razloga kompletnih izmjena jesu i neujednačeni volumeni, položaji i dužine i pozicije objekata, što prostorno predstavlja jednu neadekvatnu cjelinu, naročito jer se radi o zemljištu koje je neizgrađeno, a predstavlja prostorni potencijal. U ovim izmjenama je utvrđena izmjena položaja samog kružnog toka i mosta, prvenstveno iz razloga jednostavnijeg rješavanja imovinskih odnosa.

Ono što je posebno važno jeste definiranje prostora između trotoara i objekata, gdje je odnosu na saobraćajnicu potrebno je predvidjeti drvorede i pješačku zonu, a stacionarni saobraćaj smjestiti iza objekta, unutar bloka. Na taj način ostvaruje se pozitivan vizualni dojam objekata uz saobraćajnicu.

U važećem planu u ovoj zoni su posebno definirani poslovni, stambeno-poslovni ili stambeni objekti. Ovim izmjenama Plana (II) je to izbjegnuto, te svi objekti su u označeni kao kolektivno stanovanje, gdje je na zahtjev investitora dozvoljeno poslovanje u dijelu objekta, na način kako je to propisano općim urbanističko-tehničkim uvjetima i odlukom o provođenju.

Objekti i infrastruktura unutar ove zone moraju biti projektovani u skladu sa definiranim urbanističko-tehničkim uvjetima:

- Građevinske linije objekata predstavljaju date markice utvrđene Planom. Preko date građevinske linije ne mogu prelaziti nikakvi istaci na objektu, izuzev vijenca ili strehe, kao i dekorativnih elemenata fasade (brisoletje, stakleni paneli i sl.). Unutar utvrđene markice projektantu se dozvoljava sloboda u oblikovanju objekta.
- Maksimalna spratnost nadzemnih etaža data je grafičkim priložima i ona je maksimalna. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.
- Spratovi objekta su: Podzemni spratovi (podrum i suteran) (-1,-2....), prizemlje (P), spratovi (1,2...), potkrovlje (Pk), povučeni sprat (Pe).
- U objektima je dozvoljeno imati jednu ili više podzemnih etaža, ukoliko to geomehanička ispitivanja dozvoljavaju i pod uvjetom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena.
- Po namjeni objekti su stambeni – kolektivno stanovanje, s tim da na zahtjev investitora, dio ili cijelo prizemlje i prva etaža mogu biti poslovnog karaktera kompatibilnog

- stanovanje. Također, prema zahtjevu, lamela može biti za potrebe hotela, apartmana i sl. kao posebnog oblika uslužne djelatnosti i sl.
- Terasa, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti definisanu građevinsku liniju.
 - Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.15 m do 1.2 m iznad kote uređenog terena objekta. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni uz uvjet osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama. Ovo znači da je za poslovnu namjenu kota prizemlja 0.15m, dok ukoliko je prizemlje stambene namjene, ono može biti do 1.2m iznad kote uređenog terena s tim da se visinska razlika savladava unutar utvrđenih gabarita objekta.
 - Fasade objekata bi trebale biti moderno oblikovane, upotrebom različitih materijala i omjerom cca 50% demit fasada 50% staklene površine i drugi savremeni materijali (ova odredba se uvodi zbog samog položaja predmetnog obuhvata i potrebe za podizanjem kvaliteta u oblikovanju);
 - Krov na objektima može biti ravni ili blagog nagiba sakriven visoko postavljenom atikom.
 - Parterno uređenje mora biti usklađeno i predstavljati integralni javni prostor sa prostorom koji ga okružuje. Obavezna upotreba mobilijara visokog standarda i oblikovanja.
 - Kolski pristup, kao ni rješavanje stacionarnog saobraćaja na parcelu i objekat uz mini-obilaznicu nije moguć direktno sa mini-obilaznice, nego sa ulica unutar naselja i pristupnih saobraćajnica.
 - Na ovom dijelu prostor urediti za pješake, sa mobilijarom, zelenilom, uličnom rasvjetom i sl.
 - Neizgrađeni dijelovi parcela moraju ostati javni (otvoreni) i osigurati nesmetano kretanje pješaka.
 - Prema ulici uz trotoar obavezno je unutar parcele planiranje zelenog pojasa širine 1,5m, kako je to prikazano na kartama. mjesto kolskog ulaza u objekat, kao i pješački prolazi se mogu razlikovati u odnosu na karte i tačno će se definirati projektom i UT uvjetima.
 - Obavezno je pješačke staze prema ulici raditi betonskim kockama, a ne asfaltom zbog vodopropusnosti, ali i osiguravanja kontinuiteta u uređenju, te zbog aspekta održavanja podzemnih instalacija.
 - Interne saobraćajnice moraju biti jasno definirane, okružene zelenim pojasevima
 - Stacionarni saobraćaj objekata kolektivnog stanovanja potrebno riješiti u okviru objekta i parcele.
 - Sastavni dio idejnog rješenja mora biti i pejzažno uređenje terena sa definiranjem biljnog fonda.
 - Grafičkim dijelom Plana definisano parterno uređenje oko objekta izuzev uspostave zelenog pojasa prema ulici, nije obavezujuće. isto investitor može prilagoditi

- projektnom rješenju i potrebama poštujući uvjete definisane planom, gdje će se jasno definirati pješačke i kolske površine ulazi u garažu, rampe, zelene površine i sl.
- Ostali uvjeti za ovaj prostor su definirani kroz odluku o provođenju plana.

