

НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
БРЧКО ДИСТРИКТ
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ВЛАДА БРЧКО ДИСТРИКТА
ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ



BOSNA I HERCEGOVINA
BRČKO DISTRIKT
BOSNE I HERCEGOVINE
VLADA BRČKO DISTRIKTA
ODJEL ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE

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

www.bdccentral.net

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

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ

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



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

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

www.zavod.ba
info@zavod.ba

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

Измјене и допуне регулационог плана дијела стамбеног насеља „Мераје“ у Брчко дистрикту БиХ (II) (нацрт)

ВЕРИФИКАЦИЈА: Одјељење за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе
Брчко дистрикта Босне и Херцеговине

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ:

МЕНСУРА КАДРИЋ, дипл.инж.арх. – руководилац плана

АНИС КЕВРИЋ, дипл.инж.арх. – урб.планирање и хортикултура

АНИТА КЛАИЋ, дипл.инж.грађ. – саобраћајна инфраструктура

ИВАНА ПЛАВШИЋ, дипл.инж.грађ. – комунална инфраструктура

ВЕЛЕМИР ГАВРИЛОВИЋ, дипл.инж.ел. – електроенергетска инфраструктура

АЛИЈА ХАМИДОВИЋ, бацх.инж.хем.тех.– заштита животне средине

СЛОБОДАН БУЛАТОВИЋ, дипл.прост.планер – аналитичко-просторни дио плана

ДИРЕКТОР

ЗЛАТКО ЈАШАРЕВИЋ, дипл.оец.

М.П.

**ИЗМЈЕНА И ДОПУНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ДИЈЕЛА
СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „МЕРАЈЕ" У БРЧКО ДИСТРИКТУ БИХ (II)**

**ТЕКСТУАЛНИ ДИО ПЛАНА
(нацрт)**

Садржај

1.	УВОДНИ ДИО	3
1.1	Правна и планска основа за израду плана.....	3
1.1.1	Важећа просторно-планска документација.....	3
1.1.2	Одлука о изради плана	3
1.1.3	Носилац израде плана	3
1.1.4	Обухват плана	3
1.1.5	Преглед информационо-документационе основе Плана	9
2	ИЗВОД ИЗ ВАЖЕЋЕ ПРОСТОРНО-ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ И АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА 10	
2.1	Извод из важећег регулационог плана	10
2.2	Коефицијент изграђености.....	16
3	КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА.....	18
3.1	Основна намјена површина	18
3.2	Општи урбанистичко-технички услови.....	18
	3.2.1 Зона за изградњу јавних објеката – комплекс Опште болнице Брчко	18
	3.2.2 Зона за изградњу пословних и објеката за колективно становање са пратећом инфраструктуром и зеленим површинама	20
3.3	Инфраструктура	22
3.4	План парцелације.....	24
3.5	Билански планираних физичких структура и уређења простора.....	25
4	ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА ИЗМЈЕНА И ДОПУНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ДИЈЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „МЕРАЈЕ" У БРЧКО ДИСТРИКТУ БИХ (II).....	27

1. УВОДНИ ДИО

1.1 Правна и планска основа за израду плана

1.1.1 Важећа просторно-планска документација

За подручје Брчко дистрикта БиХ, важећи просторни план је Просторни план Брчко дистрикта Босне и Херцеговине 2007 – 2017. године који представља главни и основни плански документ за Брчко дистрикт БиХ. Важећи урбанистички план за подручје Брчко дистрикта БиХ је Измјене и допуне урбанистичког плана града Брчко (II) - плански период 2007 – 2017.године. Предметни обухват се налази у оквиру важећег регулационог плана Измјена и допуна регулационог плана дијела стамбеног насеља „Мераје" у Брчко дистрикту БиХ, који је усвојен Одлуком број 01-02-990/22 од 16.марта 2022.године на период од 10 година.

1.1.2 Одлука о изради плана

У складу са захтјевом Одјељења за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ, Скупштина Брчко дистрикта БиХ донијела је Одлуку број 01-02-742/25 од 07.05.2025. године („Службени гласник Брчко дистрикт БиХ", број 20/25) о приступању изради Измјена и допуна регулационог плана дијела стамбеног насеља „Мераје" у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине (II).

1.1.3 Носилац израде плана

Израда документа просторног планирања повјерава се Заводу за планирање, пројектовање и развој Брчко дистрикта БиХ, у складу са законима.

1.1.4 Обухват плана

Израда дијела измјена Регулационог плана дијела стамбеног насеља „Мераје" у Брчко дистрикту БиХ(II) се ради за два дефинисана обухвата у стамбеном насељу „Мераје", који су важећим планом дефинисани као зоне Функције јавне намјене – комплекс опште болнице Брчко и Стамбено-пословни и пословни објекти (круг земљишта на којем је била фабрика обуће "Избор"). У смјерницама за израду овог документа, у наведеним зонама, предлаже се избјегавање приступа строгог дефинисања и јасне подјелење садржаја објеката здравства. Досадашња искуства показала су да је неопходно ту струку учинити флексибилнијом, те у зависности од потреба надлежног органа пружити шансу за евентуалним измјенама гдје год је то могуће. Исти приступ неопходно је пратити и у другој зони (круг земљишта на којем је била

фабрика обуће "Избор") јер се као такав уклапа у општеприхваћени тренд у области планирања "тзв. одрживи развој".

BOSNA I HERCEGOVINA

Brčko distrikt BiH

SKUPŠTINA

BRČKO DISTRIKTA BiH



БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА

Брчко дистрикт БиХ

СКУПШТИНА

БРЧКО ДИСТРИКТА БиХ

„ Младена Маглова 2, 76100 Брчко дистрикт БиХ, телефон / факс: 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 radiće 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 nadzidivanja 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 imovinskopравne 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. Dopr predsjedniku
3. Gradonačelniku
4. Dogradonačelniku
5. Odjeljenju za prostorno planiranje i imovinskopравne poslove
6. Zavodu za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH
7. Sektoru za opšte i zajedničke poslove
8. Arhivi



PREDSEDNIK

BRČKO DISTRIKTA BiH

Danir Bulčević, dipl. oec.

BOSNA I HERCEGOVINA
Brčko distrikt BiH
SKUPŠTINA
STRUČNA SLUŽBA SKUPŠTINE



БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
Брчко дистрикт БиХ
СКУПШТИНА
СТРУЧНА СЛУЖБА СКУПШТИНЕ



Новак

Јурић

Младена Маглова 2, 76100 Брчко дистрикт БиХ, телефон и факс: 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 ŠTAMPARSKE 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. Dogradonačelniku,
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 Преглед информационо-документационе основе Плана

Носилац израде плана ће израду Измјена и допуна Регулационог плана дијела стамбеног насеља "Мераје" у Брчко дистрикту БиХ (II) радити на основу:

- Закона о просторном планирању и грађењу Брчко дистрикта БиХ („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ", број: 11/24-пречишћени текст, и бројеви: 5/25 и 14/25)
- 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;
- Важеће просторно-планске документације у контактної зони;
- Документације Комисије за очување националних споменика БиХ за објекте у обухвату Плана (уколико у обухвату плана постоје објекти који су у надлежности Комисије);
- Катастарског плана (подлога из 2025. год.), дигиталног орто-фото снимка (из 2018. године);
- Других посебних закона и прописа који уређују област просторног планирања и грађења у Брчко дистрикту БиХ којим се може приступити на веб страници www.бдцентрал.нет и [хттпс://скупстинабд.ба/ба](https://скупстинабд.ба/ба);
- Норматива и стандарда из области просторног планирања и грађења;
- Норматива и стандарда из области хортикултурног уређења, примјене савремених материјала и обликовања у архитектури, урбане опреме простора (урбани мобилијар и др.).

2 ИЗВОД ИЗ ВАЖЕЋЕ ПРОСТОРНО-ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ И АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1 Извод из важећег регулационог плана

За предметни обухват на снази је важећи регулациони план у којем је у дефинирана намјена земљишта и објеката која се у основи задржава, с тим да је било неопходно одређено прилагођавање како би се повећала ефикасност провођења плана. У обухвату И извод из важеће Планом дефинисани обухвати обухватају катастарске честице у КО Брчко 4 наведене у *табели 1*.

