



Institut za građevinarstvo "IG" Banja Luka

Naučno istraživački institut

Br. reg. Upisa: U/I-1-11425-00 Osnovni sud Banja Luka
Matični broj: 1928694
JIB: 4400918310005
PDV broj: 400918310005
Žiro račun: 555-007-00004438-38
Nova banka a.d. Bijeljina

ISO QMS 9001
ISO EMS 14001
ISO OHSAS 18001

Banja Luka, Kralja Petra I Karadorđevića 92-98 tel: 00387(0)51/348-360; lab. 533-380 fax: 00387(0)51/348-372 e-mail: info@institutig.com i izg@blic.net



IZMJENE REGULACIONOG PLANA DIJELA STAMBENOG NASELJA "IVICI" U BRČKO DISTRIKTU BIH -NACRT PLANA-

Banja Luka,
juni, 2020.god.



VRSTA DOKUMENTA: IZMJENE REGULACIONOG PLANA DIJELA STAMBENOG NASELJA „IVICI“ U BRČKO DISTRIKTU BiH

LOKACIJA: Brčko distrikt, BiH

NOSILAC PRIPREME: Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove

NOSILAC IZRADE: INSTITUT ZA GRAĐEVINARSTVO „IG“, D.O.O. BANJA LUKA

BROJ PROTOKOLA: IZ-IGBL-IN-RP-1099/18

VERIFIKACIJA: Skupština Brčko distrikta BiH,
sjednica br. _____ od _____ .godine

UČESNICI U IZRADI:

Nataša Grgić, dipl.inž.arh.	_____
Tatjana Udovičić, dipl.inž.arh.	_____
Nataša Mandić, dipl.inž.arh.	_____
Gordana Jevtić, dipl.prostorni planer	_____
Slobodan Berić, dipl.inž.građ.	_____
Milan Tešanović, dipl.inž.saob.	_____
Nevenko Samouković, dipl.inž.građ.	_____
Danijela Granolić, dipl.inž.građ.	_____
Boško Mijatović, dipl.inž.el.	_____
Svjetlana Čejčić, dipl.inž.maš.	_____
Milan Milisavić, dipl.inž.geod.	_____
Velibor Komlenić, dipl.inž.zžs.	_____
Azra Mahmutović, dipl.inž.geol	_____

Direktor

Doc.dr Nebojša Knežević



S A D R Ž A J

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DIO

A) UVODNO OBRAZLOŽENJE

B) STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

- I Prostorna cjelina
- II Prirodni uslovi i resursi
- III Valorizacija postojećeg građevinskog fonda
- IV Valorizacija kulturno-istorijskog nasljeđa
- V Stanovanje
- VI Privredne djelatnosti
- VII Javne službe i druge društvene djelatnosti
- VIII Vjerski objekti
- IX Infrastruktura
- X Životna sredina
- XI Bilansi korištenja površina, resursa i objekata
- XII Ocjena prirodnih i stvorenih uslova
- XIII Ocjena stanja organizacije, uređenja i korištenja prostora
- XIV Ciljevi organizacije, uređenja i korištenja prostora

V) PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

- I Organizacija prostora
- II Stanovanje
- III Privredne djelatnosti
- IV Javne službe i druge društvene djelatnosti
- V Vjerski objekti
- VI Sport i rekreacija
- VII Opšti urbanističko-tehnički uslovi
- VIII Infrastruktura
- IX Parcelacija, građevinske i regulacione linije
- X Sistem zelenih površina
- XI Životna sredina
- XII Mjere energetske efikasnosti
- XIII Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja
- XIV Uslovi za uklanjanje barijera za kretanje lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima
- XV Planirani bilansi

G) ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA

D) PRILOZI

**III GRAFIČKI DIO****a) KARTE STANJA**

01a.	IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA GRADA BRČKO (II) -PLAN NAMJENE POVRŠINA-	1:10000
01b.	IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA IVICI-BRČKO –PLANIRANA NAMJENA I RAZMJEŠTAJ OBJEKATA-	1:1000
02.	GEODETSKA PODLOGA SA POSTOJEĆOM PARCELACIJOM	1:1000
03.	VLASNIČKA STRUKTURA ZEMLJIŠTA	1:1000
04.	POSTOJEĆA FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA PROSTORA	1:1000
05.	VALORIZACIJA GRAĐEVINSKOG FONDA-SPRATNOST I NAMJENA	1:1000
06.	VALORIZACIJA GRAĐEVINSKOG FONDA –BONITET OBJEKATA	1:1000
07.	INŽENJERSKO-GEOLOŠKA KARTA	1:10000

b) KARTE PLANIRANOG RJEŠENJA

08.	PLAN UKLANJANJA	1:1000
09.	PLAN PARCELACIJE	1:1000
10.	PLAN NAMJENE POVRŠINA	1:1000
11.	PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE	1:1000
12.	PLAN SAOBRAĆAJA	1:1000
13.	PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	1:1000
14.	PLAN INFRASTRUKTURE – EE I TT	1:1000
15.	PLAN JAVNIH I ZELENIH POVRŠINA	1:1000
16.	PLAN GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA	1:1000



I OPŠTA DOKUMENTACIJA





A) UVODNO OBRAZLOŽENJE

Izrada izmjena Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Ivici“ (u daljem tekstu Plan), pokrenuta je nakon što je Skupština Brčko distrikta BiH na sjednici održanoj 19.07.2017. godine donijela Odluku o pristupanju izradi izmjena Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Ivici“ u Brčko distriktu BiH.

Planski period za koji se Regulacioni plan donosi je 10 (deset) godina.

Ugovor o izradi Plana zaključen je između naručioca, odnosno Nosioca pripreme Plana (Brčko distrikt BiH – Vlada Brčko distrikta BiH) i Instituta za građevinarstvo „IG“ d.o.o. Banjaluka kao izvršioca, odnosno Nosioca izrade Plana.

Nosilac izrade Plana preuzeo je obavezu da u izradi primijeni propisane odredbe u skladu sa:

- Zakonom o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta (Sl. Glasnik Brčko distrikta BiH br. 29/08 i 18/17);
- Pravilnikom o sadržaju, načinu izrade i donošenju dokumenata prostornog planiranja na području distrikta br. 01.1-02-028213/09 od 02.09.2009. godine;
- Prostorni plan Brčko distrikta BiH – planski period 2007-2017 godina;
- Izmjenom i dopunom Urbanističkog plana grada Brčko (II) – BiH planski period 2007-2017.godina, namjena površina
- Raspoloživim podlogama
- Drugim posebnim, zakonima i propisima koji uređuju oblast prostornog planiranja i građenja u Brčko distriktu BiH

kao i sa drugim zakonima, pravilnicima, propisima i stručnim preporukama koji su značajni za planiranje i uređenje prostora koji je tretiran Planom.

Prostorni obuhvat Plana definisan je navedenom Odlukom i obuhvata prostor koji je naznačen na tematskim kartama. Površina obuhvata Plana iznosi cca 61,6 ha.

Prije pristupanja izradi Plana, Nosilac izrade Plana izvršio je geodetsko snimanje predmetnog područja na kojem su dalje rađene sve aktivnosti u vezi sa izradom Plana.

Od strane nosioca pripreme Plana dostavljena je sljedeća dokumentacija u formi programskih elemenata za izradu Plana, a koja se odnosi na predmetno područje:

- Odluka o pristupanju izradi izmjena Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Ivici“ u Brčko distriktu BiH
- Važeća prostorno-planska dokumentacija za predmetni obuhvat;
- Projektni zadatak br. 06-1155SC-014/17, od 04.08.2017. godine;



IZVOD IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA

Postojeća dokumentacija, koja tretira predmetno područje, sastoji se iz:

- Prostornog plana Brčko distrikta BiH – planski period 2007-2017 godina;
- Izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007-2017 godina, namjena površina;
- Regulacionog plana Ivici –Brčko iz 2015. godine.

Prostornim planom Brčko distrikta predmetno područje definisano je kao dio užeg urbanog područja.

Prema namjeni površina iz Urbanističkog plana Brčko, područje naselja Ivici namijenjeno je za stanovanje sa manjim dijelom zelenih površina ograničenog korištenja (sportsko-rekreativne površine, zelenilo školskih i bolničkih kompleksa, zelene površine industrijskih zona) i poljoprivrednim površinama. Nova planska izgradnja predviđena je povećanjem individualne stambene izgradnje i namjenama kompatibilnim stanovanju, objektima manje spratnosti i orijentacionim stepenom gustine stanovanja do 120 st/ha.

Regulacionim planom „Ivici“ u Brčko distriktu, definisan je prostor sa objektima stambene, poslovne, stambeno-poslovne namjene i objektima društvenog sadržaja.

Regulacionim planom, u okviru predmetnog područja, definisane su površine sljedećih namjena:

- površine namijenjene za stanovanje i poslovanje;
- površine namijenjene za javne objekte i objekte sporta i rekreacije;
- površine namijenjene za razvoj infrastrukture;
- površine namijenjene za zelenilo;
- površine namijenjene za saobraćaj u kretanju i mirovanju.

Takođe, utvrđeno je da su postojećim planom planirane trase novih saobraćajnica kao i nove parcele nezavisno od geometrije i pozicije postojećih katastarskih parcela, što bi rezultovalo otežanim provođenjem planiranih trasa i parcela, a iz razloga što se iste sastoje iz manjih i geometrijski nepravilnih dijelova više različitih katastarskih parcela.



B) STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

I PROSTORNA CJELINA

Predmetni obuhvat – stambeno naselje Ivici, unutar kojeg se nalaze objekti pretežno stambene i stambeno-poslovne namjene sa jednim javnim i nekolicinom poslovnih objekata, kao i prateće zelene površine, manje poljoprivredne površine i površine namijenjene za saobraćaj u mirovanju i kretanju, nalazi se u užem urbanom području Brčko distrikta. Predmetni obuhvata tangira sa naseljima koja su unutar centralnih zona.

Obuhvat Plana prikazan je na tematskim kartama i površina iznosi cca 61,6 ha.

II PRIRODNI USLOVI I RESURSI

1 GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Podaci o geološkim karakteristikama terena dobijeni su sa Osnovne geološke karte, list Brčko 1:10000 čiji su autori: R.Buzaljko, L.Vujnović, J.Olujić, RO Geoinženjering OOUR Geoinstitut Sarajevo, 1985 godine, S.Marković, Geološki zavod Zagreb, 1985 godine. Na osnovu uvida u geološku kartu konstatovano je da u geološkoj građi predmetnog terena učestvuju kvartarni sedimenti (t1, t2, ap, s-j, a) koji su detaljno opisani u nastavku teksta.

PRVA TERASA SAVE (t1) - Terasa leži, u prosjeku, 5 m iznad nivoa Save. Dijelovi bliže Savi, prekriveni su holocenskim sedimentima različitih genetskih tipova. Po litološkom sastavu, terasa je uglavnom kombinacija plavnih i koritnih sedimenata (ciklička sedimentacija). Svi ovi slojevi su blago nagnuti prema sjeveru. U okviru facije korita, dobro je izražena kosa slojevitost, a tu i tamo i ukrštena, po različitoj zaobljenosti i spoljašnosti valutaka. Materijal je pretežno nesortiran.

DRUGA TERASA SAVE (t2) - Terasa leži, u prosjeku, 20 m iznad nivoa (normalnog) Save, a njena je visina takođe 20 m. U njenom formiranju, dijelom su uticale i lijeve pritoke Save. Litološki sastav ove terase predstavljaju pretežno žućkaste gline sa željezovitim i laporovitim konkrecijama. Mjestimično su manje ili više pjeskovite. Nastale su u riječno-jezerskoj fazi sedimentacije, gdje je protok vode bio veoma spor, pa se mogao taložiti samo sitnoklastični materijal, snošen s brčanskog platoa, dok su konkrecije nastale naknadnim procesima. Na svojim južnim obodima, terasa se naslanja na pliopleistocenske sedimente, a na sjeveru, prekrivena je sedimentima I terase. Disecirana je mnogobrojnim potocima, kratkog toka i smjera sjever-jug. Debljina (visina) terase je cca 20 m.

ALUVIJALNO-PLAVNI SEDIMENTI (ap) - Izvan granica aluvijona, bara i mrtvaja, ravničarski dijelovi bivaju plavljeni samo za vrijeme povodnja, koji obično nastupa u proljeće (nakon naglog topljenja snijega). Poplave imaju karakter mutnih tokova; nose ogromnu količinu suspendovanog materijala, ili alevrita, kojeg, uslijed malih horizontalnih brzina vodenih struja, veoma sporo talože, na ranije stvorene facije korita. To su aluvijalno-plavni sedimenti, koje nalazimo u sjevernim dijelovima, gdje su nastali povremenim izlivima Save, ili pak, u proširenim dolinama manjih rijeka, a nastali su njihovim povremenim izlivanjem.

Aluvijalno-plavne sedimente čine siltovi i pjeskoviti siltovi, a može im se pridodati i nešto glinovito-muljevito materijala. Debljina aluvijalno-plavnih naslaga ne prelazi 1 m.



PJESKOVITI SILTOVI I SILTOVI (s-j)

Većina terena je izgrađena od sivih, sivosmeđih i smeđih, pjeskovitih siltova (alevrita), koji su najbolje otvoreni u glinokopima. Najljepši otvoreni profil, u ovim naslagama, je u ciglani Gunja i debeo je 6-8 m. U najnižem dijelu naslaga (u ovome profilu), nalazimo sive, pjeskovite siltove, unutar kojih je prisutna decimetarska leća pijeska. Slojevitost u naslagama siltova, nije izražena. Izvjesno horizontiranje se nalazi u naslagama ciglane Gunja, na temelju promjene granulacije u nižem dijelu naslaga i promjene boje, u višem dijelu. Laminarni, pjeskoviti siltovi zabilježeni su u obali Save. Sortiranost pjeskovitih siltova i siltova je srednja do slaba. Mineralni sastav ovih sedimenata potpuno je identičan sastavu pijeska, što znači da su izgrađeni od kvarca, karbonatnih čestica, feldspata i čestica stijena. U ovim naslagama, makrofauna je nađena jugozapadno od Rajeva Sela i istočno od Drenovaca, te u bazalnom dijelu naslaga, u Gunji. U ovim pjeskovitim siltovima, uz kopnene oblike: *Zonitoides* sp., *Vitrina* sp. i *Fagotia acicularia*, nađeni su *Stl Lithoglyphus naticoides* i *Unio crassus*, znači oblici toplog klimata, koji su indikatori riječnog biotopa. Debljina ovih naslaga, uz Savu, se kreće od 3 do 8 m, a povećava se, idući prema sjeveru i u pravcu istoka.