3.3 Infrastruktura

Sve odredbe važećeg plana, Izmjene i dopune regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje” u Brčko distriktu BiH, vezano za izgradnju komunalne i elektro infrastrukture se zadržavaju. Izmjene i dopune su izvršene samo u grafičkim prilogima u svrhu usklađivanja planirane komunalne infrastrukture sa izmjenama u planu prostorne organizacije i saobraćajnoj infrastrukturi.

U prostornom obuhvatu Plana mora se osigurati kompletna širokopojasna usluga fiksne, mobilne telefonije, pristup internetu i kablovskoj televiziji, kao standard modernih tehnologija. Telekomunikaciona mreža je infrastrukturni sistem kojim rukovode privatni operateri i sistem koji je najviše podložan promjenama tehnologije i načina postavljanja i distribucije. Stoga je ovim planom data samo preporuka za trase, uz obavezno poštivanje svih normativa iz ove oblasti.

Na prostornom obuhvatu regulacionog plana postoji u određenoj mjeri razvijena telekomunikaciona infrastruktura. Sekundarna DTK i Optička pristupna mreža nisu predmet planske dokumentacije. U grafičkom prilogu su date planirane okvirne trase Telekomunikacione infrastrukture. Od planiranih okvirnih trasa Telekomunikacione infrastrukture je dozvoljeno odstupanje. Nove trase Telekomunikacione infrastrukture će se raditi prema zahtjevu investitora (Telekom operatera), u skladu sa zakonskim odredbama, pravilnicima, standardima i pravilima struke za ovu vrstu radova. Konačna saglasnost kao i tehnički uvjeti su u nadležnosti Telekom operatera i realizovati će se kroz izradu investiciono-tehničke dokumentacije (Idejni i Glavni projekt), a sve uz saglasnost nadležnih institucija. Telekomunikacionu infrastrukturu izvoditi podzemno.

U cilju zaštite i očuvanja prostora te sprečavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina težiti objedinjavanju vodova u potrebne koridore. Kod izrade projektne dokumentacije za građevinsku dozvolu, odnosno drugi ekvivalentni akt za građenje novih ili rekonstrukcije postojećih objekata, ove se trase mogu korigovati radi prilagođavanja tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu.

Za izgrađenu telekomunikacionu infrastrukturu za pružanje javnih telekomunikacionih usluga putem telekomunikacionih vodova, voditi računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatera koji posjeduju propisanu dozvolu za pružanje telekomunikacionih usluga.

Lokacije baznih stanica, kabineta za pasivno ili aktivno optičko čvorište u okviru regulacionog plana nisu ucrtane u grafičkom dijelu plana ali se kroz preporuke Regulatorne agencije za telekomunikacije dozvoljava postavljanje predmetnih objekata na postojećim stambenim, javnim ili poslovnim objektima ili kao slobodnostojeći, a sve u skladu sa investiciono-tehničkom dokumentacijom. Za ove objekte nije potrebno formiranje posebne građevinske parcele.

Idejnim projektima moguće je izvršiti izmjene ukoliko zbog tehničkog rješenja i drugih opravdanih uvjeta (imovinski odnosi, postojeći objekti i sl.) postoji potreba. Pri tome predložene izmjene ne smiju ugrožavati izvođenje drugih objekata i infrastrukture predviđenih važećim planom.

3.3.1 Saobraćajne Površine

Saobraćajnice unutar oba obuhvata predstavljaju samo segmente saobraćajnog sistema naselja. Kružni tok sa mostom preko rijeke Brke predstavlja najveći infrastrukturni objekt i ovim rješenjem se pokušao dati koncept koji prati strategije i planove razvoja u smjeru povećanja kapaciteta urbane mobilnosti, a istovremeno što manje zadirući u imovinske odnose i uzurpiranje privatnih parcela u velikoj mjeri. Za predmetni kružni tok postoje izdati lokacijski uvjeti, međutim isti nisu usklađeni sa strategijama i konceptima razvoja saobraćajne infrastrukture, te isti nisu prihvaćeni kao model koji treba da se ugradi u Plan.

Izgradnjom mini-obilaznice koja se priključuje na ovaj kružni tok, te izgradnjom tržnog centra na ovoj lokaciji ovaj prostor bi trebao poprimiti sasvim nove vizure i povećanje pješačkih i kolskih fluktacija, te su i saobraćajna rješenja data u skladu sa projekcijom razvoja i kompletnom vizijom.