Табела бр. 1 – анализа катастарских и власничких података

БРОЈ К.Ч.	ВЛАСНИШТВО	ПОВРШИНА м ²	КОМЕНТАР
1970/1	БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ, ИМА ТЕРЕТА	2 02 00	БОЛНИЦА Земљиште уз зграду здравства Зграда здравствене дјелатности с подрумом приземљем и спратом 1 Зграда здравствене дјелатности с приземљем и спратом 2 Приземна зграда здравствене дјелатности 3 Зграда здравствене дјелатности с приземљем и спратом 4 Приземна зграда здравствене дјелатности 5 Приземна зграда здравствене дјелатности 6 Приземна зграда здравствене дјелатности 7 Приземна зграда здравствене дјелатности 8 Приземна помоћна зграда 9 Приземна зграда здравствене дјелатности 10 Приземна зграда здравствене дјелатности 11 Приземна зграда здравствене дјелатности 12 Приземна помоћна зграда 13 Приземна помоћна зграда 14 Приземна помоћна зграда 15
1970/3	БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ, ИМА ТЕРЕТА	1 30 13	БОЛНИЦА Земљиште уз зграду здравства

			Зграда здравствене дјелатности с подрумом приземљем и 3 спрата 1 Пом.згр. у ванпривр. 2 Електроенергетски објекат 3 Електроенерг.објекат 4 Приземна помоћна зграда 5
1970/5	БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ, ИМА ТЕРЕТА	2 10 09	БОЛНИЦА Земљиште уз зграду здравства
1970/6	БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ, ИМА ТЕРЕТА	2 15	БОЛНИЦА Остало неплодно земљиште
1970/7	БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ, ИМА ТЕРЕТА	5	БОЛНИЦА Остало неплодно земљиште
1970/8ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	2 90	БАЊАЛУЧКА Двориште Стамбена зграда на спрат 1
1970/2ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	73	Пословна зграда у ванпривреди 1
1970/4ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	22 48	ХЕМОДИЈАЛИЗА Земљиште уз зграду здравства Зграда здравствене дјелатности 1 Електроенерг.објекат 2
1968/10ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	16 36	БАЊАЛУЧКА Двориште стамбено пословне зграде Стамбено пословна зграда 1
1968/11ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	21 57	МУЈКИЋИ Двориште Њива 5. класе Стамбена зграда 1
1968/12ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	3 39	ТРАВЊАК Њива 5. класе
2172/4	БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ, ИМА ТЕРЕТА	29	КОЖАРА Остало неплодно земљиште
2168/2	БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ, ИМА ТЕРЕТА	41	ОКУЋНИЦА Воћњак 3. класе
2165/2	БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ, ИМА ТЕРЕТА	5 06	ДО КУЋЕ Њива 3. класе
2163/3	БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ, ИМА ТЕРЕТА	79	ИЗБОР Њива 5. класе
2163/2	БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ, ИМА ТЕРЕТА	1 32	ИЗБОР Остало неплодно земљиште
2163/29	БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ, ИМА ТЕРЕТА	17	ИЗБОР Њива 5. класе
2163/28	БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ, ИМА ТЕРЕТА	68	ИЗБОР Остало неплодно земљиште
2163/6	БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ, ИМА ТЕРЕТА	1 29	ИЗБОР Њива 5. класе
2168/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	9 52	ОКУЋНИЦА Двориште Воћњак 3. класе Стамбена зграда 1

			Помоћна зграда 2 Помоћна зграда 3 Помоћна зграда 4
2168/3ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	2 20	ОКУЋНИЦА Двориште Стамбена зграда 1
2165/3ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	1 19	ДО КУЋЕ Њива 3. класе
2164/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	3 48	ОКУЋНИЦА Воћњак 2. класе Градилиште 1 Градилиште 2
2164/2ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	1 29	ОКУЋНИЦА Воћњак 4. класе Градилиште 1 Градилиште 2
2165/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	1 84	ДО КУЋЕ Њива 3. класе
2163/27ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО БЕЛАМИОНИХ д.о.о., Брчко,	2 46 31	ИЗБОР Остало неплодно земљиште
2174/ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	9 90	ОКУЋНИЦА Двориште Њива 3. класе Стамбена зграда 1 Гаража 2 Градилиште
2175/4ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	25 61	ИВИЦИ Њива 3. класе Градилиште
2175/2ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	4 95	ИВИЦИ Њива 3. класе
2175/3ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	2 71	ИВИЦИ Њива 3. класе
2173	ДОБРО У ОПШТОЈ УПОТРЕБИ-ВОДЕ	3 89	ПОТОК ИЗБОР Поток
2161/1	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	14 23	БРАДУША Земљиште уз привредну зграду Пословна зграда у привреди 4
2161/2	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	13	БРАДУША Остало неплодно земљиште
2161/3	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	17	БРАДУША Остало неплодно земљиште
2163/4	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	38	ИЗБОР Њива 5. класе
2162/2	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	20	ИЗБОР Њива 5. класе
1944/11ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО ПЕТАР (Мато) БЛЕКИЋ,	56	ОКРАЈАК Пашњак 2. класе
1944/1	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	69 81	Х. ЈЕРКОВИЋА Пашњак 2. класе

1972/2ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	9 50	МЕРАЈЕ Њива 5. класе
1972/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	6 82	ОКУЋНИЦА Двориште Стамбена зграда 1 Стамбена зграда 2
1973/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	8 10	ДО КУЋЕ Њива 5. класе
1974/3ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	6 16	МУЈКИЋИ Воћњак 3. класе
1974/4ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	54	МУЈКИЋИ Воћњак 3. класе
1973/4ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	1 14	ОКУЋНИЦА Њива 4. класе
1944/10	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	5 39	Х.ЈЕРКОВИЋА Пашњак 3. класе
2175/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	46 04	ИВИЦИ Њива 3. класе Њива 4. класе Њива 5. класе
2182/ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	1 08 96	ИВИЦИ Њива 3. класе Њива 4. класе
2200/ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	32 27	ИВИЦИ Воћњак 3. класе
2199/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	10 65	ИВИЦИ Ливада 3. класе
2199/3ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	61	ИВИЦИ Ливада 3. класе
2214/ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	33 61	ИВИЦИ Њива 3. класе Њива 4. класе
2215/9ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	7 83	ИВИЦИ Воћњак 3. класе
2215/11ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	1 22	ИВИЦИ Воћњак 3. класе
2216/6ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	1 60	ИВИЦИ Воћњак 3. класе
2216/8ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	70	ИВИЦИ Воћњак 3. класе
2216/9ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	23	ИВИЦИ Воћњак 3. класе
2216/10ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	4 29	ИВИЦИ Воћњак 3. класе
2216/7	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	10 76	ИВИЦИ Воћњак 5. класе
2215/10	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	3 80	ИВИЦИ Воћњак 3. класе
2274/2	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	61	ИВИЦИ Ливада 2. класе

2275/2	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	10	ОКУЋНИЦА Њива 5. класе
2197/3	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	2 53	КЛАНАЦ Њива 5. класе
2198/2	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	67	КЛАНАЦ Шума 4. класе
2199/2	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	3 51	ИВИЦИ Ливада 3. класе
2194/4	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	1 75	ОКУЋНИЦА Воћњак 3. класе
2194/3	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	15	КОЖАРА Воћњак 2. класе
2183/11	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	36	КОД ИЗБОРА Њива 5. класе
2172/2	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	4 28	КОЖАРА Остало неплодно земљиште
2198/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	1 93	КЛАНАЦ Шума 4. класе
2194/5ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	85	ОКУЋНИЦА Воћњак 3. класе
2193/3ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	2 85	ОКУЋНИЦА Воћњак 2. класе
2192/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	5 08	КЛАНАЦ Ливада 3. класе
2189/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	5 91	КЛАНАЦ Њива 3. класе
2183/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	6 73	КОД ИЗБОРА Њива 5. класе
2183/3	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	7 45	КОД ИЗБОРА Њива 5. класе
2183/2ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	3 61	КОД ИЗБОРА Воћњак 5. класе
2183/8ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	6 30	КОД ИЗБОРА Њива 5. класе
2169/ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	2 89	ОКУЋНИЦА Двориште Приземна стамбена зграда 1 Стамбена зграда са поткровљем 2 Помоћна зграда 3
3084/2	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	6	КЛАНАЦ Остало неплодно земљиште
3084/1	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	37	КЛАНАЦ Остало неплодно земљиште
3084/3	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	3	КЛАНАЦ Остало неплодно земљиште
3085/1	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	86	КЛАНАЦ Остало неплодно земљиште
3085/2	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	39	КЛАНАЦ Остало неплодно земљиште