ALUVIJALNI NANOSI (a)

Aluvijalni nanosi Save i njenih pritoka su dobro otkriveni, tamo gdje su rijeke dublje zasjekle svoje korito. Litološki sastav im ovisi od litološkog sastava matičnih stijena, kroz koje je rijeka probila svoje korito, a granulometrijski sastav, od energije toka. U aluvijonu Save, duž njene lijeve obale, nalazimo muljeve, zaglinjene pijeskovite i pijeskovite, koje rijeka i danas odlaže. Najljepše naplavine pijesaka, otvorene su (za vrijeme niskog vodostaja), zapadno od Rajeva Sela. To su sitnozrni do srednjozrni pijesci, smeđe i sivosmeđe boje. Sortiranost im je dobra. Litološki sastav aluvijalnih nanosa, na desnoj obali Save je nešto raznovrsniji. Konstatovani su: žućkasti alevriti, sive gline, žutosive gline sa Mn konkrecijama, žućkaste, pjeskovite gline s proslojcima smeđastih glina i sitnozrnih pjesaka. U aluvijalnom nanosu Tinje, preovlađuju zaobljeni odlomci neogenskih krečnjaka, dok u aluvijalnim nanosima Gnjice, Šibosnice Janje, preovlađuju zaobljeni odlomci paleogenskih klastita. U dijelu korita Gnjice, gdje se ona probija kroz paleogene klastite na nekoliko lokaliteta, zapaženi su i sedimenti plaža, koji nisu posebno izdvajani. Debljina aluvijalnih naslaga doseže do 2 m.

1.1 Hidrogeološke karakteristike

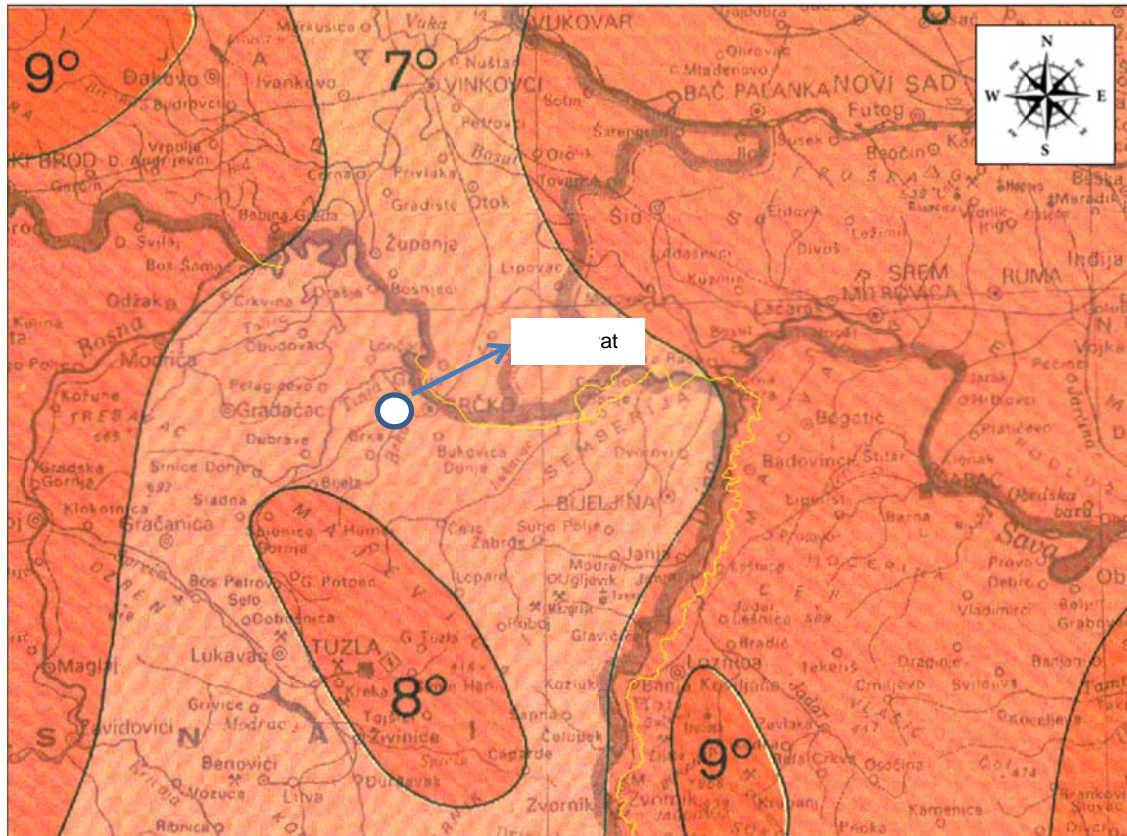
U kvartarnim sedimentima je formiran zbijeni tip izdani sa slobodnim nivoom a mjestimično i sa nivoom pod pritiskom. Vodopropusnost ovih sedimenata je dobra a zaglinjeni dio ima lošija hidrogeološka svojstva i može se svrstati u hidrogeološki izolator. Ove naslage predstavljaju barijere kretanju podzemne vode s karakterističnim pretežno površinskim oticanjem oborinskih voda. Dubina do nivoa podzemnih voda zavisi od količine atmosferskih taloga kao i od nivoa površinskih voda.

1.2 Seizmološke karakteristike

Ocjena seizmičkog hazarda, odnosno osnovnog stepena seizmičkog intenziteta izvršena je na osnovu važećih Seizmoloških karata i Seizmotektonske karte Bosne i Hercegovine. U našoj praksi, za ove potrebe koristi se Seizmološka karta Jugoslavije, razmjere 1:1.000.000, (izdanje zajednice za seizmologiju SFRJ – Beograd, 1987. godine). Na kartama za različite vremenske periode, prikazan je intenzitet zemljotresa čija vjerovatnoća



dogadjanja bar jedanput, u tom vremenskom periodu, iznosi 63%, što znači da je zadani period jednak povratnom periodu zemljotresa. Karta je zasnovana na kompleksnim seizmološkim, geološkim i geofizičkim istraživanjima Bosne i Hercegovine i zajedničkoj sintezi rezultata tih istraživanja. U seizmološkom pogledu, šire područje Brčko Distrikta, prema seizmološkoj karti SFRJ, nalazi se u području 7^o MCS za povratni period od 500 godina.



LEGENDA

7^o – Područje maksimalnog opaženog intenziteta 7^o MCS

* – mesta koja se nalaze na izolinijama, ulaze u područje višeg intenziteta



Slika br.1 - Isječak seizmološke karte SFRJ za povratni period 500 godina

1.3. Geotehnički uslovi

Na sadašnjem nivou istraženosti može se dati samo generalna ocjena da je teren povoljan za gradnju. Međutim, da bi se obezbijedila bezbjedna izgradnja i eksploatacija budućih objekata, potrebno je uraditi sljedeće:

- Nasip na kome će se vršiti gradnja potrebno je nasipati u slojevima, zbijanje nasutog materijala saglasno optimalnoj vlažnosti materijala pri zbijanja i dr.
- Podzemne prostorije projektovati prema uslovima hidrogeoloških istraživanja
- Definisati nivo nasipa tako da ne utiče na susjedne parcele
- Izgradnja usjeka ne smije da ugrozi stabilnost kosina



III VALORIZACIJA POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA

U sklopu analize stanja data je detaljna valorizacija naslijeđenih fondova visokogradnje u pogledu namjene, spratnosti i boniteta, i prezentovana je na tematskim kartama u grafičkom dijelu Plana.

Postojeći građevinski fond čini 316 stambenih, 6 stambeno-poslovnih, 3 poslovna, jedan postojeći javni objekat – zgrada mjesne zajednice, jedan objekat u funkciji sporta i rekreacije (tribine sa pratećim prostorijama) i 182 pomoćna objekta. U predmetnom obuhvatu prisutni su objekti u kategoriji objekata u izgradnji (17), temelji (38) i objekti u ruševnom stanju (11).

Spratnost postojećih objekata kreće se od P do P+2 za individualne stambene objekte, za stambeno-poslovne objekte do P+1+Pk, odnosno, do P+Pk za poslovne objekte gdje se horizontalnim i vertikalnim gabaritima (dvojni objekat) izdvajaju dva stambeno-poslovna objekta- autoservis, budući da u postojećoj usitnjenj strukturi predstavljaju dominantan volumen kada su u pitanju objekti te namjene. Međutim, svojom namjenom i brojem se izdvajaju objekti mjesne zajednice i tribine sa pratećim objektima stadiona kao jedini objekti u kategoriji javnih, odnosno, sportskih objekata.

Na obuhvatu je takođe zatečen izuzetno veliki broj pomoćnih objekata (garaže, drvarnice, ljetne kuhinje...) na individualnim parcelama, koji zauzimaju i značajne površine na parcelama, i čiji karakter u smislu režima korištenja pa i horizontalnih gabarita često graniči sa stambenim objektima.

U obuhvatu egzistira nekoliko objekata koji su iz stambene namjene pretvoreni u pomoćne objekte izgradnjom novog stambenog objekta na istoj parceli. Postojeći, do tada stambeni objekat (pretežno manji prizemni objekti iz perioda neposredno prije ili poslije 2. sv.rata, građeni od 20-tih do 50 tih godina prošlog vijeka) izgubio je prvobitnu namjenu i dobio karakter pomoćnog objekta u smislu načina korištenja, ali i stepena održavanja, tako da, kao posljedica toga, postoje zidani objekti značajnijih gabarita, koji su u službi pomoćnih objekata na parceli.

U obuhvatu je zatečeno ukupno 38 temelja (započeta izgradnja ili temelji nekadašnjih objekata koji su porušeni), 11 objekata u ruševnom stanju i 17 objekata u izgradnji. Broj se odnosi na glavne objekte dok temelji pomoćnih objekata i pomoćni objekti u izgradnji nisu posebno tretirani budući da je identifikacija istih bila teška usljed velikog broja objekata te vrste i nedostupnosti brojnih privatnih parcela za identifikaciju istih.

Veći broj objekata, koji su prepoznati kao temelji, objekti u ruševnom stanju i objekti u izgradnji planirani su kao zamjenski objekti ili objekti za rekonstrukciju, gdje ista podrazumijeva izgradnju na postojećim temeljima, odnosno završetak gradnje, dogradnju ili nadogradnju objekata u izgradnji.

Postojeći objekti su različitog boniteta i prema bonitetnim kategorijama u najvećem broju su od srednjeg do dobrog stanja.

Kada su u pitanju objekti lošeg boniteta u pitanju je nekoliko napuštenih ruševnih stambenih objekata gdje je na parceli potrebna intervencija u vidu rekonstrukcije ili zamjenska gradnje.



Naročito je potrebno naglasiti kvalitet gradnje pomoćnih objekata, gdje su upotrebljeni materijali i konstrukcije te završna obrada u najvećem broju slučajeva rezultat improvizacije i kao takvi veoma upitni sa stanovišta sigurnosti eksploatacije i mogućnosti valjane ocjene boniteta. Opterećenost prostora brojnim pomoćnim objektima na individualnim parcelama dominira.

IV VALORIZACIJA KULTURNO-ISTORIJSKOG I PRIRODNOG NASLLJEĐA

U obuhvatu Plana ne postoje objekti kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa.

V STANOVANJE

U prostoru obuhvata Plana dominiraju individualni porodični stambeni objekti, spratnosti P do max P+2. Prosječna, dominantna spratnost objekata je P+Pk.

Zatečenu matricu stambene izgradnje sačinjava izrazito gusta izgrađenost, sa objektima na malim distancama, u najvećem broje nejednako postavljenim u odnosu na front ulice- neujednačena građevinska linija objekata, sa veoma često nedovoljno velikim parcelama, sa uskim ulicama bez trotoara, često i makadamskim putevima te ulicama nedovoljnih širina kao i mnogobrojnim pristupnim trasama i prilazima koje opslužuju jednu do najviše tri ili četiri parcele.

Individualne parcele ne posjeduju primjetnu uređenost prostora, naročito uređenost u smislu zelenila privatnih parcela, te je vidno opterećenje stambenog dvorišta mnogobrojnim pomoćnim objektima često značajnih gabarita u odnosu na glavni – stambeni objekat.

VI PRIVREDNE DJELATNOSTI

U prostoru obuhvata plana, a s obzirom na karakter prostora koji čine inividualni porodični objekti, privredne djelatnosti koje čine poslovanje i proizvodne djelatnosti u vidu zanatskih radnji smještene su u najvećem broju u prizemljima stambeno-poslovnih inividualnih objekata. Spratnost stambeno-poslovnih objekata kreće se od P+1+Pk. Na obuhvatu je detektovano 3 isključivo poslovnia objekata spratnosti do P+Pk, od kojih je jedan objekat nešto dominantnijih gabarita (20m x 8m), ali prizemne spratnosti, i 6 stambeno-poslovnih objekata. Stambeno poslovni objekti zatiču se i unutar blokova sa individualnom gradnjom, sa djelatnostima koje su u vezi sa potrebama stanovništva u nesporednoj blizini (trgovina, ugostiteljstvo, manje zanatske radnje).