Javne saobraćajnice koje su u obuhvatu moraju biti izvedene u profilu i sa elementima kako je to prikazano Planom. Dozvoljavaju se manje izmjene radi imovinskih odnosa, ukoliko se radi o dijelu koji je planiran za zelenu površinu ili trotoar, na način da se ista može smanjiti, ali ne i ukinuti

Na planiranom kružnom toku radi samog njegovog položaja treba predvidjeti postavljanje fontane ili skulpture, koja će biti dio projektne dokumentacije.

Saobraćajna rješenja prikazana u grafičkom prilogu, unutar građevinskih linija bloka mogu biti i drugačija, u skladu sa investitorovim potrebama, s tim da moraju zadovoljiti parametre propisane ovim planom.

U dijelu obuhvata II planirana je izgradnja pješačke pasarele. Analizom projekcija razvoja i broja stanovnika, te položaja osnovne škole, kao i drugih školskih objekata u odnosu na naselje Meraje i druga naselja sjeverno od obuhvata, ustanovilo se da je zbog potreba sigurnije kretanja pješaka, i što manjeg presijecanja pješačkih i kolskih koridora najpovoljnije rješenje bilo planiranje pasarele.

Prilikom izrade projektne dokumentacije potrebne za izdavanje lokacijskih uvjeta, pasarela mora zadovoljiti sve propise iz oblasti projektovanja i sigurnosti u saobraćaju. Njena visina mora biti takva da ne ometa saobraćaj na pravcu, a s druge strane vizuelno mora biti visokog kvaliteta, savremeno oblikovana, upotrebom lakših materijala i konstrukcije. Također, moguće je ovaj objekt izabrati i konkursnim rješenjem jer na taj način se dobija kvalitetno oblikovno rješenje.

3.3.2 Zelene površine

Zelene površine unutar ova dva obuhvata podrazumijevaju dvije vrste zelenila koje mora biti visokokvalitetno urađeno i prikazano i kroz projektu dokumentaciju i lokacijske uvjete. Zelene površine se dijele na:

1. zelene površine ograničenog korištenja i to su s zelene površine unutar bolničkog kompleksa,
2. javne zelene površine.

Zelene površine ograničenog korištenja – unutar bolničkog kompleksa trenutno nisu obnavljane posljednjih decenija i potrebno je, naročito prema stambenim objektima izvršiti uređenje i ograda i zelenila, kroz izradu projektne dokumentacije u skladu sa samom namjenom kompleksa. Unutar ovih zelenih površina koje imaju dvojaku funkciju (zaštitno i parkovsko zelenilo) dozvoljeno i poželjno je uvesti moderan mobilijar, fontane, skulpture i sl. kako bi se otvoreni prostor kompleksa oplemenio.

Javne zelene površine – su sve ostale površine u obuhvatu, koje podrazumijevaju drvorede uz saobraćajnice, ukrasno i zaštitno zelenilo na pješačkim šetnicama i unutar vlasničkih parcela i stambenih kompleksa. Ovo zelenilo će biti detaljno prikazano kroz izradu projektne dokumentacije, pri čemu mora biti dio integralnog obuhvata. To znači da jedan investitor ne može rješavati parterno uređene bez uvida i sagledavanja ostalog prostora i planiranih namjena. Tako da privođenjem zemljišta konačnoj namjeni u konačnici se formira jedinstven prostor.

3.4 Plan parcelacije

Građevinska parcela je najmanja zemljišna jedinica na kojoj se može graditi, utvrđena regulacionom linijom prema javnom putu, granicama parcele prema susjednim parcelama i prelomnim tačkama određenim geodetskim elementima. Građevinska parcela treba da ima površinu, oblik i pristup javnom putu koji omogućuju izgradnju objekta u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima.

Na grafičkom prilogu *Karta 6 – Plan parcelacije* prikazan je prijedlog urbanističkih parcela. Ostavlja se mogućnost da Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH u okviru predloženih urbanističkih parcela vrši samostalno izmjenu **isključivo** u smislu objedinjavanja parcela prikazanih na spomenutom grafičkom prilogu, na mjestima gdje za to postoje prostorne mogućnosti ili funkcionalne potrebe, a da se ne ugrozi funkcionalnost susjednih parcela ili planiranih i postojećih infrastrukturnih objekata. Također, dozvoljava da se da odjel vrši pomjeranje linije parcele ukoliko je to potrebno zbog preklapanja sa aktuelnim izvodom iz katastra, ukoliko to ne remeti drug parcele i izgradnje objekata i infrastrukture.

U obuhvatu I, koji predstavlja bolnički kompleks planom je data parcelacija, na način da je svaki od objekata na zasebnoj parceli, ali nije obvezujuća.