3085/3	БРЧКО ДИСТРИКТ БиХ, ИМА ТЕРЕТА	2	КЛАНАЦ Остало неплодно земљиште
4431/6	ДОБРО У ОПШТОЈ УПОТРЕБИ - ПУТЕВИ	3 22	МУСЕ ЋАЗИМА ЋАТИЋА Улица
4431/7	ДОБРО У ОПШТОЈ УПОТРЕБИ - ПУТЕВИ	23	МУСЕ ЋАЗИМА ЋАТИЋА Улица
4430/6	ДОБРО У ОПШТОЈ УПОТРЕБИ - ПУТЕВИ	5	УЛИЦА САРАЈЕВСКА Улица
4425	ДОБРО У ОПШТОЈ УПОТРЕБИ - ПУТЕВИ	1 48 90	УЛИЦА М. ИБРАХИМБЕГОВИЋА Улица
2194/2ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	3 89	КОЖАРА Воћњак 2. класе Помоћна зграда 1
2197/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	35 95	КЛАНАЦ Њива 5. класе
2216/1ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	3 95	ИВИЦИ Воћњак 3. класе
2216/4ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	2 61	ИВИЦИ Воћњак 3. класе
2215/7ПГ	ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО	69	ИВИЦИ Воћњак 3. класе

Према важећем плану Измјена и допуна регулационог плана дијела стамбеног насеља „Мераје“ у Брчко дистрикту БиХ на предметним дијеловима обухвата су дефиниране следеће намјене:

- Обухват I: функције јавне намјене – комплекс опште болнице Брчко
- Обухват II: Стамбено-пословни и пословни објекти

Пројектни задатак је дефинирао смјернице на основу пристиглих приједлога на конкретним локацијама, а који су достављени носиоцу израде Плана и који су били полазна основа за израду Плана. Важећи план, “Измјене и допуне регулационог плана дијела стамбеног насеља “Мераје” у Брчко дистрикту БиХ”, усвојен одлуком бр. 01-02-990/22 од 16. марта 2022.године, **се мијења** у дијеловима који су дефинирани графичким прилозима и текстуалним дијелом овог Плана. На тај начин његове одредбе престају да важе усвајањем овог Плана у дијеловима обухваћеним овим Планом. У свим осталим графичким и текстуалним дијеловима постојећи важећи план, “Измјене и допуне регулационог Плана дијела стамбеног насеља “Мераје” у Брчко дистрикту БиХ”, **остаје непромијењен**.

Анализом предметних локација и инфраструктуре, као и достављених смјерница дефинисаних пројектним задатком, утврђени су правци формирања новог концепта који ће бити у складу са постављеним захтјевима, али и кореспондирати са околином, планираним намјенама и важећим планом, Измјене и допуне регулационог плана дијела стамбеног насеља „Мераје“ у Брчко дистрикту БиХ, дефинисаним сусједним просторима. Оно што

представља врло важан аспект јесте усклађивање саобраћајне инфраструктуре са контактним плановима, као и пројектима који су у фази извођења радова.

2.2 Коефицијент изграђености

Табела бр. 2 – Типови и бонитет објеката

ТИПОВИ И БОНИТЕТ ОБЈЕКТА					
	<i>Пословни објекти</i>	<i>Стамбени објекти - Индивидуално становање</i>	<i>Јавни објекти (објекти здравства)</i>	<i>Стамбено пословни објекти /колективно</i>	УКУПНО
<i>Добар бонитет</i>	2	/	6	/	8
<i>Средњи бонитет</i>	/	1	/	1	2
<i>Лош бонитет</i>	/	/	/	/	/
Укупна тлоцртна површина објеката (м²)	9 827,62	68,87	5 320,93	218,33	15 435,75
Укупна БГП површина објеката (м²)	28 857,04	275,48	15 153,19	436,66	44 722,37

Укупна површина предметног обухвата	10,96 ха
• Број објеката	10
• Индивидуално становање	1
• Пословни објекти	2
• Јавни објекти (објекти здравства)	6
• Стамбено пословни објекти/колективно	1
• Укупна БГП објеката	44 722,37м ²
• Укупна тлоцртна површина објеката	15 435,75,9м ²
• Посјечна спратност објеката	П+1
• Коефицијент изграђености	0,408

$$K_i = \text{БГП} / \text{Побухвата} = 44\,722,37 / 109\,600 = 0,408$$

• Проценат изграђености	14,08%
-------------------------	--------

$$P_i = \text{Птл} / \text{Побухвата} \times 100 = 15\,435,75 / 109\,600 \times 100 = 14,08\%$$

Електоренергетска инфраструктура

Трансформаторске станице

Обухват ове зоне представља простор за становање, трговине, хотели, угоститељство, објекти културе, здравства, социјалне заштите (школе, домови, здравствене установе), индустријски, административни и пословни објекти (канцеларије, банке), занатске услуге (сервиси, занатство), гараже, магацински простори, вишенамјенска склоништа и јавна расвјета, па је у том смислу и осигурана ЕЕ инфраструктура. На просторном обухвату регулационог плана су изграђене следеће трафостанице 10/0,4 кВ:

1. ТС 10/0,4 кВ, “НОВО БРЧКО 1”,
2. ТС 10/0,4 кВ, “НОВО БРЧКО 6”,
3. ТС 10/0,4 кВ, “НОВО БРЧКО 7”,
4. ТС 10/0,4 кВ, “НОВО БРЧКО 15” и
5. ТС 10/0,4 кВ, “НОВО БРЧКО 16”.

Постојећу ТС 10/0,4 кВ “Ново Брчко 16” је по потреби могуће измјестити на мјесто планиране ТС 10/0,4 кВ, а све према графичком прилогу.

Нисконапонска мрежа и јавна расвјета

Из трансформаторских станица 10/0,4 кВ се, путем нисконапонских надземних и подземних водова 0,4 кВ, напајају чврсти стамбени или пословни објекти који се налазе на локацијама које обухвата Регулациони план. Нисконапонска мрежа 0,4 кВ је претежно изведена у облику самоносивих надземних водова постављених на дрвеним или бетонским стубовима који се врло често користе и као стубови јавне расвјете или стубови за вјешање телефонских надземних самоносивих каблова. На предметном обухвату постоји изграђена јавна расвјета. Постојећу јавну расвјету је потребно замијенити новим технологијама енергетски ефикасне расвјете у виду ЛЕД свјетиљки.

Телекомуникациона инфраструктура

На просторном обухвату регулационог плана постоји развијена телекомуникациона инфраструктура. Секундарна ДТК и Оптичка приступна мрежа нису предмет планске документације. У графичком прилогу су дате планиране оквирне трасе Телекомуникационе инфраструктуре. Од планираних оквирних трасе Телекомуникационе инфраструктуре је дозвољено одступање. Нове трасе Телекомуникационе инфраструктуре ће се радити према захтјеву инвеститора (Телеком оператора), у складу са законским одредбама, правилницима, стандардима и правилима струке за ову врсту радова. Коначна сагласност као и технички услови су у надлежности Телеком оператора и реализовати ће се кроз израду инвестиционо-техничке документације (Идејни и Главни пројект), а све уз сагласност надлежних институција. Телекомуникациону инфраструктуру изводити подземно.

3 КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРОСТОРНИХ ЦЈЕЛИНА

Циљ израде ових измјена Плана јесте усклађивање и рјешавање конфликтних тачака које су евидентирани и представљају сметњу пуној реализацији важећег плана, са контактним плановима, посебно у области инфраструктуре и давање оптималних рјешења будућег развоја и изградње специфичних намјена у оквиру дефинисаних обухвата.

3.1 Основна намјена површина

Анализирајући концептуалне поставке важећег плана - Измјена и допуна регулационог плана дијела стамбеног насеља „Мераје“ у Брчко дистрикту БиХ, као и контактних планова, уочава се стварна потреба за измјеном појединих дијелова важећег плана - Измјена и допуна регулационог плана дијела стамбеног насеља „Мераје“ у Брчко дистрикту БиХ, а све како би се осигурао висок степен провођења документа, те рјешавање конфликтних тачака које су се појавиле у његовим дијеловима и њему контактним Плановима. Опредјељење планера је да се намјена површина усклади у највећој могућој мјери са условима на локалитету, односно, да се утврђена планска рјешења прецизирају, те да се планирани садржаји уклапају у дефинисан начин кориштења простора уз трансформације које ће бити усмјерене квалитетном просторном развоју, и његовим импликацијама на подручја која му директно гравитирају. У том смислу најприје је потребно ускладити саобраћајну и осталу инфраструктуру са изведеним и започетим радовима.

Овај План, у складу са хијерархијом планирања, ослањат ће се управо на постојећу и важећу планску документацију, те ће даље развијати план организације простора дефинисаних обухвата.

3.2 Општи урбанистичко-технички услови

3.2.1 Зона за изградњу јавних објеката – комплекс Опште болнице Брчко

Ова зона, Планом дефинисана у обухвату I, по важећем плану - Измјена и допуна регулационог плана дијела стамбеног насеља „Мераје“ у Брчко дистрикту БиХ, је дефинирана као простор планиран за изградњу објеката за потребе здравства – комплекс Опште болнице Брчко. Због тога што здравство не посједује неки развојни документ и стратегију развоја здравства, на основу које би се прецизније дефинирале стварне потребе за новим објектима, у овим измјенама ће бити утврђене грађевинске линије и урбанистичко-технички услови градње унутар дефинираног обухвата. Инвеститор ће на основу тренутних исказаних потреба моћи урадити идејно рјешење које ће бити дио јединственог болничког комплекса са свим пратећим сервисним садржајима. постојећи обухват болничког комплекса има довољно простора за будући дугорочни развој и изградњу нових објеката.