Iz svega navedenog jasno se izvodi zaključak da su objekti sa sadržajem poslovnih i proizvodnih djelatnosti zastupljeni u vrlo malom procentu, tj.da u obuhvatu dominira funkcija stanovanja.

VII JAVNE SLUŽBE I DRUGE DRUŠTVENE DJELATNOSTI

U prostoru obuhvata Plana nalazi se javni objekat-objekat mjesne zajednice. Objekat se nalazi u prostoru koji je izgrađen stambenim objektima, a sa jugoistočne strane nalazi se sportski teren sa pratećim objektom-tribine i prostorije u funkciji sporta. Predmetni objekat se u odnosu na okruženje ni po čemu bitnom ne razlikuje, tj.svojim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, materijalizacijom i oblikovanjem potpuno se uklapa u okolni prostor u kojem dominiraju individualni porodični objekti, malih spratnosti, prosjeka P+Pk.

VIII VJERSKI OBJEKTI

U prostoru obuhvata Plana ne postoje vjerski objekti.



IX INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ

Mrežu saobraćajnica karakterišu sabirne i pristupne ulice koje u principu nisu planski postavljane. U funkcionalnom smislu ne postoji hijerarhija, što je posljedica neorganizovanog nastajanja i građenja prostora. Posljedica toga je neuređena mreža saobraćajnica koje nemaju konstantnu širinu poprečnog profila ni kvalitet kolovozne konstrukcije. Tretirani prostor je nekvalitetno povezan internim saobraćajnicama sa bližim okruženjem i centrom grada. Ulica Bakije Selimovića je jedina koja ima asfaltiran kolovoz i prolazi kroz naselje prikupljajući sve interne saobraćajnice odvođeći ih u pravcu naselja "Meraje".

Odvijanje drumskog i gradskog saobraćaja vrši se ulicama u naselju, od kojih je većina neasfaltirana, bez pješačkih staza i sa neadekvatnom ili nikakvom saobraćajnom signalizacijom i neutvrđenim režimom saobraćaja. Kroz naselje ne prolaze linije javnog gradskog prevoza niti ima uređenih parking prostora. Parkiranje se vrši na slobodnom prostoru ili na individualnim parcelama gdje su izgrađene garaže.

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Područje je vodosnabdjeveno sa gradskog vodovoda i sadašnje potrebe naselja su zadovoljene.

Vodovod

Naselje "Ivici" pokriveno je gradskom vodovodnom mrežom. Distributivna vodovodna mreža izvedena je od azbestcementsa i PVC materijala. Pritisci u vodovodnom sistemu kreću se u granicama od 2,5 bara. Sadašnji način vodosnabdijevanja zadovoljava potrebe stanovništva.

Kanalizacija

Naselje "Ivici" nije uvezano u gradski kanalizacioni sistem, te su rješenja uglavnom individualnog tipa i nezadovoljavajuća.

ELEKTROENERGETIKA

Područje se električnom energijom na 10(20) kV naponskom nivou snabdijeva iz postojeće distributivne mreže u obuhvatu regulacionog plana. Distribucija električne energije do postojećih objekata obavlja se preko transformatorskih stanice lociranih u obuhvatu RP, kao i iz transformatorskih stanica koje se nalaze van obuhvata regulacionog plana. Kompletna SN mreža na lokalitetu je realizovana dijelom nadzemnim vodovima, a dijelom podzemnim SN kablom i u dobrom je stanju.

Ulična rasvjeta na lokalitetu je izvedena uglavnom montažom svjetiljki na AB stubovima NN mreže. Dio rasvjete je izveden montažom svjetiljki na klasične čelične vruće cinčane stubove sa podzemnim kablovskim razvodom.

TELEKOMUNIKACIJE

U obuhvatu izmjene Regulacionog plana infrastruktura iz oblasti telekomunikacija izvedena je uglavnom podzemno. Od komutacionih ormara razvedena je bakarna telekomunikaciona primarna i sekundarna mreža. Pretplatnička mreža je u dobrom stanju.



ТОПЛИФИКАЦИЈА

U obuhvatu predmetnog Regulacionog plana ne postoji izgrađena cjevovodna mreža daljinskog grijanja za snabdijevanje objekata toplotnom energijom za zagrijavanje prostorija. Objekti se zagrijavaju iz sopstvenih kotlovnica ili loženjem po prostorijama.

U Brčkom je predviđena izgradnja toplane koja bi, preko toplifikacione mreže, snabdijevala potrošače toplotnom energijom. Prema planiranom bi toplana u početku radila na tečno/gasovito gorivo – tj tng ili sječku. Planirano je da se po realizaciji projekta gasifikacije Republike Srpske pređe na sagorijevanje prirodnog gasa. Ukoliko bi se projekat gasifikacije Republike Srpske realizovao prije početka izgradnje centralnog toplifikacionog sistema Brčkog, tada bi toplana od početka sagorijevala prirodni gas.

X. ŽIVOTNA SREDINA

Sistem zelenih površina

Obuhvat predmetnog Plana sa aspekta prisustva i uređenosti zelenih površina predstavlja homogenu cjelinu.

Zelene površine u posmatranom obuhvatu uglavnom se mogu svrstati u zelene površine privatnih parcela, uređene i neuređene zelene površine.

U okviru individualnih parcela vrlo je rijedak slučaj uređenog vrta predbašte prema ulici i sl. pošto je po pitanju uređenja zelenila u vlasničkoj parceli nadležnost prepuštena vlasniku.

U Planom obuhvaćenom prostoru nema nekih značajnijih uređenih zelenih površina. Osim jednog fudbalskog terena, dječija igrališta ili drugi manji sportski tereni na prostoru obuhvata Plana ne postoje što je česta pojava kod gusto izgrađenih naselja u kojima je dominantan tip individualne stambene izgradnje, gdje dominiraju individualne parcele sa veoma malo slobodnih javnih površina na kojima bi bilo moguće smjestiti prostor sa dječijim igralištem, teren, parkovsko uređenje i zasade i sl. Sa druge strane, s obzirom da se predmetni obuhvat nalazi na rubu užeg urbanog područja definisanog Urbanističkim planom grada Brčko, postoje parcele velike površine (veličine i po nekoliko dunuma) koje se uglavnom koriste kao poljoprivredne površine ili su degradirane i obrasle u samoniklo bilje.

Zaštita životne sredine

Na osnovu Deklaracije o životnoj sredini, donesenoj na Konferenciji OUN, održanoj u Stokholmu 1972.god. postoji i obaveza da životnu sredinu štitimo, ne samo direktnim uticajima, nego da njenu zaštitu vršimo i na indirektan način, planskim dokumentima, zakonskim aktima itd.

Upravo iz tih razloga ukazuje se neophodnost sveobuhvatnog tretiranja pojma zaštite životne sredine i u okviru Plana, kao i prirodnih vrijednosti unutar obuhvata koji on definiše.

Nemarna i nekontrolisana promjena prirodnih uslova usljed urbanizacije koju karakterišu eksploatacija prirodnih resursa (objekti, asfalt, infrastruktura) prouzrokuje krizu u životnoj sredini, koja se manifestuje u različitim oblicima, prije svega kao:

- Zagađivanje atmosfere;
- Zagađivanje voda (površinskih i podzemnih);
- Zagađenje tla i nagomilavanje čvrstog otpada;
- Pojava buke i dr.



Iz navedenih razloga neophodno je izvršiti opis mjera zaštite koje se trebaju ispoštovati da se ne bi narušio postojeći kvalitet životne sredine.

Stanje tla i podzemne vode, kao elementa životne sredine, sagledano je kroz rezultate prethodnih geoloških i hidroloških istraživanja radova i opservacija u toku izrade ovog planskog dokumenta i na osnovu tih podataka se i daju mjere zaštite životne sredine kroz: zaštitu vazduha, voda, zaštita tla i upravljanje čvrstim otpadom te zaštitu od buke.

Razmatranje problematike zaštite životne sredine postalo je aktuelno tek u posljednjih nekoliko godina, što kao posljedicu ima nedostatak podataka o trenutnom stanju životne sredine, odnosno, evidenciju kontrole i mjerenja zagađenja vazduha, voda i tla.

Može se utvrditi da na predmetnom prostoru obuhvata postoji degradacija tla, koja je uglavnom antropogenog karaktera, a koja se u osnovi zasniva na neadekvatnoj dosadašnjoj namjeni površina, degradaciji koja nastaje zagađivanjem čvrstim otpadom u zonama slabe pokrivenosti i opsluženosti uslugama odvoženja čvrstog komunalnog otpada itd.

Kada se govori o degradaciji riječnih tokova i vodenih površinana, onda se misli na degradaciju koja na ovom području uglavnom nastaje dreniranjem voda u podzemne vode, kao i ispuštanje voda različitog karaktera u tokove rijeka.

Zagađenje atmosfere nastaje od gasovitih produkata sagorijevanja, odnosno, emisijom polutanata u procesima sagorijevanja različitih vrsta goriva, koji se upotrebljavaju najčešće u saobraćaju i kao energenti.

U dosadašnjem periodu se izmijenilo procentualno učešće pojedinih emitera, a imaju i tendenciju svakodnevne promjene kako na području obuhvata tako i u cijeloj Republici Srpskoj.

Takvo stanje u atmosferi prouzrokovano je propadanjem velikog broja industrija, koje su imale veliku zagađivačku ulogu, ali se sa druge strane značajno i povećao broj automobila tako da se u značajnoj mjeri povećala i emisija koja nastaje iz automobilskog saobraćaja. Na osnovu samo ove konstatacije ne može se očekivati poboljšanje kvaliteta vazduha na ovoj mikrolokaciji, nego samo procentualna promjena supstanci koje su zagađivači.

XI BILANSI I URBANISTIČKI POKAZATELJI

Prema valorizacionoj osnovi stanja u prostoru obuhvata Plana, ustanovljeni su sljedeći urbanistički parametri:

• Površina obuhvata	61,6ha
• Ukupna bruto građevinska površina postojećih objekata	57694,53 m ²
• Ukupna površina pod objektima	40615,52 m ²
• Ukupan broj objekata	575
• Ukupan broj objekata namijenjenih za uklanjanje	37
• Ukupna BGP objekata namijenjenih za uklanjanje	2202,04 m ²
• Koeficijent izgrađenosti	0,10
• Koeficijent zauzetosti	0,07

XII OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA

Tokom svog širenja, naselja se suočavaju sa ograničenjima usljed prirodnih karakteristika (nagibi, visina podzemnih voda, nosivost, stabilnost, seizmičnost i tektonske osobine) i stvorenih uslova (postojeća namjena površina, izgrađenost i infrastrukturna opremljenost).



Ta ograničenja se mogu prevazići uvođenjem dodatnih "investicionih troškova".

Troškovi razvoja, ako je zemljište dobrih inženjerskogeoloških, hidrogeoloških, seizmičkih, morfoloških i hidrografskih karakteristika te je opremljeno mrežom komunalne infrastrukture i ima direktan pristup postojećem sistemu puteva su "normalni" troškovi. Ako uslovi odstupaju od "normalnih" - dodatni troškovi se uvrštavaju i to označava dodatno povećanje koštanja izgradnje, uređenja i opremanja zemljišta. Ova analiza sistematski prikuplja i analizira informacije o fizičkim aspektima planiranja. Na osnovu identifikacije potencijala i ograničenja dobijaju se različite kategorije povoljnosti.

Povoljne površine podrazumijevaju one površine koje ne zahtijevaju značajne tehničke mjere i nema negativnih posljedica na prostor i životnu sredinu. Nepovoljne površine su one koje podrazumijevaju velika ograničenja pa samim tim i velike troškove u svrhu poboljšanja uslova izgradnje i privođenja i takvih dijelova prostora određenoj namjeni. Uslovno povoljne površine obuhvataju one dijelove analiziranog područja koji zahtijevaju izvjesne manje dodatne troškove i tehničke mjere u svrhu poboljšanja uslova izgradnje i korišćenja. U pogledu ove analize povoljnosti sa aspekta prirodnih i stvorenih uslova, može se zaključiti da su prirodni uslovi područja povoljni i ne predstavljaju ograničenja za izgradnju i urbano uređenje prostora.

Uvidom u postojeću izgrađenost može se konstatovati da su objekti različite građevinske vrijednosti i da se građevinski fond ne može u cjelini uklopiti u programski i koncepcijski dio plana.

Objekti zadovoljavajućeg standarda se kao takvi mogu u najvećem dijelu preuzeti i ponoviti kao stanje. Dijelovi gdje je građevinski fond lošijeg kvaliteta daju mogućnost planiranja sa radikalnim zahvatima u prostornoj organizaciji.

XIII OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Prirodni uslovi područja su povoljni i ne predstavljaju ograničavajući faktor za dalju izgradnju i urbanizaciju prostora.

Urbanistički parametri ukazuju na niži stepen iskorišćenosti prostora kao i nedostatak adekvatne saobraćajne infrastrukture, odnosno prisustvo improvizovanih prilaza za kolska vozila, saobraćajnica uskih profila bez pješačkih trasa-trotoara, a koje su često međusobno nepovezane u uređenu saobraćajnu mrežu područja, na čemu je potrebno intervenisati i postojeće trase zajedno sa planiranim oblikovati u jednu mrežu koja će omogućiti bolje funkcionisanje cjelokupnog prostora kao i bolju komunikaciju izgrađenih grupacija objekata unutar obuhvata.

Može se konstatovati da je razmatrani prostor povoljan za novu izgradnju, uređenje i korištenje, prije svega u smislu potencijala za nove sadržaje i funkcije, uz određena ulaganja u infrastrukturu.