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

3.5 Bilanski planiranih fizičkih struktura i uređenja prostora

Bilansi planiranih površina su dati u tabelama kako slijedi, te prate grafički prilog Planirane namjene površina:

<i>Planirani objekti</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Procentualno učešće (%)</i>
Zona privredno-poslovnih objekata	564,52	0,51
Zona javnih objekata (zdravstveni objekti)	8 345,26	7,61
Zona stambeno-poslovnih objekata – višeoporodično stanovanje	1401,21	1,28

*U tabeli su prikazane površine pod planiranim objektima prema namjeni, kao i procenat koji te površine obuhvataju u odnosu na ukupnu površinu obuhvaćenu Regulacionim planom.

Ukupna površina predmetnog obuhvata	10,96 ha
• Broj objekata (planirani+postojeći)	10+5=15
• Individualno stanovanje	1
• Poslovni i privredno-poslovni objekti	2 + 1
• Stambeno poslovni objekti/kolektivno	6+4
• Javni objekti (objekti zdravstva)	1
• Ukupna tlocrtna površina objekata	25 746.74m ²
• Posječna spratnost objekata	P+1
• Procenat izgrađenosti	23,49%

$$Pi = P_{tl} / P_{obuhvata} \times 100 = 25\,746,74 / 109\,600 \times 100 = 23,49\%$$

4 ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA IZMJENA DIJELA IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA DIJELA STAMBENOG NASELJA „MERAJE” U BRČKO DISTRIKTU BIH (II).

Pravna i planska osnova za izradu plana

Član 1

- 1) Regulacioni plan Izmjena i dopuna regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje” u Brčko distriktu BiH (II) (u daljem tekstu Izmjena plana (II)) predstavlja obavezujući dokument kojim se određuje organizacija, namjena i korištenje zemljišta, te urbanističko-tehnički uvjeti gradnje, rekonstrukcije i dogradnje objekata, infrastrukture i otvorenih površina u obuhvatu Plana i sve ostale radnje definirane Zakonom o Prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH. (Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH, broj: 11/24, 05/25).
- 2) Plan preuzima opredjeljenja i odluke važećeg regulacionog plana i plana višeg reda, Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007-2017.godina, te Prostornog plana Brčko distrikta BiH 2007-2017.godina, u smislu namjene zemljišta i uvjeta za planiranje i provođenje plana.

Član 2

- 1) Ovom odlukom se uređuje provođenje Izmjena plana (II) 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.
- 3) Ovom odlukom se utvrđuju obaveze nadležnog Odjela za izradu lokacijskih uvjeta, kao i obavezni elementi sadržaja istih, a kako bi se osigurao adekvatno provođenje Plana, a sve u skladu sa važećim Zakonskim propisima.
- 4) Sve odredbe propisane ovom Odlukom o provođenju regulacionog Plana važe samo za obuhvate definisane ovim Planom.
- 5) U provođenju Izmjena plana (II), obavezno se primjenjuju važeći propisi Brčko distrikta Bosne i Hercegovine iz oblasti prostornog uređenja, građenja, zaštite okoliša, zaštite zraka, zaštite od buke, elektroenergetike i svih ostalih propisa koji na bilo koji način uređuju odnose u oblasti uređenja prostora.
- 6) Oblasti koje nisu uređene Zakonima Brčko distrikta BiH primjenjuju se zakoni Bosne i Hercegovine.

Član 3

- 1) Regulacioni plan Izmjena i dopuna regulacionog plana dijela stambenog naselja „Meraje” u Brčko distriktu BiH (II) donosi se na period od 10 godina.
- 2) U skladu s Zakonom o prostornom planiranju i građenju ("Službeni glasnik Brčko distrikta BiH", broj: 11/24, 05/25) najkasnije godinu dana prije isteka plana, nadležni Odjel pokreće

postupak revizije plana čime se utvrđuje njegov stepen provođenja i mogućnost produženja. Postupak se može pokrenuti na inicijativu zainteresiranih lica, odjela ili institucija, ukoliko su takvi zahtjevi opravdani.

- 3) Svi dijelovi Izmjena plana (II) obavezujući su i za investitore i nadležne Odjele i Institucije koji učestvuju u građenju i praćenju primjene zakona.
- 4) Obuhvati se cijelom površinom nalazi u KO Brčko 4. Površina obuhvata Plana je grafički utvrđena kroz grafički prilog – karta broj 1