Унутар комплекса је једино на локацији садашњег психијатрије постављен објекат са дефинираним габаритима, а све како би кореспондирао уличном фронту постојећег и планираног концепта. При томе, габарити су такви да осигуравају довољно функционалног

простора за планирање нових садржаја. Овај објекат има различиту спратност, дио објекта је само приземни (П), дио објекта има спратност П+2, П+2, и спратност 2* и 3* што подразумијева да је у приземљу отворен простор, а етаже ослоњене на стубове. И за овај објект у комплексу болнице важе исти услови као и за остале објекте

Објекти и инфраструктура унутар комплекса болнице морају бити пројектован у складу са дефинираним урбанистичко-техничким условима:

- Грађевинске линије комплекса утврђене Планом су граничне, преко дате грађевинске линије не могу прелазити никакви истаци на објекту, изузев вијенца или стрехе, као и декоративних елемената фасаде (брисолеји, стаклени панели и сл.)
- Максимална спратност надземних етажа дата је графичким прилозима и она је максимална.
- Није дозвољена градња приземних објеката болнице ради рационалног кориштења земљишта, него у објектима груписати сродне гране, и тежити максималној дозвољеној спратности (изузев објекта који је тако дефиниран на графичком прилогу;
- У објектима је дозвољено имати једну или више подземних етажа, уколико то геомеханичка испитивања дозвољавају.
- Објекти могу бити повезани међусобно топлим везама – коридорима испод земље или изнад- на терену или у виду мостова;
- Фасаде објеката би требале бити модерно обликоване, употребом различитих материјала и омјером 50% демит фасада 50% стаклене површине и други савремени материјали;
- Кров на објектима може бити равни или благог нагиба сакривен високо постављеном атиком.
- Партерно уређење мора бити усклађено и представљати интегрални јавни простор са простором који га окружује. Обавезна употреба мобилијара високог стандарда и обликовања.
- Стационарни саобраћај за кориснике услуга је ријешен јавним паркингом изван комплекса. Унутар комплекса рјешавати паркинг за потребе службених возила, и одређен капацитет привременог паркирања уз задржавање до 15 минута уз сваки објект у комплексу, паркирањем на отвореном.
- Обавезно планирање и уређење хелидрома на крову једног од планираних објеката, а унутар планом дефинисаних грађевинских линија, уз поштивање свих регулатива за пројектовање хелидрома.
- Унутар припадајуће парцеле потребно је пројектом дефинирати партерно уређење, мин. 30% парцеле мора бити водопропусно тј. озелењено. Према граници парцела, нарочито стамбеним зонама потребно је формирати тампон зеленила минималне ширине 6м, које има више функција – од осигурања приватности, до заштите од буке и загађења.

- Положај саобраћајних комуникација, рампи, противпожарних путева итд. потребно је дефинисати у складу с диспозиционим рјешењем унутар дефинисаних грађевинских и регулационих линија.
- Уколико се планира градња новог објекта на неком дијелу унутар комплекса, саобраћајно рјешење мора бити интегрално ријешено, како се не би створио конфликт и ограничење за будуће интервенције.

3.2.2 Зона за изградњу пословних и објеката за колективно становање са пратећом инфраструктуром и зеленим површинама

У графичком дијелу Плана дефинирано обухватом II. Овај дио обухвата тренутно представља највећим дијелом неизграђено земљиште. Анализом постојећег плана, нарочито власничких парцела, односа према тзв. мини обилазници и планираних објеката, утврђено је да је потребно извршити одређене корекције, а како би се осигурала већа проводљивост плана. Објект тзв. мини-обилазнице је у односу на важећи план, дефиниран нешто другачијом трасом, те је приликом израде ове зоне било потребно прилагодити саобраћајну инфраструктуру. С обзиром на категорију саобраћајнице која је у тренутку израде ових измјена у изградњи, објекте уз исту позиционо треба планирати на другачији начин. Један од разлога комплетних измјена јесу и неуједначени волумени, положаји и дужине и позиције објеката, што просторно представља једну неадекватну цјелину, нарочито јер се ради о земљишту које је неизграђено, а представља просторни потенцијал. У овим измјенама је утврђена измјена положаја самог кружног тока и моста, првенствено из разлога једноставнијег рјешавања имовинских односа.

Оно што је посебно важно јесте дефинирање простора између тротоара и објеката, гдје је односу на саобраћајницу потребно је предвидјети дрвореде и пјешачку зону, а стационарни саобраћај смјестити иза објекта, унутар блока. На тај начин остварује се позитиван визуални дојам објеката уз саобраћајницу.

У важећем плану у овој зони су посебно дефинирани пословни, стамбено-пословни или стамбени објекти. Овим измјенама Плана (II) је то избјегнуто, те сви објекти су у означени као колективно становање, гдје је на захтјев инвеститора дозвољено пословање у дијелу објекта, на начин како је то прописано општим урбанистичко-техничким условима и одлуком о провођењу.

Објекти и инфраструктура унутар ове зоне морају бити пројектовани у складу са дефинираним урбанистичко-техничким условима:

- Грађевинске линије објеката представљају дате маркице утврђене Планом. Преко дате грађевинске линије не могу прелазити никакви истаји на објекту, изузев вијенца или стрехе, као и декоративних елемената фасаде (брисолеји, стаклени панели и сл.). Унутар утврђене маркице пројектанту се дозвољава слобода у обликовању објекта.
- Максимална спратност надземних етажа дата је графичким прилозима и она је максимална. Спратност и површина објеката могу бити мањи од планом

исказаних максималних вриједности. Помоћни објекти не могу се градити на парцели.

- Спратови објекта су: Подземни спратови (подрум и сутерен) (-1,-2....), приземље (П), спратови (1,2...), поткровље (Пк), повучени спрат (Пе).
- У објектима је дозвољено имати једну или више подземних етажа, уколико то геомеханичка испитивања дозвољавају и под условом да се осигурају одговарајуће техничке мјере у циљу заштите од подземних и површинских вода као и обрушавања терена.
- По намјени објекти су стамбени – колективно становање, с тим да на захтјев инвеститора, дио или цијело приземље и прва етажа могу били пословног карактера компатибилног становање. Такођер, према захтјеву, ламела може бити за потребе хотела, апартмана и сл. као посебног облика услужне дјелатности и сл.
- Терасе, балкони и други истурени дијелови објеката не могу прелазити дефинисану грађевинску линију.
- Кота приземља везује се за приступну саобраћајницу и она је 0.15 м до 1.2 м изнад коте уређеног терена објекта. Коту приземља треба прилагодити намјени уз услов осигурања приступа лицима са посебним потребама. Ово значи да је за пословну намјену кота приземља 0.15м, док уколико је приземље стамбене намјене, оно може бити до 1.2м изнад коте уређеног терена с тим да се висинска разлика савладава унутар утврђених габарита објекта.
- Фасаде објеката би требале бити модерно обликоване, употребом различитих материјала и омјером цца 50% демит фасада 50% стаклене површине и други савремени материјали (ова одредба се уводи због самог положаја предметног обухвата и потребе за подизањем квалитета у обликовању);
- Кров на објектима може бити равни или благог нагиба сакривен високо постављеном атиком.
- Партерно уређење мора бити усклађено и представљати интегрални јавни простор са простором који га окружује. Обавезна употреба мобилијара високог стандарда и обликовања.
- Колски приступ, као ни рјешавање стационарног саобраћаја на парцелу и објекат уз мини-обилазницу није могућ директно са мини-обилазнице, него са улица унутар насеља и приступних саобраћајница.
- На овом дијелу простор уредити за пјешаке, са мобилијаром, зеленилом, уличном расвјетом и сл.
- Неизграђени дијелови парцела морају остати јавни (отворени) и осигурати несметано кретање пјешака.
- Према улици уз тротоар обавезно је унутар парцеле планирање зеленог појаса ширине 1,5м, како је то приказано на картама. мјесто колског улаза у објекат, као

- и пјешачки пролази се могу разликовати у односу на карте и тачно ће се дефинирати пројектом и УТ условима.
- Обавезно је пјешачке стазе према улици радити бетонским коцкама, а не асфалтом због водопрпусности, али и осигуравања континуитета у уређењу, те због аспекта одржавања подземних инсталација.
 - Интерне саобраћајнице морају бити јасно дефиниране, окружене зеленим појасевима
 - Стационарни саобраћај објеката колективног становања потребно ријешити у оквиру објекта и парцеле.
 - Саставни дио идејног рјешења мора бити и пејзажно уређење терена са дефинирањем биљног фонда.
 - Графичким дијелом Плана дефинисано партерно уређење око објекта изузев успоставе зеленог појаса према улици, није обавезујуће. Исто инвеститор може прилагодити пројектном рјешењу и потребама поштујући услове дефинисане планом, гдје ће се јасно дефинирати пјешачке и колске површине улази у гаражу, рампе, зелене површине и сл.
 - Остали услови за овај простор су дефинирани кроз одлуку о провођењу плана.