XIV CILJEVI ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Generalni ciljevi organizacije i uređenja prostora mogu se predstaviti kroz sljedeće odrednice :

- Planskim opredjeljenjem formirati prostor visokog urbanog standarda;
- Definisati karakteristike fizičkih struktura u prostoru;
- Iskoristiti postojeći potencijal za formiranje sistema zelenih površina;
- Utvrditi karakteristike pojedinih elemenata prirodne sredine;
- Dati ocjenu stanja saobraćajnog sistema, saobraćajne infrastrukture i ocjenu stanja parkiranja automobila / namjensko i javno parkiranje;
- Definisati razvijenost infrastrukturne mreže;
- Definisati osnovne saobraćajne tokove i parkiranje vozila;
- Usaglašavanjem interesa, aktivirati izgradnju proizvodnih i poslovnih objekata na predmetnim lokacijama te uređenje javnih površina.



Imajući u vidu stanje predmetnog prostora, u pogledu njegovih prednosti i nedostataka, glavni ciljevi izrade Plana mogu se predstaviti kroz sljedeće odrednice:

- obezbijediti sagledavanje ulaznih podataka iz planova višeg reda, rezultate analize i ocjene postojeće dokumentacije, kao i kontaktnih planova;
- utvrditi relacije između kontaktnih zona i ovog područja, i na odgovarajući način ih uključiti prilikom razmatranja planiranih rješenja;
- posebnu pažnju obratiti na ograničenja koja u pojedinim dijelovima predmetnog područja postoje u pogledu efikasnog rješavanja odvijanja saobraćaja i uspostavljanja mreže saobraćajnica u skladu sa propisima;
- sagledati i ocijeniti mogućnosti za realizaciju iskazanih težnji prema/u skladu sa potencijalima i ograničenjima konkretne lokacije;
- integrisati rješenja i odredbe iz odgovarajuće planske regulative višeg reda kao i pravne regulative;
- ispoštovati usvojene odluke, studije, rješenja i sl. za pojedine objekte i/ili cjelinu;
- primijeniti odgovarajuće planske standarde;
- planirati predmetno područje i definisati planska rješenja u skladu sa principima i kriterijumima održivog razvoja.
- Izgradnja i rekonstrukcija putne mreže unutar obuhvata, koji će obezbijediti kvalitetno i efikasno odvijanje teretnog i putničkog saobraćaja ;
- Rješavanje potreba parkiranja, u skladu sa zahtjevima proisteklim iz namjene te postojećih i planiranih sadržaja;
- Definisane površine za bezbjedne i efikasne pješačke tokove.
- Potreba formiranja zelene matrice koja prostor uvezuje u sistem zelenila grada.
- Zaštita životne sredine kroz zaštitu voda, zemljištai vazduha od zagađenja, zaštitu od buke i zaštitu vegetacije.
- Zaštitu vegetacije



V) PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

I ORGANIZACIJA PROSTORA

Prostor obuhvaćen predmetnim Regulacionim planom, sadrži površine sljedećih namjena:

- Površine namjenjene za poslovne, stambene i stambeno-poslovne objekte ;
- Površine namijenjene za javne objekte;
- Površine namijenjene za sport i rekreaciju;
- Površine predviđene za saobraćaj (motorni i pješački)
- Površine predviđene za uređene i slobodne zelene površine
- Površine namijenjene za poljoprivredu prema UP-u.

Koncept plana prostorne organizacije može se razložiti na nekoliko ključnih intervencija:

- Zadržavanje dominantne namjene površina u obuhvatu, na pozicijama gdje je veliki stepen izgrađenosti i gdje dominira određena namjena, u ovom slučaju pretežno stambena sa nekolicinom sambenoposlovnih i poslovnih objekata.
- Nastavak izgradnje u području obuhvata kroz interpolaciju novih objekata, a u skladu sa dominantnom namjenom te horizontalnim i vertikalnim gabaritima postojećih objekata. Planirani objekti svojim horizontalnim i vertikalnim gabaritima i namjenom s uklapaju u zatečeni kontekst.
- Intervencije na postojećoj matrici naselja, a kroz povezivanje i rekonstrukciju postojećih saobraćajnica i izgradnju novih, koje bi omogućile bolju saobraćajnu povezanost dijelova naselja, ali i cijelog obuhvata i time doprinijele atraktivnosti istog u smislu novih investicija u gradnju na individualnim parcelama.
- Parcelacija za nove objekte, kao i koridori za trasiranje saobraćajnica, planirani su tako da se u najvećoj mogućoj mjeri prilagode poziciji postojećih graničnih linija parcela, da se prilikom trasiranja ulica prati njihova geometrija te da se na koncu dobije rješenje koje neće zahtijevati značajne intervencije u pogledu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa kada je gradnja objekata u pitanju, odnosno, koje neće značajno oštetiti vlasnike postojećih parcela uz saobraćajnice koje se rekonstrukcijom proširuju usljed nedovoljnih poprečnih profila.
- Na pretežno neizgrađenom području planiraju se sadržaji koji su uslovljeni sa dva dominantna faktora:
 - Tu je zatečeni karakter urbanog tkiva u neposrednoj blizini a koje čine individualni stambeni objekti malih spratnosti (do P+1+Pk) i stambene ili stambeno-poslovne namjene, gdje je započeta matrica usitnjene izgradnje uređena u cilju formiranja blokova i povezivanja cjelina u zajednički prostor. Na tom prostoru izgradnja je planirana u vidu interpolacije novih objekata te izgradnje novih blokova individualnih porodičnih objekata, naročito u graničnim zonama plana, a prema prostorima ograničene namjene (zaštita regulacije vodotoka na zapadu obuhvata);
 - Drugi nosilac novog koncepta izgradnje je planski dokument višeg reda, odnosno, Izmjena i dopuna urbanističkog plana grada Brčko koji je za predmetni prostor predvidio tri dominantne namjene, a to su:
 - 1) Stanovanje-gustine naseljenosti do 120 st/ha sa kompatibilnim djelatnostima
 - 2) Zelene površine ograničenog korištenja (sportsko-rekreativne površine, zelenilo školskih i bolničkih kompleksa, zelene površine ind.zona)
 - 3) Poljoprivredne površine



S obzirom na poslovni karakter koji je prostor poprimio u istočnom dijelu gdje tangira obuhvat regulacionog plana Mujkići 2, nova gradnja planirana je u duhu poslovnih objekata trgovačko-zanatskog tipa (zanatski centar), a koja bi podmirivala potrebe korisnika kako obližnjih zona, tako i šireg područja.

U zaključku, Plan prostorne organizacije može se okarakterisati kao sklop postojećih individualnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata manje spratnosti sa interpoliranim cjelinama novih porodičnih objekata usaglašenih sa kontekstom te nekoliko zona za potrebe izgradnje objekata i površina za sport i rekreaciju, kao i zadžanom poljoprivrednom površinom prema Urbanističkom planu grada Brčko.

Cilj je da se u predmetnom obuhvatu, a s obzirom na veliki broj postojećih ali i planiranih korisnika, obezbijede sadržaji koji bi podmirili potrebe stanovništva kako u pogledu omogućavanja prisustva različitih poslovnih i uslužnih djelatnosti, tako i u smislu obezbjeđivanja prostora za rasterećenje gusto izgrađenog tkiva a kroz ozelenjavanje i uređenje dječijih igrališta u izgrađenim naseljima porodičnog stanovanja, odnosno, poteze zelenila i uređene otvorene prostore za sport i rekreaciju.

S obzirom na to da je predmetni prostor veoma atraktivan za izgradnju, plansko rješenje prostora treba da ponudi adekvatne odgovore na različite zahtjeve investitora maksimalnim angažovanjem neizgrađenih površina i izgradnjom novih objekata.

Prostorna organizacija je prikazana na tematskoj karti Plan prostorne organizacije.

II STANOVANJE

U prostoru obuhvata plana planirana je izgradnja nekoliko tipova stambenih objekata:

- Novi porodični stambeni objekti u individualnoj gradnji, a koji se interpoliraju u postojeće izgrađeno tkivo, odnosno grade u planiranim blokovima individualne gradnje. Predmetni objekti se, zavisno od raspoloživog prostora i mogućnosti za parcelaciju takvu da se maksimalno ispoštuje zatečena matrica ali pozicije katastarskih graničnih linija parcela, postavljaju kao slobodnostojeći na većim parcelama, donosno kao dvojni objekti na užim parcelama. Horizontalni i vertikalni gabariti objekata usaglašeni su sa postojećim objektima u okruženju kao i sa mogućnostima smještaja na parceli, i adekvatne aeracije i insolacije te propisane udaljenosti od granice parcele i pristupne saobraćajnice, gdje se spratnosti objekata kreću od P+Pk do P+1+Pk. Budući da je u pretežno izgrađenim dijelovima obuhvata gustina izgađenost takva da je uzrokovala veoma uske saobraćajnice nedovoljnog poprečnog profila i u najvećem broju slučajeva bez pješačkih trasa-trotoara, kod interpolacije novih objekata vodilo se računa da oni svojom spratnošću – dakle potencijalnim brojem novih korisnika same saobraćajne infrastrukture, ne opterete dodatno iste, te su im date spratnosti koje neće proizvesti značajno povećanje bgp-a tamo gdje uslovi saobraćajne mreže to ne mogu podnijeti u smislu optimalnog režima odvijanja i sigurnosti saobraćaja. S tim u vezi, i povećanje spratnosti postojećih stambenih objekata dozvoljeno je samo prizemnim objektima i to do spratnosti koja dominira u okruženju, i koja je u najvećem broju slučajeva P+Pk.

- Zamjenski objekti – objekti koji se grade na parcelama na kojima je zatečen objekat u ruševnom stanju kojeg nije moguće rekonstruisati. Tu se daje mogućnost izgradnje novog-zamjenskog objekta, na postojećim temeljima i poziciji, ili pak na nekog drugoj poziciji na parceli, a u skladu sa urbanističkim parametrima datim kako na grafičkim priložima tako i u tekstualnom dijelu Plana.



III PRIVREDNE DJELATNOSTI

U obuhvatu Plana predviđeno je organizovanje poslovnih sadržaja u prizemlju planiranih stambeno-poslovnih objekata, ali i u prizemlju postojećih stambenih objekata, a kroz prenamjenu istih, ukoliko se analizama kroz planske dokumente nižeg reda ustanovi da je planirano poslovanje kompatibilno sa stanovanjem.

Planirani objekti su individualni stambeni objekti spratnosti do P+1+Pk

Namjena planiranih objekata je usmjerena na afirmaciju stanovanja sa poslovnim sadržajima. Poslovni sadržaji moraju biti takvi da su kompatibilni sa stanovanjem odnosno da njihovo odvijanje nema za posljedicu emisiju buke, prašine, zagađujućih zapaljivih materija i slično. Posebno je potrebno kroz dokumente nižeg reda analizirati koliko saobraćajno opterećenje proizvodi pojedina namjena te je dozvoliti u objektu samo ukoliko može da se obezbijedi potreban broj parking mjesta za datu poslovnu namjenu. U planiranim objektima pored poslovanja, dozvoljene su i namjene iz oblasti zdravstvenih usluga (ambulante, ordinacije i sl), edukacije (igraonice, vrtići) i sl.

Konačna namjena planiranih objekata biće definisana kroz opšte urbanističko-tehničke uslove u okviru ovog Plana te kroz urbanističko-tehničke uslove za izgradnju svakog pojedinačnog objekta.

Planirani objekti su prikazani na tematskoj karti Plan prostorne organizacije te definisani građevinskim i regulacionim linijama.

IV JAVNE SLUŽBE I DRUGE DRUŠTVENE DJELATNOSTI.

U obuhvatu Plana predviđena je izgradnja jednog objekta ove namjene. Objekat je planiran u blizini objekta mjesne zajednice, kako bi se formirao, uslovno rečeno, centar naselja. U funkciji predmetnog objekta planirana je podzemna garaža, kapaciteta 20 PM, i parking na parteru (6 PM). Kroz tehničku dokumentaciju i projektni zadatak biće preciznije određeni konačni gabariti objekta, sadržaji, a time i potrebe za parkiranjem. Na parceli je planirana veća površina u funkciji zelenila i pješačkih tokova, a čiji će se definitivni izgled odrediti, takođe, kroz tehničku dokumentaciju.

U okviru objekta društvenih djelatnosti moguće je formirati i poslovanje kompatibilno predmetnim sadržajima.

V VJERSKI OBJEKTI

U obuhvatu Plana nije predviđena izgradnja objekata ove namjene.

VI SPORT I REKREACIJA

U obuhvatu Plana planiran je ZONA za sadržaje sporta i rekreacije, a koja će biti definisana kroz tehničku dokumentaciju i projektni zadatak.

Prije izrade urbanističko-tehničkih uslova za bilo koji objekat u zoni neophodno je izraditi integralno urbanističko-arhitektonsko rješenje sa detaljno definisanim površinama, parcelama, čija površina ne smije da bude manja od 2000 m², sportskim terenom/ima, dječijim igralištem/ima i objektom/ima. Maksimalna spratnost objekata je P+1.

Dozvoljena je izgradnja otvorenih sportskih terena i poslovnih objekata (trgovačkih, ugostiteljskih, administrativnih) u svrhu sporta i rekreacije.



Pravila izgradnje objekata

Minimalno rastojanje između objekata unutar zone je 6m.
Moguće je grupisanje sportskih terena u odnosu na vrstu sporta.
Prilikom planiranja i gradnje objekata voditi računa o vizurama i osunčanosti.

Uslovi za pristup parcelama i parkiranje vozila

Građevinska parcela mora imati pristup na javni ili pristupni put .
Potrebno je obezbjediti dovoljan broj parking mjesta u okviru zone i to za poslovne objekte svih vrsta - 1 parking ili garažno mjesto na 40 m² korisnog prostora.

Uslovi za ograđivanje

Zabranjeno je bilo kakvo ograđivanje u ovoj zoni osim ograđivanja u zaštitne svrhe.

VII OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Ovim Planom i uslovima definisani su relevantni urbanističko-regulativni elementi za projektovanje i izgradnju objekata u području Plana. Tekstualni dio i svi grafički prilozi čine jedinstven dokument koji u regulativnom smislu obavezuje sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije Plana učestvuju.

Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte čija gradnja se ovim Planom predviđa, treba formulisati detaljni projektni zadatak, koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu, a koji se odnose na:

- namjenu i situativni razmještaj objekata,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- orjentacione nivelacione kote,
- uslove za priključenje na saobraćajnu i ostalu komunalnu infrastrukturu (voda, kanalizacija, električna, TT),
- arhitektonsko oblikovanje objekta,
- uslove za uređenje slobodnih površina,
- uslove zaštite i drugo.

Svi ovi podaci formulišu se kao poseban urbanističko-regulativni dokument za svaki objekat, ili blok kao cjelinu, u formi detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata.

Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ovaj Plan.

U tom dokumentu, koji čini sastavni dio lokacijskih uslova i rješenja o odobrenju gradnje, u skladu sa ovim Planom utvrđuje se:

- namjena objekata sa detaljnim razmještajem funkcionalnih prostora,
- maksimalne dimenzije horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta.
- situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuju se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije kordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata ili tačaka na terenu;



- Namjena objekata, sa stambene objekte nije obavezujuća za prizemnu etažu, odnosno, dozvoljena je promjena namjene dijela ili cijele prizemne etaže u poslovanje, uz obavezan uslov da se analizom potvrdi da je moguće obezbijediti dovoljan broj parking mjesta te obavezu da se mogu planirati samo poslovne djelatnosti kompatibilne sa stanovanjem, odnosno, spektar djelatnosti iz oblasti trgovine, ugostiteljstva, raznih uslužnih djelatnosti, poslovanje u oblasti zdravstvenih usluga (ordinacije, centri zdravlja), a moguće je i ostvarivanje sadržaja iz oblasti javnih ustanova i sadržaja društvenog standarda (lokalna ambulanta, vrtić) ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju.
- Položaj i geometrija individualnih i dvojnih porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata na parceli je orijentacioni i može se prilagoditi potrebama investitora te eventualnim zatečenim trasama i objektima postojeće infrastrukturne mreže, a u smislu pomijeranja objekta na parceli te izmjene geometrije horizontalnih gabarita a uz obavezan uslov poštovanja pozicije građevinske linije, te minimalne udaljenosti od graničnih linija parcele datih u daljem tekstu.
- Vertikalni gabariti objekata dati na grafičkim priložima su maksimalni. Horizontalni gabariti planiranih objekata dati na grafičkim priložima su orijentacioni, i dozvoljena je izmjena gabarita uz sledeće uslove:
 - koeficijent izgrađenosti za porodičnu stambenu izgradnju: minimum 0,25, maksimum 0,8,
 - koeficijent izgrađenosti za mješovitu stambenu izgradnju: minimum 0,50, maksimum 1,6,
 - minimalna rastojanja novog objekta od susjedne parcele dozvoljava se 1,5 m, ukoliko se može ispoštovati distanca između objekata od minimalno 3m odnosno minimalno $h/2$ računajući od kote sljemena i pod uslovom da planirani objekat na tim stranama nema otvore stambenih prostorija (dnevni boravak, trpezarija, kuhinja, spavaće sobe). U tom slučaju dozvoljena je izgradnja samo otvora pomoćnih prostorija (hodnik, kupatilo, ostava), ili otvora u funkciji svjetlarnika (fiksno okno);
 - Preporučuje se rastojanje objekata od 6m, odnosno od 3m od granične linije parcele.
 - za 1 stan potrebno je obezbijediti 1 parking mjesto;
- niveleta pada prizemlja (ulazni podest) se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. Označava se apsolutnom kotom.

Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoara i sl.). Osnovna nivelacija saobraćajne mreže data je na grafičkom dijelu Plana,

u uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, radijusi zakrivljenja i sl., ivičnjaci, parking površine i njihovo uređenje, obaveza izgradnje garaža u sastavu objekata i slično.

Iako se uslovima određuju gabariti objekata, projektantu ostaje dovoljno slobode da prilikom izrade projekta ispolji kreativnost, vještinu i znanje. Od projektanta se zahtijeva da objekat u svakom, pa i oblikovnom smislu, shvati i tretira kao dio šire okoline, odnosno ambijenta u koji se objekat smiješta. U pogledu primjene materijala za obradu fasadnih platana po pravilu ne bi trebalo postavljati izričite zahtjeve. Slobodu izbora bi trebalo prepustiti projektantu, ali uz uslov da odabrani materijali imaju svojstva trajnosti i lakog održavanja, a u estetskom smislu da pruže adekvatan izraz prijatan za oko posmatrača.

Pri arhitektonskom oblikovanju stambeno-poslovnih, javnih i poslovnih objekata potrebno je voditi računa da takvi objekti budu osmišljeni u skladu sa savremenim arhitektonskim trendovima i u tom smislu neophodno je projektovati ravne krovove ili krovove blagog nagiba koji ne predstavljaju dominantan segment cjelokupnog izgleda objekta.



- u uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim tek pošto su izgrađene i uređene sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina vrši se prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije,

- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje tavkog objekta, koji će ispuniti sve zahtjeve, propisane standarde koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja objekta. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost i drugo.

- Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu određuju obavezu i način pod kojim objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu vodovoda, kanalizacije, elektroenergetike, telefona, toplovoda i sl.

- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

- Ukoliko objekat može imati značajan uticaj na životnu sredinu uopšte ili njene segmente, investitor se mora obavezati da pribavi ekološku saglasnost od nadležnog odjeljenja.

Prilikom definisanja visina prostorija u sklopu planiranih objekata moraju biti ispoštovani svi pravilnici i propisi koji korespondiraju sa određenom namjenom i funkcijom pojedinačnih objekata.

U tom kontekstu preporučuje se upotreba sljedećih normativa:

- minimalna svjetla visina stambenih prostorija je 250 cm;
- minimalna svjetla visina poslovnih prostorija u funkciji administracije i kancelarijskog poslovanja je 260 cm;
- minimalna svjetla visina poslovnih prostorija u funkciji uslužnih djelatnosti (servisi, manje ordinacije i sl.) je 280 cm;
- minimalna svjetla visina prostorija u funkciji ugostiteljstva i trgovine je 300 cm.

Pomoćne prostorije za planirane objekte smještaju se u sastavu glavnog objekta.

Nije dopuštena izgradnja zasebnih pomoćnih objekata.

Na prijedlog podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, urbanističko - tehničkim uslovima može se odrediti izgradnja jedne ili više podrumskih (suterenskih) etaža.

Ako je podrumaska etaža namijenjena za garažiranje vozila, moraju biti ispunjeni neophodni uslovi za prilaz vozila garažama (dužina i nagib rampe i sl.).

Gabariti podzemnih garaža i pozicije silaznih rampi detaljno se razrađuju kroz izradu urbanističko - tehničkih uslova, a u skladu sa uslovima na terenu i sa pravnom regulativom koja definiše tu oblast.

Urbanističko - tehničkim uslovima može se korigovati građevinska parcela predviđena Planom u minimalnim odstupanjima, i to da bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinsko - pravnih odnosa, ali da se pritom ne ugrožavaju drugi okolni objekti, odnosno pristupi istim i njihovo normalno funkcionisanje.

Za parcele u obuhvatu Plana, detaljni urbanističko-tehnički uslovi se izrađuju za svaku parcelu pojedinačno.



Na obrazložen prijedlog podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, za planirane objekte u okviru jedinstvene parcele, može se urbanističko - tehničkim uslovima odrediti fazna (etapna) izgradnja. Nije dopuštena fazna (etapna) parcelacija.

Status postojećih objekata

1. Postojeće zgrade koje su Planom određene za uklanjanje prikazane su na karti Plan uklanjanja.
2. Dok ne budu uklonjene, za zgrade iz tačke 1. važi poseban i ograničen urbanistički režim, koji ima za cilj da se omogući normalno korišćenje ovih zgrada prema njihovoj namjeni (stanovanje, obavljanje djelatnosti ili pomoćne prostorije), a da se time ne onemogući ili znatno ne oteža realizacija odgovarajućeg planskog rješenja kada se za to stvore uslovi.
3. U skladu sa načelima iz tačke 2., vlasnici / korisnici zgrada iz tačke 1. imaju u pogledu tih zgrada pravo na:
 - 3.1. tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe zgradi,
 - 3.2. dogradnju u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupaćilo i wc),
 - 3.3. dogradnju, tj. promjenu horizontalnog gabarita glavnog objekta unutar granica parcele, tako da objekat bude na udaljenosti ne manjoj od 1,5 m, a u svrhu nesmetanog redovnog održavanja planiranog objekta. Kod udaljenosti od granice parcele od 1,5m daje se uslov da se na toj fasadi objekta ne smiju nalaziti otvori stambenih prostorija, samo otvori pomoćnih prostorija (hodnik, kupaćilo, ostava) ili otvori u svrhu osvjjetljenja (fiksna okna).
 - 3.4. konzervaciju građevine,
 - 3.5. dogradnju ili izgradnju, kao privremenih građevina, neophodnih prostorija za stanovanje ili obavljanje djelatnosti i neophodnih pomoćnih prostorija uz glavni objekat (ostave, garaže, kotlovnice, predulazi, vjetrobrani, nadstrešnice i sl.),
 - 3.6. promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanskog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka,
 - 3.7. zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka,
 - 3.8. izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
 - 3.9. druge manje intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, u pravilu kao privremene, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu, a ne onemogućuje ili znatno ne otežava realizacija planskog rješenja.

Kao druge intervencije, u smislu prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (rekonstrukcija, nadziđivanje jedne ili više etaža, rekonstrukcija ili zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.).
4. Za objekte koji su identifikovani kao ruševni, ili kao objekti u izgradnji uključujući i postojeće temelje, a nisu planirani za uklanjanje, data je mogućnost rekonstrukcije u smislu nadogradnje, dogradnje i izgradnje u svemu prema dozvoljenim horizontalnim i vertikalnim gabaritima datim u grafičkom i tekstualnom dijelu plana.
5. Za parcele gdje su identifikovana dva stambena objekta na jednoj parceli, odnosno stambeni i poslovni objekat na jednoj parceli, pozicija objekata, raspoloživi prostor i mogućnost ostvarivanja prilaza sa javne površine nisu omogućavali cijepanje parcele tako da svaki objekat dobije pojedinačnu parcelu, planirano je spajanje dva objekta u jedinstvenu građevinsku cjelinu. Geometrija dogradnje u funkciji spajanja je



orijentaciona za horizontalne gabarite i dozvoljeno je prilagoditi je pozicijama otvora na fasadi, konstruktivnih i ostalih elemenata koji uslovljavaju korektno spajanje objekata. Vertikalni gabarti dogradnje u funkciji spajanja objekata ne smije preći maksimalnu spratnost matičnih objekata koji se spajaju.

Privremeno korišćenje zemljišta

Do realizacije planskih rješenja, zemljište obuhvaćeno Planom mogu se koristiti na zatečeni ili drugi način kojim se ne onemogućava ili bitno ne otežava realizacija planskih rješenja (građevinske parcele postojećih objekata, dvorišta, vrtovi, saobraćajne površine, manipulativne površine, zelene površine i sl.).

VIII INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ

Za izradu osnovnog koncepta saobraćaja maksimalno su se poštovale trase postojećih saobraćajnica i postojeći katastar ali s ciljem da se Planom dobije što funkcionalnija saobraćajna matrica. Prioritetan je zadatak bio trasirati Urbanističkim planom grada Brčko zacrtanu gradsku magistralu koja u obuhvat Regulacionog plana dolazi iz pravca naselja "Meraje" i izlazi u pravcu Banjalučke ulice, čime naselje "Ivici" ostvaruje direktan izlaz na magistralni put M14.1. Novoplanirana gradska magistrala je za naselje "Ivici" je primarni put i saobraćajna veza sa susjednim naseljima i centrom grada Brčko. Druga i treća primarna naseljska ulica su ulica Bakije Selimovića i Braće Derviševića koje postojećom i planiranom trasom izlaze na planiranu gradsku magistralu u pravcu naselja "Meraje" i četvrta primarna ulica je Smaila Balića koja isto tako izlazi na gradsku magistralu u pravcu naselja "Mujkići 2". Ukupna dužina primarnih ulica iznosi 3260 m, a gabarit ovih ulica je kolovoz širine 6,0 m za dvosmjerni saobraćaj i obostranim pješačkim stazama sa minimalnom širinom od 1,5 m. Veću širinu poprečnog profila ima planirana gradska magistrala 7,5 m i obostranom pješačkom stazom. Ostalu mrežu saobraćajnica čine naseljske ulice koje grade stambene blokove odnosno kolsko-pješačke prilaze istim. Gabariti ovih ulica su kolovozi za dvosmjerni saobraćaj širine od 5,0 do 6,0 m i pješačkim stazama minimalne širine 1,2 m. Veliki je broj planiranih kolsko-pješačkih pristupnih prilaza do parcela sa objektima gdje je onemogućen pristup direktno sa postojeće saobraćajnice, a širina istih je 3,0 do 4,0 m. Ovi prilazi su dati tamo gdje je to planom moguće predvidjeti, a tamo gdje dolazi do građenja na vlasničkoj parceli novog objekta vlasnik je dužan da preko svoje parcele obezbjedi propisan pristup planiranom objektu.

U okviru sportsko-rekreacione zone planirano je ukupno 82 parking mjesta (parkiranje pod uglom od 90 stepeni), dimenzija 5.00x2.50 m.

U ulici pored Gradskog stadiona planirano je 55 parking mjesta, dok je ostalih 27 parking mjesta planirano unutar sportsko-rekreacione zone koja se nalazi sa Sjeverne strane Plana.

Uz poslovne objekte koje se nalaze na Istočnoj strani Plana planirano je 41 parking mjesto (parkiranje pod uglom od 90 stepeni), dimenzija 5.00x2.50 m.