Urbanističko-tehnički uvjeti izgradnje u obuhvatima

Uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta

Član 4

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

Član 5

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

*Regulaciona linija, građevinska linija***Član 6**

- 1) Planom parcelacije utvrđuju se: veličina, oblik, i položaj parcele, pristup parcelama, regulacione i građevinske linije i površine za javne namjene.
- 2) Građevinske parcele definirane su u grafičkom dijelu Plana – karta: „*Plan parcelacije*“;
- 3) Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.
- 4) Građevinska parcela mora da ima površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa Planom.
- 5) Svaka građevinska parcela mora imati direktan pristup minimalno sa jedne od javnih postojećih ili planiranih saobraćajnica.
- 6) Nadležnom Odjelu se daje mogućnost usklađivanja parcelacije isključivo u skladu s odredbama Izmjena plana (II).
- 7) Građevinske linije ne mogu prelaziti regulacionu liniju osim ako isto nije predviđena Izmjenama plana (II).
- 8) Unutar građevinskih linija objekta investitor je slobodan da formira tlocrt građevine u ovisnosti od potreba i želja definiranih idejnim projektom a u skladu s odredbama Plana. Građevinske linije objekata koji su definirane ovim Izmjenama plana (II) ne mogu se preći niti jednim dijelom građevine ukoliko to planom nije drugačije definirano.
- 9) Građevinska linija podrumске ili suterenske etaže može biti veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta pod uvjetom da ne prelazi definiranu regulacionu liniju. Dijelovi koji izlaze izvan gabarita prizemne etaže cijelom svojom 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.
- 10) Udaljenost građevinske linije definirane prethodnim stavom može biti i manja od 1,0m uz uvjet obavezne izrade i projekta osiguranja građevinske jame u okviru glavne projektne dokumentacije.
- 11) Pristupne rampe podzemnoj etaži se rješavaju u skladu s dispozicijom objekta u okviru definisanih regulacionih linija, odnosno mogu izlaziti izvan građevinskih linija.

*Dimenzije i spratnost planiranih objekata***Član 7**

- 1) U grafičkom prilogu „*Plan prostorne organizacije*“ dati su horizontalni gabariti objekata, koji predstavljaju maksimalne građevinske linije.
- 2) Dozvoljava se investitoru prilagođavanje dimenzije objekta unutar definirane građevinske linije i definiranih urbanističko-tehničkih parametara.
- 3) Svi dijelovi objekata koji na nivou sprata iznad prizemlja u okviru definisane građevinske linije prelaze gabarit prizemlja moraju biti izvedeni tako da svojim dijelovima obezbjeđuju komunikaciju na nivou uređenog partera minimalne svijetle visine 3,5m od nivoa uređenog terena na svakoj svojoj poziciji.

- 4) Na objektima na kojima je dozvoljena izgradnja zadnje povučene etaže (Pe), ista mora biti uvučena minimalno 2,5m u odnosu na gabarit sprata ispod iste. Uvlačenje „povučenog” sprata se vrši sa svih strana objekta.
- 5) Ukupna zauzetost građevinske parcele definirana je kroz grafički dio plana s obzirom da date markice ujedno predstavljaju i maksimalnu veličinu (gabarit) objekta.
- 6) Spratna visina svakog nivoa mora biti u skladu s namjenom prostora poštujući propisane tehničke uvjete mjera zaštite na radu i boravka u zatvorenim i otvorenim prostorima.
- 7) Na svim novim građevinama, kao i na postojećim građevinama koje se rekonstruišu, dijelovi građevine infrastrukturne namjene (dimnjaci, gromobrani, antene, ozrake ventilacije, otvori ventilacije i dr.), te postrojenja (npr. klima komore, strojarnice liftova i dr.) mogu biti viši od planski predviđene visine i smješteni na krovu građevine u skladu s tehnološkim potrebama i posebnim propisima koje donosi nadležni Odjel Vlade Brčko distrikta BiH, u dužini najviše 20% pročelja građevine.
- 8) Podrumski ili suterenski sprat može se koristiti kao poslovni prostor pomoćni prostor, ostava, skladište ili garaža. Ukoliko se prostor koristi kao garaža potrebna pristupna rampa rješava se u sklopu parcele ili objekta i ne smije ugrožavati pješačke komunikacije niti prelaziti regulacionu liniju.
- 9) Stanovanje na nivou podrumskog sprata nije dozvoljeno.
- 10) Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu postojećih nivelacionih kota nakon geodetskog snimanja postojećeg stanja i odluka ovog Plana.
- 11) Prilazi i ulazi u građevine i prostore poslovne namjene moraju biti projektovani i uređeni prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uvjetima, prostornim standardima i normativima za uklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonskih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala.

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

Član 8

- 1) Arhitektonsko oblikovanje objekata i uređenje fasada prilagoditi ambijentu i savremenim arhitektonskim trendovima, kako je to propisano općim urbanističko-tehničkim uvjetima.
- 2) Ton karta fasadnih površina novih objekata mora da bude odraz savremenih arhitektonskih trendova. Nije dozvoljena dominantna primjena fluorescentnih i žarkih boja koja bi narušila vizuelni dojam okruženja.
- 3) Prilikom izdavanja lokacijskih uvjeta obavezno je propisati ton kartu fasadnih površina definiranu RAL standardom. Poželjna je paleta pastelnih ili zemljanih tonova.
- 4) Ukoliko se planira fazna izgradnja lamela dvojnih objekata, ili objekata koji će u konačnici činiti jedinstvenu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu u projektnoj dokumentaciji je obaveza prikazivanja obje lamele koje moraju biti identičnog arhitektonskog oblikovanja, i primijenjenih materijala.
- 5) Dograđeni i nadzidani dijelovi postojećih objekata moraju svojim likovnim izrazom, proporcijom i stilskim elementima činiti jedinstvenu cjelinu sa postojećim objektom.