3.3 Инфраструктура

Све одредбе важећег плана, Измјене и допуне регулационог плана дијела стамбеног насеља „Мераје“ у Брчко дистрикту БиХ, везано за изградњу комуналне и електро инфраструктуре се задржавају. Измјене и допуне су извршене само у графичким прилозима у сврху усклађивања планиране комуналне инфраструктуре са измјенама у плану просторне организације и саобраћајној инфраструктури.

У просторном обухвату Плана мора се осигурати комплетна широкопојасна услуга фиксне, мобилне телефоније, приступ интернету и кабловској телевизији, као стандард модерних технологија. Телекомуникациона мрежа је инфраструктурни систем којим руководе приватни оператери и систем који је највише подложен промјенама технологије и начина постављања и дистрибуције. Стога је овим планом дата само препорука за трасе, уз обавезно поштивање свих норматива из ове области.

На просторном обухвату регулационог плана постоји у одређеној мјери развијена телекомуникациона инфраструктура. Секундарна ДТК и Оптичка приступна мрежа нису предмет планске документације. У графичком прилогу су дате планиране оквирне трасе Телекомуникационе инфраструктуре. Од планираних оквирних траса Телекомуникационе инфраструктуре је дозвољено одступање. Нове трасе Телекомуникационе инфраструктуре ће се радити према захтјеву инвеститора (Телеком оператора), у складу са законским одредбама, правилницима, стандардима и правилима струке за ову врсту радова. Коначна сагласност као и технички услови су у надлежности Телеком оператора и реализовати ће се кроз израду инвестиционо-техничке документације (Идејни и Главни пројект), а све уз сагласност надлежних институција. Телекомуникациону инфраструктуру изводити подземно.

У циљу заштите и очувања простора те спречавања непотребног заузимања нових површина тежити обједињавању водова у потребне коридоре. Код израде пројектне документације за грађевинску дозволу, односно други еквивалентни акт за грађење нових или реконструкције постојећих објеката, ове се трасе могу кориговати ради прилагођавања техничким рјешењима, имовинско-правним односима и стању на терену.

За изграђену телекомуникациону инфраструктуру за пружање јавних телекомуникационих услуга путем телекомуникационих водова, водити рачуна о праву заједничког кориштења од стране свих оператера који посједују прописану дозволу за пружање телекомуникационих услуга.

Локације базних станица, кабинета за пасивно или активно оптичко чвориште у оквиру регулационог плана нису уцртане у графичком дијелу плана али се кроз препоруке Регулаторне агенције за телекомуникације дозвољава постављање предметних објеката на постојећим стамбеним, јавним или пословним објектима или као слободностојећи, а све у складу са инвестиционо-техничком документацијом. За ове објекте није потребно формирање посебне грађевинске парцеле.

Идејним пројектима могуће је извршити измјене уколико због техничког рјешења и других оправданих услова (имовински односи, постојећи објекти и сл.) постоји потреба. При томе предложене измјене не смију угрожавати извођење других објеката и инфраструктуре предвиђених важећим планом.

3.3.1 Саобраћајне Површине

Саобраћајнице унутар оба обухвата представљају само сегменте саобраћајног система насеља. Кружни ток са мостом преко ријеке Брке представља највећи инфраструктурни објект и овим рјешењем се покушао дати концепт који прати стратегије и планове развоја у смјеру повећања капацитета урбане мобилности, а истовремено што мање задирући у имовинске односе и узурпирање приватних парцела у великој мјери. За предметни кружни ток постоје издати локацијски услови, међутим исти нису усклађени са стратегијама и концептима развоја саобраћајне инфраструктуре, те исти нису прихваћени као модел који треба да се угради у План.

Изградњом мини-обилазнице која се прикључује на овај кружни ток, те изградњом тржног центра на овој локацији овај простор би требао попримити сасвим нове визуре и повећање пјешачких и колских флукутација, те су и саобраћајна рјешења дата у складу са пројекцијом развоја и комплетном визијом.

Јавне саобраћајнице које су у обухвату морају бити изведене у профилу и са елементима како је то приказано Планом. Дозвољавају се мање измјене ради имовинских односа, уколико се ради о дијелу који је планиран за зелену површину или тротоар, на начин да се иста може смањити, али не и укинути

На планираном кружном току ради самог његовог положаја треба предвидјети постављање фонтане или скулптуре, која ће бити дио пројектне документације.

Саобраћајна рјешења приказана у графичком прилогу, унутар грађевинских линија блока могу бити и другачија, у складу са инвеститорским потребама, с тим да морају задовољити параметре прописане овим планом.

У дијелу обухвата II планирана је изградња пјешачке пасареле. Анализом пројекција развоја и броја становника, те положаја основне школе, као и других школских објеката у односу на насеље Мераје и друга насеља сјеверно од обухвата, установило се да је због потреба сигурније кретања пјешака, и што мањег пресијецања пјешачких и колских коридора најповољније рјешење било планирање пасареле.

Приликом израде пројектне документације потребне за издавање локацијских услова, пасарела мора задовољити све прописе из области пројектовања и сигурности у саобраћају. Њена висина мора бити таква да не омета саобраћај на правцу, а с друге стране визуелно мора бити високог квалитета, савремено обликована, употребом лакших материјала и конструкције. Такођер, могуће је овај објект изабрати и конкурсним рјешењем јер на тај начин се добија квалитетно обликовно рјешење.

3.3.2 Зелене површине

Зелене површине унутар ова два обухвата подразумијевају двије врсте зеленила које мора бити висококвалитетно урађено и приказано и кроз пројекту документацију и локацијске услове. Зелене површине се дијеле на:

1. зелене површине ограниченог кориштења и то су с зелене површине унутар болничког комплекса,
2. јавне зелене површине.

Зелене површине ограниченог кориштења – унутар болничког комплекса тренутно нису обнављане посљедњих деценија и потребно је, нарочито према стамбеним објектима извршити уређење и ограда и зеленила, кроз израду пројектне документације у складу са самом намјеном комплекса. Унутар ових зелених површина које имају двојаку функцију (заштитно и парковско зеленило) дозвољено и пожељно је увести модеран мобилијар, фонтане, скулптуре и сл. како би се отворени простор комплекса оплеменио.

Јавне зелене површине – су све остале површине у обухвату, које подразумијевају дрвореде уз саобраћајнице, украсно и заштитно зеленило на пјешачким шетницама и унутар власничких парцела и стамбених комплекса. Ово зеленило ће бити детаљно приказано кроз израду пројектне документације, при чему мора бити дио интегралног обухвата. То значи да један инвеститор не може рјешавати партерно уређене без увида и сагледавања осталог простора и планираних намјена. Тако да привођењем земљишта коначној намјени у коначници се формира јединствен простор.

3.4 План парцелације

Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу, границама парцеле према сусједним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима. Грађевинска парцела треба да има

површину, облик и приступ јавном путу који омогућују изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

На графичком прилогу *Карта 6 – План парцелације* приказан је приједлог урбанистичких парцела. Оставља се могућност да Одјељење за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ у оквиру предложених урбанистичких парцела врши самостално измјену **искључиво** у смислу обједињавања парцела приказаних на споменутом графичком прилогу, на мјестима гдје за то постоје просторне могућности или функционалне потребе, а да се не угрози функционалност сусједних парцела или планираних и постојећих инфраструктурних објеката. Такођер, дозвољава да се да одјељење врши помјерање линије парцеле уколико је то потребно због преклапања са актуелним изводом из катастра, уколико то не ремети друг парцеле и изградње објеката и инфраструктуре.

У обухвату И, који представља болнички комплекс планом је дата парцелација, на начин да је сваки од објеката на засебној парцели, али није обвезујућа.

Обавеза Одјељењеа за јавни регистар је да према захтјеву инвеститора, у складу са овим Планом формира урбанистичке парцеле, што подразумијева 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, како је то планом утврђено.