Unutar vlasničke parcele, odnosno, individualnih objekata parkiranje i garažiranje treba da se vrši prema uslovima datim u Odluci o provođenju Plana.

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodovod

Planirani način vodosnabdijevanja naselja "Ivici" pitkom vodom podrazumjeva snabdijevanje koje se i dalje mora rješavati u sklopu rješavanja vodosnabdijevanja cijelog gradskog područja Brčko. Postojeći dio naselja nema većih potreba za novom vodovodnom mrežom dok novoplanirani dio naselja na ranijem poljoprivrednom zemljištu u pravcu potoka Kukavica i prema sjeveru ima potrebe za izvođenjem nove vodovodne mreže kako



je to dato u grafičkom prilogu Plana. Napajanje bi se ostvarilo sa vodovodnog pravca koji ide ulicom Braće Derviševića i ulicom Bakije Selimovića i činio bi prstenasti sistemski tip vodovodne mreže. Za projektovanje razvodne mreže uzimaju se parametri: planirani broj stanovnika ovog naselja, specifična potrošnja od 250 l/dan po stanovniku, koeficijent dnevne i satne neravnomjernosti je 1,5 do 1,8, te minimalni profil cijevi $\varnothing 100$ mm. Obzirom na karakter urbanizacije naselja, gustine naseljenost, spratnosti objekata i specifično opterećenje mreže u l/m distributivne mreže, kriterij za dimenzioniranje su i protivpožarne potrebe za vodom kao i potrebe pranja ulica i zalijevanje zelenih površina i parkova za koje minimalan profil $\varnothing 90$ mm, a za slijepe krakove $\varnothing 80$ mm.

Kanalizacija

Sistem odvodnje otpadnih voda u naselju "Ivici" treba da bude separatan, što podrazumjeva odvojeno odvođenje fekalnih i oborinskih voda. Fekalne otpadne vode treba da se odvede preko glavnog kolektora u uređaj za prečišćavanje, koji je planiran na platou ispred «Kafilarije», a zatim u recipijent rijeku Savu. Trasa glavnog kolektora fekalne kanalizacije ide desnom obalom rijeke Save. Sva novo planirana mreža fekalne kanalizacije u naselju Ivici treba da sve fekalne vode odvodi u pravcu glavnog kolektora fekalne kanalizacije kako je to na grafičkom planu dato. Oborinska kanalizacija treba da se radi kao odvojeni sistem odvodnje oborinskih otpadnih voda koje se najkraćim putem odvede u zacijevljeni potoka Kukavica koji na sjevernom dijelu obuhvata čini jedan od glavnih kolektora a dalje u rijeku Savu i južnim dijelom u pravcu postojeće mreže u pravcu naselja Meraje u recipijent rijeku Brku. Planirana oborinska kanalizacija se vodi unutar koridora /trupa/ saobraćajnica ili uređene javne površine. Oborinska kanalizacija treba da se radi prema projektu za koji se uzimaju kao primarni slijedeći parametri proizišli iz obrazca koji se primjenjuje za proračun i dimenzionisanje oborinske kanalizacije.

Količine fekalnih otpadnih voda određene su maksimalnom satnom potrošnjom vode.

Oborinska kanalizacija planirana je duž svih planiranih i postojećih saobraćajnica. Površinske vode sa svih uređenih površina prihvatati slivnicima i odvoditi u zacijevljenu oborinsku kanalizacionu mrežu.

Planski elementi za projektovanje i izgradnju atmosfere kanalizacije su :

- pripadajuća slivna površina
- padavine mjerodavnog intenziteta (l/sek/ha)
- i odgovarajući koeficijent oticanja

Minimalni prečnik kolektora usvojiti $\varnothing 300$ mm.

Na šahtove koji padaju u saobraćajnice, predvidjeti poklopce za teški saobraćaj.

Na grafičkom prilogu "Plan infrastrukture - Hidrotehnika" ucrtani su svi postojeći i planirani objekti hidrotehničke infrastrukture.

VODOTOK

Regulacija potoka Kukavica predviđeno je "Izmjenom i dopunom Urbanističkog plana grada Brčko (II)". Naknadno je tehničkom dokumentacijom projektovano zacijevljenje potoka sa cijevima $\varnothing 1000$ mm. Dio vodotoka koji nije zacijevljen potrebno je zacijeviti u skladu sa postojećim zacijevljenjem.

Na grafičkom prilogu nacrtana je trasa urađenog i planiranog zacijevljenja koja tangira sjeverozapadni dio Regulacionog plana, prikuplja kišne vode okolnog terena i sprovodi ih do rijeke Save.

U okviru zacijevljenog potoka Kukavica, predvidjeti se zaštitni pojas na obe strane kolektora u širini od 6 metara. Zaštitni pojas se definiše za održavanje oborinskog kolektora i unutar zone zaštitnog pojasa zabranjena je izgradnja svih građevinskih objekata, izvođenja drugih građevinskih radova i deponovanje otpadnih materijala svih vrsta, izuzev javne saobraćajne mreže i pješačkih staza.



Opšti UTU

Vodovod

Urbanističko tehnički uslovi za vodovod

- Kod izrade projekta vodovodnih instalacija za sanitarnu, protivpožarnu i tehnološku vodu za potrebe svih novih objekata, treba obavezno vršiti dimenzionisanje mreže na osnovu hidrauličkih proračuna.
- Protivpožarnu vodu za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu u svim novim objektima ovog prostornog obuhvata, treba obavezno riješiti priključkom na javnu vodovodnu mrežu i u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti od požara («Službeni glasnik Republike Srpske», broj 71/12) i Pravilnika o tehničkim normativima za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara («Službeni list SFRJ», broj 30/91).
 - Planirani stambeni, javni i poslovni sadržaji u obuhvatu regulacionog plana snabdijevaće se vodom za piće sa gradske vodovodne mreže opštine Brčko
- Kapacitete i proračun planiranih elemenata vodovodnog sistema (primarni i sekundarni cjevovodi) treba uraditi u skladu sa sljedećim planskim elementima:
 - specifična potrošnja po jednom stanovniku 260 l/dan,
 - specifična potrošnja po jednom zaposlenom 150 l/dan,
 - koeficijenti neravnomjernosti $kd = 1,5$ i $kč = 1,8$.
- Za planirane sadržaje u obuhvatu regulacionog plana, planira se sekundarna i primarna vodovodna mreža, koja će zadovoljiti potrebnim količinama vode i potrebnim pritiscima za sanitarne, požarne i tehnološke potrebe.
 - Sekundarna vodovodna mreža se planira u koridorima novoplaniranih ulica u kojima će se graditi objekti ili se koristi postojeća, ukoliko zadovoljavaju postojeći profili cijevi.
 - Minimalni prečnik vodovodnih profila sa stanovišta istovremenog obezbjeđenja dovoljnih količina vode za sanitarne potrebe i potrebe zaštite od požara je prema hidrauličkom proračunu, s tim da ne može biti manji od 100 mm.

Kanalizacija

Urbanističko tehnički uslovi - kanalizacija (upotrebjene i kišne vode)

- Kod izrade projekta kanalizacionih instalacija treba obavezno vršiti dimenzionisanje kanalizacione mreže na osnovu hidrauličkih proračuna rađenih u skladu sa nekom od priznatih metoda.
- U skladu sa usvojenom programskom koncepcijom razvoja, za urbano područje u obuhvatu regulacionog plana, predviđa se razdjelni (separatni) sistem prikupljanja i odvođenja upotrijebljenih i kišnih voda.
- Upotrijebljene vode iz stambenih i javnih objekata u okviru regulacionog plana potrebno je prikupiti sistemom kolektora i gravitacionim putem odvesti prema trasi planiranog gradskog kanalizacionog kolektora.
- Ovim planom je planirana trasa glavnog kanalizacionog kolektora, odnosno definisan je koridor za njegovu izgradnju.
- Kao privremeno prelazno rješenje, do izgradnje glavnog gradskog kanalizacionog kolektora i centralnog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, prihvatljivo je rješenje prečišćavanja otpadnih voda od naselja pomoću manjih lokalnih uređaja za prečišćavanje otpadnih voda (sabrne jame, dvostepene taložnice, prefabrikovani septički uređaji i slično).



- Kod projektovanja pojedinih kanalizacionih kolektora za pojedine dijelove naselja, voditi računa o mogućnosti njihovog priključivanja na glavni gradski kanalizacioni kolektor.
- Prelazna (privremena) rješenja trebaju biti usklađena sa Pravilnikom o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije.

Za proračun količina upotrebljenih voda, planski elementi su:

- broj stanovnika planiranih za priključenje na vodovodnu odnosno kanalizacionu mrežu
- gustina naseljenosti
- potrošnja vode za ostale potrebe (zaposleni, servisi, radionice, ugostiteljski objekata, škola i slično).
- Planski elementi potrebni za proračun količina voda od padavina su :
- pripadajuće slivne površine
- intenzitet mjerodavne kiše
- odgovarajući koeficijenti oticanja (zavisno od namjene površina)
- Kvalitet otpadnih voda mora biti u skladu sa odredbama Pravilnika o uslovima ispuštanja otpadnih voda u javnu kanalizaciju .

ELEKTROENERGETIKA

Planirano vršno opterećenje

Prema programskim elementima na lokalitetu RP planirana je izgradnja novih poslovnih i stambenih objekata, kako je i prikazano u grafičkom dijelu namjene površina.

Na osnovu navedenih programskih elemenata i podloga za dimenzionisanje elektroenergetskih mreža izračunaće se potrebna el. energija vršnog opterećenja za planirane sadržaje kako slijedi.

a) Stanovanje

Planom je predviđena izgradnja 493 stambenih jedinica. Za Tip naselja 5 - organizovana individualna (porodična) gradnja bez centralnog grijanja sa objektima istog ili sličnog tipa spratnosti do P+1+Pk potrebno je obezbijediti 2058,8 kW električne energije.

b) Poslovno-komercijalni prostor

Planom su predviđeni novi poslovni i javni objekti ukupne BGP 5335,64 m². Tehničkim preporukama se predviđa specifična snaga objekta od $p=15-30 \text{ W/m}^2$ za male poslovne zgrade i $p=25-60 \text{ W/m}^2$ za trgovine. Pošto nije poznat tip poslovanja u planiranim objektima, usvojena je specifična instalisana snaga od $p=30 \text{ W/m}^2$ za sve objekte poslovne namjene.

Za objekte poslovne namjene potrebno je obezbijediti vršnu snagu od $P=5335,64 \times 0,03=160,1 \text{ kW}$.

Na osnovu izračunatih potreba za električnom energijom potrebna je izgradnja novih transformatorskih stanica. Planiraju se transformatorske stanice instalisane snage 630 kVA, opterećene sa po 500 kVA (80% instalisane snage) u skladu sa tehničkim preporukama. U predmetnom obuhvatu potrebno je instalirati $n=2218,9/500=4,44$ transformatorskih stanica instalisane snage 630 kVA.

Ovim planskim dokumentom predviđa se izgradnja pet distributivnih kompaktno betonskih transformatorskih stanica KBTS 10(20)/04 kV, instalisane snage po 630 kVA, kako je to prikazno u grafičkom prilogu.

U postupku izrade ovog plana dostavljeni su podaci o postojećoj elektroenergetskoj infrastrukturi koja je prikazana na grafičkom prilogu.

Dovod električne energije



Uslove dovoda električne energije do planiranih distributivnih trafostanica propisaće Elektrodistribucija kroz svoju saglasnost. Ovim planskim dokumentom planiraju se trase kablovskih vodova radi rezervisanja prostora. Napajanje izvesti podzemnim 20 kV kablom.

Detaljni uslovi polaganja napojnog SN kabla i izgradnje planiranih KBTS propisaće se kroz posebne uslove koji se moraju posebno uraditi za svaki objekat.

NN razvod

S obzirom da se radi o naselju sa kolektivnom izgradnjom, razvod električne energije rješavati podzemnim NN kablovima. Način napajanja pojedinih objekata definisati urbanističko-tehničkim uslovima za predmetni objekat.

TELEKOMUNIKACIJE

Na osnovu planiranih sadržaja predmetnog obuhvata (broja stanova, broja poslovnih prostora, sportsko-rekreativnih objekata i osnovnih pratećih sadržaja) bruto građevinske površine (BGP) oko 143817,2 m², biće potrebno priključenje na postojeću TT mrežu.

Do trenutka završetka ovog plana nisu dostavljeni podaci o postojećoj TT infrastrukturi, pa je ista preuzeta iz važećeg RP-a.

Prema podacima da je ukupno predviđeno :

- broj planiranih stambenih jedinica.....493
- BGP planiranih poslovnih i javnih objekata.....oko 5335,64 m²

planirajući prosječno po stanu dva direktna telefonska priključka i po poslovnom prostoru jedan telefonski priključak na 100 m² prostora za navedeni obuhvat biće potrebno obezbijediti još oko 1040 direktnih telefonskih priključaka. Uslove obezbjeđenja potrebnog broja telefonskih priključaka obezbjediće nadležna telekomunikaciona kompanija.

Za pristup poslovnim objektima planirati kablovsku kanalizaciju sa mini oknima i sa po najmanje četiri cijevi ø50 mm između okana. Trasa kablovske kanalizacije prikazana je u grafičkom prilogu

Mini okna planirati da budu veličine 1000x1000x1000 mm sa tipskim poklopcem.

U mini oknima planirati da šlinga odlaznog i dolaznog kabla bude minimalno 2 m.

Do svih izvoda od mini kablovskog okna planirati da se postave najmanje po dvije cijevi ø 40 mm ili ø 50 mm, a unutar objekta do izvoda, po rješenju projektanta, cijev ili kanalicu.