- 6) Ravni krovovi mogu se urediti kao terase i uređene površine zelenila.
- 7) Sve fasade objekta (uključujući i krovove, tj. "petu fasadu") moraju se kvalitetno oblikovati u skladu s tehničkim propisima.
- 8) Na svim objektima moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca (briseleji, pergole i tipske sklopive tende i sl.) u okviru definirane regulacione linije.
- 9) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata radi upotrebe pasivnih sistema za iskorištenje sunčeve energije, na površini krovova objekata.
- 10) Objekti se moraju koncipirati bez vidljivih streha i krovnih prepusta. U okviru povučenih etaža dozvoljava se postavljanje konzolne transparentne nastrešnice maksimalne širine 2,0m.
- 11) Raznolikost materijala na fasadama svesti na minimum, u skladu sa općim urbanističko-tehničkim uvjetima.
- 12) Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju na objekat, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, dimenzije, materijala i boje. Svi reklamni elementi moraju biti postavljeni na jednoj od fasada objekta unutar definiranih regulacionih linija. Postavljanje reklamnih elemenata iznad atike objekta nije dozvoljeno.
- 13) Saglasnost na izvedbe elemenata iz prethodnog stava može se izdati isključivo na osnovu dostavljenog i odobrenog projekta cjelokupne fasade na koju se postavlja neki od navedenih elemenata.
- 14) Svi elementi navedeni stavom 12) ukoliko izlaze izvan osnovnog gabarita objekta moraju biti postavljeni na minimalnoj svijetloj visini 3,5m od nivoa uređenog terena.

Član 9

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

Član 10

- 1) Postavljanje javne rasvjete, klupa, korpi za otpatke i dr. urbanog mobilijara, potrebno je definirati projektom urbanog mobilijara i vizuelnih komunikacija, a ukoliko se nalazi u

sastavu vlasničke parcele objekta, mora biti sastavni dio projektne dokumentacije izgradnje objekta kroz parterno uređenje i usklađeno sa susjednom parcelom. Odjel je dužan kroz UT uvjete da propiše iste.

Uvjeti za građenje pomoćnih i privremenih objekata na građevinskim parcelama

Član 11

- 1) Svi pomoćni sadržaji se moraju planirati u sklopu glavnog objekta.
- 2) Gradnja zasebnih pomoćnih objekata nije dozvoljena.
- 3) Dozvoljeno je postavljanje privremenih objekata prema uvjetima koje odredi nadležni odjel, u skladu sa zakonima iz nadležnih oblasti.

Uvjeti za ograđivanje parcele

Član 12

- 1) Ograđivanje kompleksa bolnice u okviru obuhvata I je dozvoljeno s obzirom da se radi o specifičnoj namjeni.
- 2) Ograđivanje parcela u obuhvatu II nije dozvoljeno.
- 3) Iznimno prethodnom stavu, ograđivanje parcela se može odobriti do trenutka privođenja zemljišta konačnoj namjeni ili za građevinske parcele na kojima se nalaze ili su planirani objekti specijalne namjene koji iz sigurnosnih razloga moraju biti ograđeni zaštitnom ogradom ili imati kontrolisan pristup sto je potrebno obrazložiti idejnim projektom.

Uvjeti uređenja saobraćajnih površina i parkinga na građevinskim parcelama

Član 13

- 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) Lokacijskim uvjetima se obavezno mora utvrditi kolski pristup parceli, koji ne smije ometati sigurnost saobraćaja.
- 3) Parkirališne i garažne potrebe za pojedine sadržaje moraju se riješiti na predmetnoj građevinskoj parceli ili unutar pojedinog korisnika prostora odgovarajuće namjene.
- 4) Ukoliko se parkiranje planira u podzemnoj etaži, rampa mora biti riješena unutar građevinske parcele ili objekta, tako da ne ugrožava pješačke površine i sigurnost.
- 5) 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:

Obuhvat I – bolnički kompleks

-parkiranje vozila korisnika i uposlenika bolničkog kompleksa je riješeno izvan kompleksa na javnom parkingu uz bolnicu. Unutar kompleksa uz objekte je planiran manji broj parkinga, maksimalno 10% potrebnog kapaciteta, koji je predviđen za privremeno zadržavanje i za pakrkiranje službena vozila

- ukoliko je to projektom predviđeno parkiranje može biti organizovano i u podzemnoj etaži

Obuhvat II

-1,5 parking mjesto na dvije smještajne jedinice ukoliko se radi o hotelu

-1 parking mjesto/ max 70m² planiranog poslovnog prostora

-1 parking mjesto/ planirana stambena jedinica

Potreban broj parking mjesta za djelatnosti koje nisu definisane ovim planom odrediti će se na osnovu preporuka iz Planova višeg reda.