3.5 Билански планираних физичких структура и уређења простора

Биланси планираних површина су дати у табелама како слиједи, те прате графички прилог Планиране намјене површина:

<i>Планирани објекти</i>	<i>Површина (м²)</i>	<i>Процентуално учешће (%)</i>
Зона привредно-пословних објеката	564,52	0,51
Зона јавних објеката (здравствени објекти)	8 345,26	7,61
Зона стамбено-пословних објеката – вишепородично становање	1401,21	1,28

*У табели су приказане површине под планираним објектима према намјени, као и проценат који те површине обухватају у односу на укупну површину обухваћену Регулационим планом.

Укупна површина предметног обухвата	10,96 ха
• Број објеката (планирани+постојећи)	10+5=15
• Индивидуално становање	1
• Пословни и привредно-пословни објекти	2 + 1
• Стамбено пословни објекти/колективно	6+4
• Јавни објекти (објекти здравства)	1
• Укупна тлоцртна површина објеката	25 746.74м ²
• Посјечна спратност објеката	П+1
• Проценат изграђености	23,49%

$$П_{и} = П_{тл} / П_{обухвата} \times 100 = 25\,746,74 / 109\,600 \times 100 = 23,49\%$$

4 ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА ИЗМЈЕНА И ДОПУНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ДИЈЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „МЕРАЈЕ" У БРЧКО ДИСТРИКТУ БИХ (II).

Правна и планска основа за израду плана

Члан 1

- 1) Регулациони план Измјена и допуна регулационог плана дијела стамбеног насеља „Мераје" у Брчко дистрикту БиХ (II) (у даљем тексту Измјена плана (II)) 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 и све остале радње дефиниране Законом о Просторном планирању и грађењу Брчко дистрикта БиХ. (Службени гласник Брчко Дистрикта БиХ, број: 11/24, 05/25).
- 2) План преузима одређења и одлуке важећег регулационог плана и плана вишег реда, Измјена и допуна Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007-2017.година, те Просторног плана Брчко дистрикта БиХ 2007-2017.година, у смислу намјене земљишта и услова за планирање и провођење плана.

Члан 2

- 1) Овом одлуком се уређује провођење Измјена плана (II) и она чини његов саставни дио.
- 2) Овом одлуком се утврђују услови кориштења, уређења, изградње објеката и инфраструктуре и заштите простора у обухвату Плана, намјена површина, урбанистичко-технички услови за изградњу грађевина и уређење грађевинског земљишта.
- 3) Овом одлуком се утврђују обавезе надлежног Одјељењаа за израду локацијских услова, као и обавезни елементи садржаја истих, а како би се осигурао адекватно провођење Плана, а све у складу са важећим Законским прописима.
- 4) Све одредбе прописане овом Одлуком о провођењу регулационог Плана важе само за обухвате дефинисане овим Планом.
- 5) У провођењу Измјена плана (II), обавезно се примјењују важећи прописи Брчко дистрикта Босне и Херцеговине из области просторног уређења, грађења, заштите околиша, заштите ваздухаОУ, заштите од буке, електроенергетике и свих осталих прописа који на било који начин уређују односе у области уређења простора.
- 6) Области које нису уређене Законом Брчко дистрикта БиХ примјењују се закони Босне и Херцеговине.

Члан 3

- 1) Регулациони план Измјена и допуна регулационог плана дијела стамбеног насеља „Мераје“ у Брчко дистрикту БиХ (II) доноси се на период од 10 година.
- 2) У складу с Законом о просторном планирању и грађењу ("Службени гласник Брчко дистрикта БиХ", број: 11/24, 05/25) најкасније годину дана прије истека плана, надлежни Одјељење покреће поступак ревизије плана чиме се утврђује његов степен провођења и могућност продужења. Поступак се може покренути на иницијативу заинтересираних лица, одјељења или институција, уколико су такви захтјеви оправдани.
- 3) Сви дијелови Измјена плана (II) обавезујући су и за инвеститоре и надлежне Одјељење и Институције који учествују у грађењу и праћењу примјене закона.
- 4) Обухвати се цијелом површином налази у КО Брчко 4. Површина обухвата Плана је графички утврђена кроз графички прилог – карта број 1

Урбанистичко-технички услови изградње у обухватима

Услови за уређење грађевинског земљишта

Члан 4

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

Члан 5

- 1) Уређење грађевинског земљишта подразумијева опремање и припремање грађевинског земљишта.
- 2) Припремање земљишта обухвата геолошка, геомеханичка и хидролошка испитивања која ће се користити при пројектовању.
- 3) Опремање грађевинског земљишта у оквиру Плана обухвата реконструкцију и изградњу комуналних грађевина и инсталација за заједничко кориштење:
 - a. изградња нових саобраћајница и паркинга.
 - b. доградња и изградња система примарне водоводне, канализационе, топловодне, електро и ТТ мреже и објеката.
 - c. уређење јавних површина (попловања, 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 осигурање саобраћајног приступа парцели, прикључење на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу, евентуално измјештање водова комуналне инфраструктуре, те потребних радова на стабилизацији терена у складу с геомеханичким испитивањима.
- 6) 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.

- 7) Неприродно насипање и издизање терена и друге интервенције на неприродној измјени конфигурације терена у односу на нивелету постојећих и планираних саобраћајница те сусједних грађевинских парцела није дозвољено.

Регулациона линија, грађевинска линија

Члан 6

- 1) Планом парцелације утврђују се: величина, облик, и положај парцеле, приступ парцелама, регулационе и грађевинске линије и површине за јавне намјене.
- 2) Грађевинске парцеле дефиниране су у графичком дијелу Плана – карта: „План парцелације“;
- 3) Грађевинска парцела обухвата једну или више катастарских парцела или њихових дијелова.
- 4) Грађевинска парцела мора да има површину и облик који обезбјеђују изградњу грађевина у складу са Планом.
- 5) Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ минимално са једне од јавних постојећих или планираних саобраћајница.
- 6) Надлежном Одјељењу се даје могућност усклађивања парцелације искључиво у складу с одредбама Измјена плана (II).
- 7) Грађевинске линије не могу прелазити регулациону линију осим ако исто није предвиђена Измјенама плана (II).
- 8) Унутар грађевинских линија објекта инвеститор је слободан да формира тлоцрт грађевине у овисности од потреба и жеља дефинираних идејним пројектом а у складу с одредбама Плана. Грађевинске линије објеката који су дефиниране овим Измјенама плана (II) не могу се прећи нити једним дијелом грађевине уколико то планом није другачије дефинирано.
- 9) Грађевинска линија подрумске или сутеренске етаже може бити већа од грађевинске линије основног габарита објекта под условом да не прелази дефинирану регулациону линију. Дијелови који излазе изван габарита приземне етаже цијелом својим површином морају бити укопани у терен. Удаљеност грађевинске линије подрума у односу на сусједну парцелу је минимално 1,0м због могућности реализације заштитне грађевинске јаме. Код реализације наведених подрумских етажа водити рачуна да се не угрози стабилност објеката на сусједној парцели.
- 10) Удаљеност грађевинске линије дефиниране претходним ставом може бити и мања од 1,0м уз услов обавезне израде и пројекта осигурања грађевинске јаме у оквиру главне пројектне документације.
- 11) Приступне рампе подземној етажи се рјешавају у складу с диспозицијом објекта у оквиру дефинисаних регулационих линија, односно могу излазити изван грађевинских линија.

Димензије и спратност планираних објеката

Члан 7

- 1) У графичком прилогу „План просторне организације“ дати су хоризонтални габарити објеката, који представљају максималне грађевинске линије.
- 2) Дозвољава се инвеститору прилагођавање димензије објекта унутар дефиниране грађевинске линије и дефинираних урбанистичко-техничких параметара.
- 3) Сви дијелови објеката који на нивоу спрата изнад приземља у оквиру дефинисане грађевинске линије прелазе габарит приземља морају бити изведени тако да својим дијеловима обезбјеђују комуникацију на нивоу уређеног партера минималне свијетле висине 3,5м од нивоа уређеног терена на свакој својој позицији.
- 4) На објектима на којима је дозвољена изградња задње повучене етаже (Пе), иста мора бити увучена минимално 2,5м у односу на габарит спрата испод исте. Увлачење „повученог“ спрата се врши са свих страна објекта.
- 5) Укупна заузетост грађевинске парцеле дефинирана је кроз графички дио плана с обзиром да дате маркице уједно представљају и максималну величину (габарит) објекта.
- 6) Спратна висина сваког нивоа мора бити у складу с намјеном простора поштујући прописане техничке услове мјера заштите на раду и боровка у затвореним и отвореним просторима.
- 7) На свим новим грађевинама, као и на постојећим грађевинама које се реконструишу, дијелови грађевине инфраструктурне намјене (димњаци, громобрани, антене, озраке 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 у складу с технолошким потребама и посебним прописима које доноси надлежни Одјељење Владе Брчко дистрикта БиХ, у дужини највише 20% прочеља грађевине.
- 8) Подрумски или сутеренски спрат може се користити као пословни простор помоћни простор, остава, складиште или гаража. Уколико се простор користи као гаража потребна приступна рампа рјешава се у склопу парцеле или објекта и не смије угрожавати пјешачке комуникације нити прелазити регулациону линију.
- 9) Становање на нивоу подрумског спрата није дозвољено.
- 10) Нивелационе коте приземља планираних објеката у односу на саобраћајницу - улицу утврдит ће се на основу постојећих нивелационих кота након геодетског снимања постојећег стања и одлука овог Плана.
- 11) Прилази и улази у грађевине и просторе пословне намјене морају бити пројектовани 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.