Ako se postavlja novi izvod planirati da se obje cijevi dovedu u izvod. Kablovska okna postaviti, prvenstveno, na mjestima grananja TT kanalizacije i na mjestima gdje TT kanalizacija skreće pod oštrim uglom.

U cilju obezbjeđenja kvalitetnog prenosa informacija u nacionalnoj i internacionalnoj mreži zahtjeva se da niz parametara koji su od uticaja na kvalitet prenosa budu u propisanim granicama. Budući da se radi o mjesnoj telefonskoj mreži, biće neophodno obezbijediti ispunjenje propisanih zahtjeva u dijelu u kome se oni odnose na mjesnu mrežu.

Kablovi koji budu upotrebljeni u pretplatničkoj mreži trebaju biti niskofrekventni pretplatnički kablovi sa izolacijom od pjenastog polietilena i slojevitim omotačem ili fiber-optički kablovi.

Sve detalje za realizaciju TT mreže u predmetnom obuhvatu definisati u glavnom projektu.

Razvođenje infrastrukture za kablovsku televiziju planirati podzemnim putem.

Opšti uslovi za izgradnju telekomunikacione infrastrukture i priključenje objekata na istu

Za planiranje telekomunikacione (TK) infrastrukture, na području gdje se regulacionim planom predviđa izgradnja ili rekonstrukcija stambenih, poslovnih ili objekata druge namjene, potrebno je da se pridržavati dolje navedenih opštih uslova za telekomunikacionu infrastrukturu.



- U slučajevima gdje se izgradnjom objekta (stambeni, poslovni, saobraćajnica...) zahvata postojeća TK infrastruktura treba predvidjeti zaštitu iste od eventualnog oštećenja. Ukoliko objekat zahvata koridor TK infrastrukture treba planirati izmještanje iste na drugu lokaciju. Za izmještanje obavezno kontaktirati nadležne službe BH Telecoma kako bi se usaglasilo tehničko rješenje za pomenuto izmještanje. (Sve troškove zaštite i izmještanja snosi investitor).

- Priključak objekta predvidjeti sa najbliže priključne tačke TK infrastrukture date u regulacionom planu. Ukoliko je to postojeća TK infrastruktura (okno kablovske kanalizacije ili kablovski razdjelnik), od planiranog objekta do iste treba predvidjeti dovođenje minimalno dvije PE cijevi Ø50 mm. U slučaju da je najbliža tačka TK infrastrukture planirana (nije izgrađena), treba prvo predvidjeti izgradnju planirane TK infrastrukture (najčešće kablovske kanalizacije) do prvog postojećeg TK objekta (najčešće okna kablovske kanalizacije), a zatim dovođenje prethodno pomenutih PE cijevi. Trasu za polaganje PE cijevi od priključne tačke TK infrastrukture do objekta za koji se planira priključak, daje opštinski organ.

Na ravnim dionicama trase dužine preko 120m, ili mjestima na kojima trasa ima značajne lomove treba planirati ugradnju betonskih mini kablovskih okana. Okna se ugrađuju da bi se u PE cijevi mogli uvući TK kablovi. Pri izradi projektne dokumentacije kao i pri izradi tehničkog rješenja za priključak objekata na TK infrastrukturu preporučuje se saradnja sa nadležnim telekomunikacionim operaterom za predmetni obuhvat.

- Prilikom planiranja i projektovanja izgradnje ili adaptacije stambenih objekata treba predvidjeti minimalno dvije parice za svaku stambenu jedinicu. Unutrašnju instalaciju raditi sa propisanim kablovima i uvlačiti fleksibilne cijevi dovoljnog presjeka za eventualno naknadno proširenje. Instalacione kablove završavati u izvodnim ormarima na regletama LSA tipa, a izvodne ormare locirati na mjestima pogodnim za eksploataciju. Od izvodnih ormara do mjesta planiranog za priključak TK instalacije (lokacija u zelenoj površini ili trotoaru izvan objekta) treba položiti cijevi kroz koje se mogu uvući TK kablovi. Najpovoljnije bi bilo kada bi to bile dvije PE cijevi Ø50 mm. Pomenute cijevi treba završiti u betonskom oknu. Isto vrijedi i za poslovne ili objekte druge namjene, s tim da kapacitet unutrašnje instalacije određuje investitor prema namjeni objekta.

Kablovska TK kanalizacija se gradi od PVC cijevi i služi za razvod i zaštitu telekomunikacionih kablova. Glavni pravci kablovske kanalizacije se polažu duž glavnih saobraćajnica. Kapaciteti ovih pravaca se planiraju tako da mogu u dužem vremenskom periodu da omoguće potrebna proširenja telekomunikacione mreže. Najčešći slučaj je taj da ti kapaciteti iznose od 4 (2x2) do 15 (3x5) PVC cijevi.

Sastavni dijelovi kablovske TK kanalizacije su i armirano-betonska kablovska okna. Za navedene najčešće korištene kapacitete koriste se kablovska okna unutrašnjih dimenzija 250x150x190 cm. Kablovska okna omogućavaju promjenu smjera kablovske kanalizacije, njeno račvanje, te uvlačenje kablova i izradu kablovskih nastavaka u kablovskoj kanalizaciji. Osim ovog standardnog okna koriste se još i okno istog oblika, ali dimenzija 200x130x190 cm za kapacitete od 4 PVC cijevi, zasječena kablovska okna, te okna za promjenu smjera kablovske kanalizacije pod pravim uglom. Dakle, oblik i dimenzije kablovskog okna ovise o kapacitetu, odnosno broju PVC cijevi koje u njega ulaze, konkretnoj situaciji na terenu, te samoj namjeni okna (prolazno ili okno za promjenu smjera kablovske kanalizacije). Na sva okna ovog tipa se ugrađuje teški poklopac sa gvozdenim nosačem dimenzija 80x80 cm (nosivost 40t).

Sa glavnih pravaca kablovske kanalizacije odvajaju se sporedni pravci manjeg kapaciteta. Ovi pravci se najčešće realizuju kombinovanim polaganjem PVC i PE cijevi (uglavnom 2 PVC cijevi u kombinaciji sa određenim brojem PE cijevi). I na ovim pravcima se polažu kablovska okna koja omogućavaju promjenu smjera kablovske kanalizacije, uvlačenje kablova i izradu nastavaka na njima, s tim što su ova okna manjih dimenzija i izrađuju se kao montažna betonska okna. Mini kablovska okna su namjenjena za ugradnju u zelene površine ili trotoare. Nije predviđena njihova ugradnja u saobraćajnice. Ukoliko se javi potreba za ugradnju kablovskog okna u saobraćajnicu gradi se armirano-betonsko okno pojačanih zidova (zidovi debljine 25cm), pri čemu treba voditi računa i o tome da se ugrađuju poklopci nosivosti 40t.

Dubina i širina rova u koji se polažu cijevi kablovske i mini kablovske kanalizacije ovise o njenom kapacitetu, te o mjestu izgradnje, koje može biti zelena površina, trotoar ili asfaltna saobraćajnica.



Prilikom izbora trase za polaganje podzemnih TK objekata i instalacija treba voditi računa da njeno rastojanje od drugih podzemnih i nadzemnih objekata ili instalacija bude prema propisanim rastojanjima datim u sljedećoj tabeli:

VRSTA PODZEMNOG ILI NADZEMNOG OBJEKTA	UDALJENOST [m]	
	HORIZONTALNA	VERTIKALNA
ELEKTROENERGETSKI KABLOVI:		
-250 V	>0,3	>0,3
-10 kV	>0,5	>0,5
-preko 10 kV	>1	>0,5
STUBOVI ELEKTROENERGETSKIH VODOVA:		
- do 35 kV	>1	-
- do 110 kV	>10	-
- do 220 kV	>15	-
- do 380 kV	>25	-
VODOVODNA CIJEV	>0,6	>0,5
CJEVODI ODVODNE KANALIZACIJE	>0,5	>0,5
REGULACIONA LINIJA ZGRADE	>0,5	>0,5
TRAMVAJSKE ŠINE	>1,2	>0,8
GASOVODI:		
- visokog pritiska (više od 16 at)	>1,5	>0,4
- visokog pritiska (manje od 16 at)	>0,6	>0,4
- srednjeg pritiska (0,5-1 at)	>0,4	>0,4
- niskog pritiska (više od 0,5 at)	>0,4	>0,4
INSTALACIJE CENTRALNOG GRIJANJA:		
- cjevovodi otvorenog načina građenja	>0,8	>0,8
- cjevovodi poluzatvorenog načina građenja	>0,5	>0,8
- cjevovodi zatvorenog načina građenja	>0,5	>0,8

Ukoliko se navedene udaljenosti ne mogu održati, navedena rastojanja mogu biti i smanjena. U tom slučaju, u sporazumu sa vlasnikom instalacija, preduzeti potrebne mjere za zaštitu.

Ukoliko se telekomunikaciona mreža realizuje korištenjem optičkih kablova navedena rastojanja mogu biti umanjena. U tom slučaju potrebno je pribaviti mišljenje kompanije za pružanje predmetne telekomunikacione usluge.

TOPLIFIKACIJA

Potrebe i ciljevi

Planirani objekti u obuhvatu predmetnog Regulacionog plana su namijenjeni za stanovanje i poslovanje. Zbog boravka ljudi u prostorijama, iste je potrebno zagrijavati zimi i eventualno rashlađivati ljeti. Za ovo je moguće obezbijediti toplotnu energiju iz različitih energenata (drvo i drvni otpaci, bio masa, ugalj, tečna goriva, prirodni i tečni naftni gas, sunčeva energija i slično) i na različite načine (loženje po prostorijama, kotlovnice za centralno i etažno grijanje, toplotne pumpe, iz sistema daljinskog grijanja i slično), dok je za rashladnu energiju uglavnom potrebna električna energija za rad toplotnih pumpi.

Cilj plana je da predloženo rješenje za snabdijevanje objekta toplotnom energijom za zagrijavanje prostorija bude racionalno, tehno-ekonomski optimalno, prilagodljivo promjenama i da čuva okolinu.



Plan

Do eventualne izgradnje reonske kotlovnice, objekti u ovom obuhvatu će obezbijediti toplotnu energiju za zagrijavanje prostorija iz individualnih kotlovnica tj. kotlova za centralno grijanje ili loženjem po prostrijama . Ukoliko se grade kotlovnice, maksimalni temperaturni režim rada sistema je 90/70° C . Kotlovi u planiranim kotlovnicaма mogu sagorijevati tečno / gasovito gorivo tj TNG ili čvrsto gorivo (sječka , pelet, drvo)

Uslovi za gradnju kotlovnica, toplotnih stanica, rashladnih sistema i kućnih instalacija grijanja i hlađenja

U slučaju gradnje reonske kotlovnice koristiti kotlove (broj kotlova će odrediti tehnička dokumentacija) koji će koristiti tečno / gasovito ili čvrsto gorivo (drvo, drvne otpatke-pelet, sječku i slično) kao ekološko gorivo i obnovljiv izvor energije. Detalje gradnje reonske kotlovnice i planiranih toplotnih stanica propisati urbanističko-tehničkim uslovima.

Objekti koji toplotnu energiju za zagrijavanje budu obezbeđivali iz individualnih kotlovnica za centralno grijanje kao gorivo za kotlove mogu koristiti čvrsto (drvo i drvni otpad - pelet i slično, radi manjeg zagađenja okoline) ili tečno gorivo - tečni naftni gas i slično. Izbor goriva ovisi o investitoru i mogućnostima skladištenja goriva. Prostor skladištenja gasa je ograničen zakonskom regulativom o zaštitnoj zoni oko skladišta gasovitog goriva. Instalacije grijanja u objektima projektovati i graditi za toplotni sistem grijanja sa polaznom temperaturom tople vode do maksimalno 90° C. Također je moguće energiju obezbijediti toplotnim pumpama koje koriste energiju zemlje, vode ili vazduha uz pogonsku upotrebu električne energije. Toplotne pumpe (dizalice toplote) mogu služiti za zagrijavanje zimi i za rashlađivanje ljeti. Instalacije za rashlađivanje prostorija birati i projektovati prema potrebnoj proračunatoj rashladnoj snazi i odabranoj opremi za obezbjeđenje rashladne energije. Detalje propisati urbanističko tehničkim uslovima za svaki od objekata pojedinačno ovisno o zahtjevu investitora i zakonskim ograničenjima.

Provjetravanje prostorija, po mogućnosti obezbijediti prirodno, a za prostorije za koje se ne obezbijedi prirodno provjetravanje obezbijediti prinudno odgovarajućim instalacijama i opremom.

Rashlađivanje prostorija u objektima vršiti pojedinačno za svaki objekat posebno.

Instalacije i opremu za grijanje, rashlađivanje i provjetravanje birati po zahtjevu investitora u skladu sa lokacijskim uslovima za objekat.

Objekte izgraditi od odgovarajućih materijala i kvalitetne izolacije kako bi se obezbijedio minimalan utrošak toplotne i rashladne energije.

Bilans potrebne toplotne i rashladne snage

Za objekte predviđene u obuhvatu ovog regulacionog plana procijenjena toplotna snaga za zagrijavanje prostorija i rashladna snaga za rashlađivanje je vidljiva u donjoj tabeli, a prema ukupnoj bruto građevinskoj površini.

објекат:	БГП m ²	топлотна снага Q kW	расхладна снага Q kW
Стамбени објекти	137361	10989	8242
Пословни објекти	1506	121	91
УКУПНО:	138867	11110	8333

U ovaj bilans nije uključena toplotna snaga za zagrijavanje potrošne tople vode niti je predviđeno zagrijavanje i rashlađivanje garažnih prostorija.



IX PARCELACIJA, GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

PARCELACIJA

Planirano je formiranje novih parcela na kojima je planirana izgradnja novih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata.