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

Član 14

- 1) Koncept rješavanja partera i stacionarnog saobraćaja unutar obuhvata I i obuhvata II, koji je definiran u grafičkom dijelu plana, nije obavezan. Investitoru se daje mogućnost uređenja građevinske parcele i internog saobraćaja u skladu s arhitektonskim konceptom uz poštivanje uvjeta definiranih Planom i bez narušavanja planom definiranih komunikacionih linija unutar cijelog obuhvata, a kako je to propisano općim urbanističko-tehničkim uvjetima tekstualnog dijela i ovom odlukom.

Uvjeti za uređenje zelenih i slobodnih površina

Član 15

- 1) Ovim planom utvrđuje se kategorija zelenila:
 - a. Zelene površine ograničenog korištenja
 - b. Zelene površine javne namjene
- 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) Uređenje zelenih površina podrazumijeva podizanje i održavanje visokog i niskog rastinja na zelenim površinama.
- 4) Uzimajući u obzir da nije dozvoljeno ograđivanje parcela oko objekata kolektivnog stanovanja, zelene površine između dvije parcele označene kao površine javne namjene mogu se tretirati integralno kako bi se postigla veća kvaliteta uređenja otvorenih prostora. Unutar zelene površine u okviru vlasničkih parcela kolektivnog stanovanja potrebno je riješiti i pješačke i kolske pristupe, dječja igrališta i mobilijar, s tim da udio zelenila ne smije biti manji od 25%
- 5) Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina u skladu s prethodno pribavljenom (odgovarajućom)

dokumentacijom uređenja, na osnovu Idejnog rješenja sa hortikulturom i grafičkim dijelom Plana.

Član 16

- 1) Za zelene površine javne namjene u koje spada i zaštitno zelenilo uz saobraćajnice 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) Na dijelu gdje je već zasađeno intenzivno zelenilo i kao takvo zadržano je ovim Planom potrebno je izvršiti popunu sa ukrasnim grmljem.
- 3) Zelene površine ograničenog korištenja namjene su unutar kompleksa bolnice. Ove zelene površine moraju se pažljivo planirati, naročito jer je bolnički kompleks unutar stambenog naselja.
- 4) Minimalan procenat ozelenjavanja svake građevinske parcele u skladu s planovima višeg reda je 25% preostalog dijela parcele.

Uvjeti za izgradnju saobraćajne i komunalne infrastrukture

Član 17

- 1) Prilikom izrade elemenata saobraćajne infrastrukture potrebno je iste usaglasiti s stvarnim stanjem definisanim geodetskim snimkom postojećeg stanja i odredbama ovog Plana.
- 2) Projektant treba uskladiti nivelacione karakteristike u projektu sa postojećom infrastrukturom.
- 3) Izgradnja novih saobraćajnica može da se radi samo u skladu sa uvjetima propisanim u ovim Planom.
- 4) Prilikom izrade idejnog projekta za nove saobraćajnice ista **mora sadržavati** sve Planom definisane elemente ostale komunalne infrastrukture (voda, oborinska i fekalna kanal.) planirane u okviru predmetne saobraćajnice.
- 5) Fekalna i oborinska kanalizacija mora biti projektovana kao separacioni (razdjelni) sistem u profilu saobraćajnice.
- 6) Sistem fekalne i oborinske kanalizacije se projektuje prema potrebnim kapacitetima koji se utvrde u danom trenutku, prema pravilima struke, u skladu sa konceptom propisanim planom.
- 7) Odvodnja vode sa parcela mora biti riješena na način da se voda sa vodonepropusnih površina na parceli (saobraćajnice, parkinzi, i sl., odnosno sa onih površina gdje je moglo doći do zagađenja oborinske vode) prije ispuštanja u kanalizacioni sistem prečisti u separatorima. Vrstu separatora odrediti u glavnom projektu, a u zavisnosti od vrste zagađenja i količine zagađene vode.
- 8) Priključak objekata na fekalnu kanalizaciju mora biti projektovan u skladu sa uvjetima za svaku posebnu specifičnu namjenu objekta.
- 9) Vodovodna mreža mora biti projektovana u skladu sa pravilima struke, a prema potrebama i kapacitetima obuhvata, uz mogućnost fazne gradnje.

- 10) Dozvoljena je fazna gradnja, kao i rekonstrukcija postojeće mreže, kako bi se osigurao potreban kapacitet.
- 11) Daje se mogućnost Odjelu za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta da planirane koridore infrastrukturnih sistema koriguje u skladu sa stvarnim stanjem na terenu kao i zahtjevima nadležnih institucija, ukoliko se ukaže potreba za istim, s tim da kvaliteta idejnih rješenja ne može biti manji u odnosu na rješenje ponuđeno planom.