Услови за уређење фасада, привремено заузимање земљишта, постављање рекламних објеката

Члан 8

- 1) Архитектонско обликовање објеката и уређење фасада прилагодити амбијенту и савременим архитектонским трендовима, како је то прописано општим урбанистичко-техничким условима.
- 2) Тон карта фасадних површина нових објеката мора да буде одраз савремених архитектонских трендова. Није дозвољена доминантна примјена флуоресцентних и жарких боја која би нарушила визуелни дојам окружења.
- 3) Приликом издавања локацијских услова обавезно је прописати тон карту фасадних површина дефинирану РАЛ стандардом. Пожељна је палета пастелних или земљаних тонова.
- 4) Уколико се планира фазна изградња ламела двојних објеката, или објеката који ће у коначници чинити јединствену функционалну и обликовну цјелину у пројектној документацији је обавеза приказивања обје ламеле које морају бити идентичног архитектонског обликовања, и примијењених материјала.
- 5) Дограђени и надзидани дијелови постојећих објеката морају својим ликовним изразом, пропорцијом и стилским елементима чинити јединствену цјелину са постојећим објектом.
- 6) Равни кровови могу се уредити као терасе и уређене површине зеленила.
- 7) Све фасаде објекта (укључујући и кровове, тј. "пету фасаду") морају се квалитетно обликовати у складу с техничким прописима.
- 8) На свим објектима могућа је примјена елемената за заштиту од сунца (брисолеји, перголе и типске склопиве тенде и сл.) у оквиру дефиниране регулационе линије.
- 9) У циљу кориштења допунских извора енергије (сунчеве енергије) могућа је изведба конструктивних захвата ради употребе пасивних система за искориштење сунчеве енергије, на површини кровова објеката.
- 10) Објекти се морају конципирати без видљивих стреха и кровних препуста. У оквиру повучених етажа дозвољава се постављање конзолне транспарентне настрешнице максималне ширине 2,0м.
- 11) Разноликост материјала на фасадама свести на минимум, у складу са општим урбанистичко-техничким условима.
- 12) Рекламе, натписи, излози и витрине, који се постављају на објекат, морају бити прилагођени објекту односно простору у погледу обликовања, димензије, материјала и боје. Сви рекламни елементи морају бити постављени на једној од фасада објекта унутар дефинираних регулационих линија. Постављање рекламних елемената изнад атике објекта није дозвољено.
- 13) Сагласност на изведбе елемената из претходног става може се издати искључиво на основу достављеног и одобреног пројекта цјелокупне фасаде на коју се поставља неки од наведених елемената.
- 14) Сви елементи наведени ставом 12) уколико излазе изван основног габарита објекта морају бити постављени ма минималној свијетлој висини 3,5м од нивоа уређеног терена.

Члан 9

- 1) Постављање вањских јединица система климатизације на фасадне зидове према саобраћајницама или трговима нису дозвољени.
- 2) Изнимно ставу 1. овог члана је обликовање заштитних покривних маски машинских елемената као обликовног елемента цјелокупне фасаде.
- 3) Накнадно појединачно затварање балкона или лођа није дозвољено.
- 4) Изнимно претходном ставу, интервенција на затварању балкона и лођа се врши једнообразно и истовремено за цијели објекат и може се одобрити само на основу достављеног и одобреног пројекта цјелокупне трансформације постојеће фасаде. Фазне интервенције наведене овим ставом нису дозвољене.
- 5) Затварање или наткривање тераса и кровних тераса у оквиру повучених етажа није дозвољено.
- 6) Изнимно претходном ставу, на објектима са повученом задњом етажом и формираном кровном терасом дозвољава се постављање једнообразне конзолне настрешнице на цијелом објекту, максималне ширине 2,0м. Настрешница изведена од одговарајуће челичне или дрвене конструкције и транспарентног покрова.

Члан 10

- 1) Постављање јавне расвјете, клупа, корпи за отпатке и др. урбаног мобилијара, потребно је дефинирати пројектом урбаног мобилијара и визуелних комуникација, а уколико се налази у саставу власничке парцеле објекта, мора бити саставни дио пројектне документације изградње објекта кроз партерно уређење и усклађено са сусједном парцелом. Одјељење је дужан кроз УТ услове да пропише исте.

Услови за грађење помоћних и привремених објеката на грађевинским парцелама

Члан 11

- 1) Сви помоћни садржаји се морају планирати у склопу главног објекта.
- 2) Градња засебних помоћних објеката није дозвољена.
- 3) Дозвољено је постављање привремених објеката према условима које одреди надлежни одјељење, у складу са законима из надлежних области.

Услови за оградавање парцеле

Члан 12

- 1) Оградавање комплекса болнице у оквиру обухвата I је дозвољено с обзиром да се ради о специфичној намјени.
- 2) Оградавање парцела у обухвату II није дозвољено.
- 3) Изнимно претходном ставу, оградавање парцела се може одобрити до тренутка привођења земљишта коначној намјени или за грађевинске парцеле на којима се налазе или су планирани објекти специјалне намјене који из сигурносних разлога

морају бити ограђени заштитном оградом или имати контролисан приступ сто је потребно образложити идејним пројектом.

Услови уређења саобраћајних површина и паркинга на грађевинским парцелама

Члан 13

- 1) Локацијским условима за објекте одређене намјене потребно је утврдити неопходан број паркиралишних или паркиралишно-гаражних мјеста за возила у складу с овим одредбама.
- 2) Локацијским условима се обавезно мора утврдити колски приступ парцели, који не смије ометати сигурност саобраћаја.
- 3) Паркиралишне и гаражне потребе за поједине садржаје морају се ријешити на предметној грађевинској парцели или унутар појединог корисника простора одговарајуће намјене.
- 4) Уколико се паркирање планира у подземној етажи, рампа мора бити ријешена унутар грађевинске парцеле или објекта, тако да не угрожава пјешачке површине и сигурност.
- 5) Потребан број паркиралишно-гаражних мјеста (ППМ) на грађевинској парцели објекта зависи од врсте и намјене простора у објекту, а одређује се у складу са сљедећим нормативима:

Обухват I – болнички комплекс

-паркирање возила корисника и упосленика болничког комплекса је ријешено изван комплекса на јавном паркингу уз болницу. Унутар комплекса уз објекте је планиран мањи број паркинга, максимално 10% потребног капацитета, који је предвиђен за привремено задржавање и за пакркирање службена возила

- уколико је то пројектом предвиђено паркирање може бити организовано и у подземној етажи

Обухват II

-1,5 паркинг мјесто на двије смјештајне јединице уколико се ради о хотелу

-1 паркинг мјесто/ мах 70м² планираног пословног простора

-1 паркинг мјесто/ планирана стамбена јединица

Потребан број паркинг мјеста за дјелатности које нису дефинисане овим планом одредити ће се на основу препорука из Плана вишег реда.

- 6) Минималне димензије паркинга за паркирање особних возила су 2,5 м x 5,0 м, за теретна возила мин. димензије 3,5 x 10,0 м.
- 7) На свим паркинзима најмање 5%, односно најмање 1ПМ од укупног броја паркиралишних мјеста мора бити димензионирано и резервирано за возила особа с инвалидитетом и смањеном покретљивошћу.
- 8) Минимална димензија паркиралишног мјеста за инвалидне особе износи 5,0 x 3,7 м.

Члан 14

- 1) Концепт рјешавања партера и стационарног саобраћаја унутар обухвата I и обухвата II, који је дефиниран у графичком дијелу плана, није обавезан. Инвеститору се даје могућност уређења грађевинске парцеле и интерног саобраћаја у складу с архитектонским концептом уз поштивање услова дефинираних Планом и без нарушавања планом дефинираних комуникационих линија унутар цијелог обухвата, а како је то прописано општим урбанистичко-техничким условима текстуалног дијела и овом одлуком.

Услови за уређење зелених и слободних површина

Члан 15

- 1) Овим планом утврђује се категорија зеленила:
 - a. Зелене површине ограниченог кориштења
 - b. Зелене површине јавне намјене
- 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) Уређење зелених површина подразумијева подизање и одржавање високог и ниског растиња на зеленим површинама.
- 4) Узимајући у обзир да није дозвољено ограђивање парцела око објеката колективног становања, зелене површине између двије парцеле означене као површине јавне намјене могу се третирали интегрално како би се постигла већа квалитета уређења отворених простора. Унутар зелене површине у оквиру власничких парцела колективног становања потребно је ријешити и пјешачке и колске приступе, дјечја игралишта и мобилијар, с тим да удио зеленила не смије бити мањи од 25%
- 5) Технички пријем архитектонских и других објеката подразумијева и пријем изведених радова на уређењу зелених површина у складу с претходно прибављеном (одговарајућом) документацијом уређења, на основу Идејног рјешења са хортикултуром и графичким дијелом Плана.

Члан 16

- 1) За зелене површине јавне намјене у које спада и заштитно зеленило уз саобраћајнице предвидјети комбинацију сезонског цвијећа и интензивног аутохтоног зеленила. Сезонско зеленило и цвијеће је због свог животног циклуса потребно мијењати, ради осигурања увијек новог естетског угођаја.
- 2) На дијелу гдје је већ засађено интензивно зеленило и као такво задржано је овим Планом потребно је извршити попуну са украсним грмљем.
- 3) Зелене површине ограниченог кориштења намјене су унутар комплекса болнице. Ове зелене површине морају се пажљиво планирати, нарочито јер је болнички комплекс унутар стамбеног насеља.
- 4) Минималан проценат озелењавања сваке грађевинске парцеле у складу с плановима вишег реда је 25% преосталог дијела парцеле.

*Услови за изградњу саобраћајне и комуналне инфраструктуре***Члан 17**

- 1) Приликом израде елемената саобраћајне инфраструктуре потребно је исте усагласити с стварним стањем дефинисаним геодетским снимком постојећег стања и одредбама овог Плана.
- 2) Пројектант треба ускладити нивелационе карактеристике у пројекту са постојећом инфраструктуром.
- 3) Изградња нових саобраћајница може да се ради само у складу са условима прописаним у овим Планом.
- 4) Приликом израде идејног пројекта за нове саобраћајнице иста **мора садржавати** све Планом дефинисане елементе остале комуналне инфраструктуре (вода, оборинска и фекална канал.) планиране у оквиру предметне саобраћајнице.
- 5) Фекална и оборинска канализација мора бити пројектована као сепарациони (раздјелни) систем у профилу саобраћајнице.
- 6) Систем фекалне и оборинске канализације се пројектује према потребним капацитетима који се утврде у даном тренутку, према правилима струке, у складу са концептом прописаним планом.
- 7) Одводња воде са парцела мора бити ријешена на начин да се вода са водонепропусних површина на парцели (саобраћајнице, паркинзи, и сл., односно са оних површина гдје је могло доћи до загађења оборинске воде) прије испуштања у канализациони систем пречисти у сепараторима. Врсту сепаратора одредити у главном пројекту, а у зависности од врсте загађења и количине загађене воде.
- 8) Прикључак објекта на фекалну канализацију мора бити пројектован у складу са условима за сваку посебну специфичну намјену објекта.
- 9) Водоводна мрежа мора бити пројектована у складу са правилима струке, а према потребама и капацитетима обухвата, уз могућност фазне градње.
- 10) Дозвољена је фазна градња, као и реконструкција постојеће мреже, како би се осигурао потребан капацитет.
- 11) Даје се могућност Одјелењу за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе Брчко дистрикта да планиране коридоре инфраструктурних система коригује у складу са стварним стањем на терену као и захтјевима надлежних институција, уколико се укаже потреба за истим, с тим да квалитета идејних рјешења не може бити мањи у односу на рјешење понуђено планом.

Члан 18

- 1) Електроенергетска мрежа мора се пројектовати на начин да се сви подземни водови полажу ободом парцела, како не би реметили изградњу других подземних инсталација.
- 2) Потребна трафостаница ће се постављати уз сугласност надлежних институција, према потребама крајњих корисника, при чему она не може бити стубна.
- 3) Идејним пројектом морају бити приказане трасе подземних водова, који морају бити у складу са овим планом.

- 4) Уколико се укаже оправдана потреба, положај трафостаница, или чак и увођење нове трафостанице, као и трасе подземних каблова могу се измијенити пројектном документацијом, с тим да је прије издавања локацијских услова потребна сагласност надлежних органа на предложене измјене.
- 5) Изградња подземно свих приступних телефонских и оптичких мрежа, привода објектима дуж јавних површина, градских улица или регионалних путева, ако то није могуће из неког другог, техничког разлога, дозвољено је постављати исте дуж приватних посједа уз услов рјешавања имовинско-правних односа..
- 6) Сви оптички спојни путеви, подземне мреже и оптички приводи имају карактер сталних грађевинских објеката и морају бити уписани у катастар подземних инсталација.
- 7) Дозвољено је постављање објеката телекомуникационе инфраструктуре на постојећим или новим стамбеним, јавним или пословним објектима, у облику носача антена, антенских и радио-релејних стубова као сталних објеката.

Мјере заштите становника и материјалних добара од природних и људским дјеловањем изазваних непогода и катастрофа

Члан 19

- 1) Сви облици заштите и спашавања морају се проводити у складу с начелима међународног хуманитарног права и међународног права о заштити људи, животиња, културних добара и околиша од опасних утјецаја природних и других несрећа, те у складу са преузетим међународним обвезама и начелима проистеклим из Закона о заштити и спашавању и другим прописима из ове области.
- 2) Свака људска активност која може проузроковати штету за живот и здравље људи и штету на материјалним добрима, као таква мора се предвидјети.

Обавезе Одјељења у провођењу плана

Члан 20

- 1) Одјељење надлежан за издавање локацијских услова је дужан 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. Спратност објекта и његове остале вертикалне карактеристике,
 - с. Апсолутну коту приземља од које се не може одступити више од +/- 10цм,
 - д. Обавезу и обим околног уређења зелених и поплочаних површина у складу са Планом,
 - е. Третман фасаде, елемената који се постављају на фасаду и примјену тон карте на фасади, РАЛ стандард,

- f. Употребу мобилијара и опреме,
 - g. Мјесто за одлагање отпада (контејнери),
 - h. Мјесто саобраћајног прикључка на главну саобраћајницу,
 - i. Интерни саобраћај и стационарни саобраћај са приступним рампама,
 - j. 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, обзиром да се ради о централном дијелу града.
- 3) Идејни пројект се мора ускладити са условима прописаним овим планом, те само на основу таквог пројекта може се издати рјешење.
- 4) Технички пријем и употреба објекта нису могући уколико уз објекат није извршено вањско уређење у складу са Планом и прописано локацијским условима и Рјешењем о одобрењу за грађење.

Члан 21

- 5) Одјељење приликом издавања локацијских услова има овласти да:
- a. Врши избор врсте и размјештај урбаног мобилијара и сличних елемената који допуњују урбани амбијент, укључујући и садржаје на простору Плана;
 - b. Утврђује локацију дјечјих игралишта;
 - c. Промјену односа учешћа стамбеног и пословног простора у укупној бруто развијеној грађевинској површини;
 - d. Врши корекције у парцелацији како би се ријешили имовински односи, при чему не смије реметити изградњу и провођење плана;
 - e. Утврдити фазност градње појединих ламела, под условом да свака од дефинисаних фаза представља јединствену функционалну и грађевинску цјелину.
 - f. По потреби, Одјељење за просторно планирање и имовинско-правне послове Брчко дистрикта БиХ може по појединим питањима из даних овласти, или другим, тражити консултације од Завода за планирање, пројектовање и развој Брчко дистрикта БиХ, као носиоца израде Плана.

Завршне одредбе

Члан 22

- 1) У складу са чл.75 Просторног плана Брчко дистрикта Босне и Херцеговине, у случају да постоје нека неслагања око графичких прилога и текстуалног дијела плана, предност има текстуални дио плана.
- 2) Након прихватања приједлога плана од стране носиоца припреме, све пристигле захтјеве за локацијске услове потребно је прилагодити плану, ако не би долазило до конфликта у простору, а нарочито у дијелу планирања инфраструктуре.

- 3) Ова Одлука ступа на снагу у складу са Одлуком о усвајању Плана коју доноси Скупштина Брчко дистрикта БиХ, у прописаном времену од објављивања у "Службеном гласнику Брчко дистрикта БиХ".