Član 18

- 1) Elektroenergetska mreža mora se projektovati na način da se svi podzemni vodovi polažu obodom parcela, kako ne bi remetili izgradnju drugih podzemnih instalacija.
- 2) Potrebna trafostanica će se postavljati uz suglasnost nadležnih institucija, prema potrebama krajnjih korisnika, pri čemu ona ne može biti stubna.
- 3) Idejnim projektom moraju biti prikazane trase podzemnih vodova, koji moraju biti u skladu sa ovim planom.
- 4) Ukoliko se ukaže opravdana potreba, položaj trafostanica, ili čak i uvođenje nove trafostanice, kao i trase podzemnih kablova mogu se izmijeniti projektnom dokumentacijom, s tim da je prije izdavanja lokacijskih uvjeta potrebna saglasnost nadležnih organa na predložene izmjene.
- 5) Izgradnja podzemno svih pristupnih telefonskih i optičkih mreža, privoda objektima duž javnih površina, gradskih ulica ili regionalnih puteva, ako to nije moguće iz nekog drugog, tehničkog razloga, dozvoljeno je postavljati iste duž privatnih posjeda uz uvjet rješavanja imovinsko-pravnih odnosa..
- 6) Svi optički spojni putevi, podzemne mreže i optički privodi imaju karakter stalnih građevinskih objekata i moraju biti upisani u katastar podzemnih instalacija.
- 7) Dozvoljeno je postavljanje objekata telekomunikacione infrastrukture na postojećim ili novim stambenim, javnim ili poslovnim objektima, u obliku nosača antena, antenskih i radio-relejnih stubova kao stalnih objekata.

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

Član 19

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

Obaveze Odjela u provođenju plana

Član 20

- 1) Odjel nadležan za izdavanje lokacijskih uvjeta je dužan da kroz urbanističko-tehničke uvjete propiše sve mjere i uvjete date kroz ovaj plan za svaki objekat, a koji se odnose na:
 - a. Građevinsku liniju,
 - b. Spratnost objekta i njegove ostale vertikalne karakteristike,
 - c. Apsolutnu kotu prizemlja od koje se ne može odstupiti više od +/- 10cm,
 - d. Obavezu i obim okolnog uređenja zelenih i popločanih površina u skladu sa Planom,
 - e. Tretman fasade, elemenata koji se postavljaju na fasadu i primjenu ton karte na fasadi, RAL standard,
 - f. Upotrebu mobilijara i opreme,
 - g. Mjesto za odlaganje otpada (kontejneri),
 - h. Mjesto saobraćajnog priključka na glavnu saobraćajnicu,
 - i. Interni saobraćaj i stacionarni saobraćaj sa pristupnim rampama,
 - j. Mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.
- 2) Ovakve obaveze se propisuju kako bi se osigurao visok stepen kvalitetnog provođenja Plana, a kroz dalju izradu Glavnog projekta i tehnički prijem, obzirom da se radi o centralnom dijelu grada.
- 3) Idejni projekt se mora uskladiti sa uvjetima propisanim ovim planom, te samo na osnovu takvog projekta može se izdati rješenje.
- 4) Tehnički prijem i upotreba objekta nisu mogući ukoliko uz objekat nije izvršeno vanjsko uređenje u skladu sa Planom i propisano lokacijskim uvjetima i Rješenjem o odobrenju za građenje.

Član 21

- 5) Odjel prilikom izdavanja lokacijskih uvjeta ima ovlasti da:
 - a. Vršiti izbor vrste i razmještaj urbanog mobilijara i sličnih elemenata koji dopunjuju urbani ambijent, uključujući i sadržaje na prostoru Plana;
 - b. Utvrđuje lokaciju dječjih igrališta;
 - c. Promjenu odnosa učešća stambenog i poslovnog prostora u ukupnoj bruto razvijenoj građevinskoj površini;
 - d. Vršiti korekcije u parcelaciji kako bi se riješili imovinski odnosi, pri čemu ne smije remetiti izgradnju i provođenje plana;
 - e. Utvrditi faznost gradnje pojedinih lamela, pod uvjetom da svaka od definisanih faza predstavlja jedinstvenu funkcionalnu i građevinsku cjelinu.
 - f. Po potrebi, Odjel za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Brčko distrikta BiH može po pojedinim pitanjima iz danih ovlasti, ili drugim, tražiti konsultacije od Zavoda za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH, kao nosioca izrade Plana.

Završne odredbe**Član 22**

- 1) U skladu sa čl.75 Prostornog plana Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, u slučaju da postoje neka neslaganja oko grafičkih priloga i tekstualnog dijela plana, prednost ima tekstualni dio plana.
- 2) Nakon prihvatanja prijedloga plana od strane nosioca pripreme, sve pristigle zahtjeve za lokacijske uvjete potrebno je prilagoditi planu, ako ne bi dolazilo do konflikata u prostoru, a naročito u dijelu planiranja infrastrukture.
- 3) Ova Odluka stupa na snagu u skladu sa Odlukom o usvajanju Plana koju donosi Skupština Brčko distrikta BiH, u propisanom vremenu od objavljivanja u "Službenom glasniku Brčko distrikta BiH".