Prilikom formiranja novih parcela uzete su u obzir smjernice Urbanističkog plana, ali u onoj mjeri u kojoj je to, s obzirom na zatečeno stanje i geometriju postojećih katastarskih graničnih linija parcela, bilo moguće, a sa obzirom na namjeru da parcelacija bude takva da omogući što lakše provođenje plana u smislu rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima može se korigovati građevinska parcela predviđena Regulacionim planom u minimalnim odstupanjima i to da bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinsko-pravnih odnosa, ali da se pritom ne ugrožavaju drugi okolni objekti, odnosno, pristupi istim i njihovo normalno funkcionisanje.

Na obrazložen zahtjev vlasnika, odnosno, korisnika zemljišta na kojem su planirane dvije ili više susjednih građevinskih parcela, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, te parcele se mogu spojiti u jednu ili više većih građevinskih parcela, uz uslov da građevinske parcele, koje su određene ovim planom, kao cjelina ulaze u sastav novoformiranih parcela. Takođe, građevinskoj parceli moguće je pripojiti susjednu parcelu namijenjenu za javnu zelenu površinu, na kojoj zbog manje kvadrature nije bilo moguće planirati objekat.

Na obrazložen zahtjev vlasnika, odnosno, korisnika zemljišta - dvije ili više susjednih građevinskih parcela, uz saglasnost nadležnog organa i na zahtjev svih zainteresovanih strana, odnosno, vlasnika parcela moguće je izvršiti zamjenu manjih dijelova tih parcela u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, korekcija parcela prema stvarnom stanju na terenu i prilagođavanju geomorfologiji terena.

Na obrazložen zahtjev vlasnika, odnosno, korisnika zemljišta – moguće je formiranje dvije ili više građevinskih parcela od jedne veće građevinske parele, uz saglasnost nadležnog organa i uz mišljenje stručnog lica, poštovanje pravila struke, stanja na terenu i zakonskih odredbi koje regulišu ovu oblast.

Za parcele u obuhvatu Plana, detaljni urbanističko-tehnički uslovi se izrađuju za svaku parcelu pojedinačno.

Na obrazložen prijedlog podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, za planirane objekte u okviru jedinstvene parcele, može se urbanističko - tehničkim uslovima odrediti fazna (etapna) izgradnja. Nije dopuštena fazna (etapna) parcelacija.

Na tematskoj karti Plan parcelacije prikazan je tretman parcela, koje su definisane grafički, i numerički koordinatama lomnih tačaka i ukupnim površinama svake parcele.

GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

Regulaciona linija je planska linija, određena grafički i numerički, koja odvaja zemljište planirano za javne površine ili javne objekte od zemljišta planiranog za druge namjene.

Građevinska linija je planska linija određena grafički i numerički, koja predstavlja maksimalnu granicu do koje se određena građevina na površini može graditi.



Građevinske i regulacione linije definisane su na tematskoj karti Plan građevinskih i regulacionih linija grafički, te numerički koordinatama lomnih tačaka.

Građevinske i regulacione linije su sastavni i obavezujući dio Plana, te se kao takve obavezujuće za investitora i za sve učesnike u realizaciji objekata.

X SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Klasifikacija zelenih površina usklađena je sa aktuelnim zakonskim propisima kako slijedi:

1. javno zelenilo
2. zelenilo ograničene upotrebe-zelenilo privatnih parcela,

1. Javno zelenilo

Ove površine planirane su u okviru stambenih blokova, na otvorenim neizgrađenim površinama, u zonama zaštite regulacije vodotoka te ostalim površinama koje nisu planirane za izgradnju objekata.

Takođe, javno zelenilo planirano je i u izgrađenom dijelu obuhvata u kojem dominiraju individualne parcele, a na površinama na kojima nije bilo moguće ostvariti parcelu dovoljne površine za izgradnju objekta. Budući da je prostor gusto izgrađen i da je potrebno, radi kvaliteta života stanovništva, obezbijediti otvorene ozelenjene površine za rasterećenje prostora i okupljanje korisnika, planirane su tačkasto raspoređene javne zelene površine.

2. Zelenilo ograničene upotrebe-zelenilo u okviru privatnih parcela

Minimalna površina pod zelenilom u okviru svake građevinske parcele treba da iznosi 20% ukupne površine te parcele.

Ova kategorija zelenila je predstavljena grupacijama lišćarskog i četinarskog dendrofonda, formiranim na zelenim površinama i kao takva treba da odgovori zahtjevima okruženja.

Podizanje grupacija dendrofonda je predviđeno u okviru planiranih zelenih površina u okviru privatnih parcela, gdje je potrebno izvršiti kombinovanu sadnju visokog i žbunastog dendrofonda, vodeći računa o skladu oblika habitusa i kolorita vrsta sa konkretnom namjenom lokacije, ali i sa arhitekturom objekata u neposrednom okruženju.

Pri sadnji ovih vrsta potrebno je težiti pejzažnom (slobodnom) stilu. Preporučuje se grupna sadnja sa nejednakim rastojanjem između sadnica.

Osnovni principi ozelenjavanja zasnivaju se na ekološko-estetskim kriterijumima, među kojima najveći značaj ima pravilan smještaj svih elemenata koji utiču na zaštitu od okolnih zagađujućih faktora. Pri formiranju ovih grupacija potrebno je težiti korišćenju autohtonog sadnog materijala sa manjim udjelom pojedinih atraktivnih introdukovanih vrsta.

Pri sadnji novih sadnica potrebno je voditi računa o postojećim i planiranim podzemnim infrastrukturnim instalacijama.

XI ŽIVOTNA SREDINA

a) Zaštita vazduha



Osnovna problematika kod planiranja namjene površina i izvora polutanata je momentalno nepostojanje sistema upravljanja kvalitetom vazduha, odnosno jedinstveni monitoring na osnovu kojeg se može, ne samo zaključiti stanje kvaliteta, nego i upravljati njim, kako na području ovog obuhvata, tako i na području cijele teritorije Republike.

Sagledavanjem jednog takvog sistema, potreba koje postoje u njemu i samo lociranje zagađivača bi bilo adekvatnije čime bi se obezbijedio još veći kvalitet životne sredine.

U fazi planiranja objekata i lociranja zagađivača vazduha vodilo se računa o adekvatnoj namjeni prostora koja će moći obezbijediti adekvatan kvalitet vazduha jednog savremenog urbanog područja.

U fazi, kako stvaranja koncepta, tako i u svim fazama planiranja, obuhvaćeni su svi postojeći zakonski propisi koji se odnose na zaštitu vazduha.

Detaljna analiza toplifikacionog sistema i njegove organizacije može se sagledati iz posebnog dijela koji se bavio ovom problematikom, koji je obuhvatio sve prirodne zahtjeve i koji se nalazi u ovom Regulacionom planu.

Sva postrojenja koja imaju namjenu obezbjeđenja toplotne energije moraju zadovoljavati propise Zakona o zaštiti vazduha, kao i ostala podzakonska akta i regulative koje propisuju način funkcionisanja tih postrojenja i uslove pod kojima ona mogu funkcionisati.

b) Zaštita voda

S obzirom na stepen izgrađenosti komunalnog sistema na prostoru obuhvata planira se izgradnja separatnog sistema odvodnje otpadnih voda.

Pod separacionim sistemom se podrazumijeva odvajanje otpadnih od oborinskih voda koje podrazumijeva i praćenje njihovog sastava.

Odvođenje otpadnih voda treba da bude pokriveno kanalizacionom mrežom odnosno centralnim gradskim kanalizacionim sistemom koji uključuje i sisteme i uređaje za prečišćavanje.

Odvođenje oborinskih voda obavljaće se preko odgovarajućih kanala koji će biti sastavni dio kanalizacione mreže, a koji moraju obezbijediti najkraći put odvođenja oborinskih voda od planiranih objekata.

Sva rješenja koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Planski dokument neophodno je izvesti u skladu sa Zakonom o vodama.

c) Upravljanje čvrstim otpadom

Pošto je pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici.

Evakuaciju čvrstih otpadnih materija sa prostora obuhvata ovog Regulacionog plana treba se ostvariti u skladu sa dokumentacijom višeg reda.

Prilikom izbora lokacija na kojima će se postavljati kontejneri, mora se voditi računa o:

- Zadovoljenju svih higijenskih zahtjeva,
- Obezbeđenju svih zaštitnih mjera (protivpožarne i od nesrećnih slučajeva),
- Poštovanju estetskih kriterijuma,



- Udaljenost od ulice ne smije biti veća od 15-20 m,
- Odgovarajućem prilazu za vozila za odvoz smeća i
- Zaštititi mesta skladištenja od atmosferske i ostalih spoljnih uticaja.

Optimalan broj hajfiša treba se odrediti u odnosu na broj stanovnika, a dobija se pomoću empirijske formule:

$$N=Q \cdot S \cdot D / V / k$$

N - Broj potrebnih kontejnera

Q - Količina otpada (m³/dan/st.)

S - Broj stanovnika određen za sabirni punkt

D - Broj dana između dva odvoza otpada

V - Zapremina kontejnera (m³)

k - Koeficijent popunjenosti kontejnera

U procesu svih neophodnih radnji koje se odnose bilo na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i uopšte podizanja sistema upravljanja otpadom neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene zakonima i propisima koji uređuju ovu oblast.

XII MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Energetska efikasnost je sastavni dio razvojnih smjernica svih sektora energetskog sistema. Posebnu pažnju neophodno je posvetiti energetskoj efikasnosti u sektorima neposredne potrošnje, zgrada: stambenih, poslovnih, institucionalnih i industrijskih zgrada, saobraćaj. Mjerama energetske efikasnosti smanjuje se porast potrošnje energije, što smanjuje potrebu za izgradnju novih kapaciteta, uvozom energije, a istovremeno povećava sigurnost snabdijevanja.

Cilj primjene mjera energetske efikasnosti predstavlja ekonomičnu upotrebu energije i uštedu bez štetnog uticaja na kvalitet stanovanja, tzv. Komfor prostora (stambenog, poslovnog ili radnog) te štetnog uticaja opreme i postupaka na okolinu.

Imajući u vidu neracionalno korišćenje toplotne energije pri zagrijavanju građevinskih objekata, a takođe i njenu neracionalnu proizvodnju, u ovoj oblasti predviđaju se sljedeće mjere energetske efikasnosti:

-izgradnja novih i modernizacija i rekonstrukcija postojećih objekata i sistema:

- izgradnja sistema centralnog snabdijevanja toplotnom energijom, sa primjenom energetski efikasnijih rješenja,
- rješavanje termoizolacije postojećih objekata kako bi se prosječna specifična potrošnja energije za grijanje objekata približila potrošnji u savremenim objektima, kakvi se danas grade u Evropi, ta potrošnja ne prelazi 70 kWh/god./m², sa težnjom ka kontinuiranom smanjivanju,
- stvaranje mogućnosti za upotrebu alternativnih goriva, na osnovu konkurentnosti cijena, pouzdanosti snabdijevanja gorivom, te ekološkog značaja, prednost dati domaćim energentima,
- što veće učešće alternativnih izvora energije za grijanje (energija sunca, biomase i sl.).

Pri projektovanju, izgradnji i eksploataciji ovih objekata, sa stanovišta toplifikacije i gasifikacije objekata ispoštovati sljedeće propise:

- Zakon o uređenju prostora i građenju;



- Zakon o zaštiti od požara;
 - Zakon o zaštiti na radu;
 - Zakon o zaštiti vazduha;
 - Zakon o zaštiti životne sredine;
 - Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh;
 - Pravilnik o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduh;
 - Pravilnik o monitoringu kvaliteta vazduha;
 - Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije u vazduh iz postrojenja za spaljivanje otpada;
 - Pravilnik o graničnim vrijednostima kvaliteta vazduha;
 - Zakon o gasu;
 - Zakon o komunalnim djelatnostima;
 - Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
 - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija;
 - Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru;
 - Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju;
 - Pravilnik o smještaju i držanju ulja za loženje;
 - Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija;
 - Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za detekciju eksplozivnih gasova i para;
 - Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara;
 - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara;
 - Preporuke o podzemnim garažama i odvođenju dima iz podzemnih garaža od strane Inspektorata zaštite od požara;
- i sve druge važeće zakonske propise iz ove oblasti.

XIII MJERE ZAŠTITE STANOVNIKA I MATERIJALNIH DOBARA OD PRIRODNIH I LJUDSKIM DJELOVANJEM IZAZVANIH NEPOGODA I KATASTROFA I RATNIH DJELOVANJA

Zaštita od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava ostvaruje se putem nadležnog organa civilne zaštite (na gradskom nivou) koji se nalazi u okviru Republičke uprave za civilnu zaštitu.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumijevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kad nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posljedica.

Mjere zaštite će biti primijenjene u skladu sa Zakonom i pravilnicima iz ove oblasti.

Prostornim, urbanističkim i regulacionim planom u odnosu na mjere zaštite od požara utvrđuju se:

- sistem objekata vodosnabdijevanja, razvoj primarne i sekundarne mreže sa odgovarajućim kapacitetima za potrebe zaštite od požara,
- udaljenost između zona predviđenih za industrijske objekte, skladišta zapaljivih tečnosti, gasova i eksplozivnih materija,
- udaljenost između objekata različite namjene unutar industrijske zone i
- širine puteva koji omogućavaju pristup vatrogasnim vozilima do svakog objekta i njihovo manevrisanje za vrijeme gašenja požara.



Tehnička dokumentacija za planirane objekte izrađuje se sa naznakom opasnosti koji se mogu pojaviti u fazi eksploatacije ovog objekta niskogradnje, odnosno, mjerama zaštite od požara da se ove opasnosti otklone ili u potpunosti minimiziraju, u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti od požara
- Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata kod kojih je povećan rizik od požara,
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV
- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namjenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica

Za objekte i radove za koje je potrebna saglasnost nadležnog ministarstva za predviđene mjere i normative zaštite od požara u tehničkoj dokumentaciji, uz istu investitor prilaže i poseban elaborat u kome se na sažet i cjelovit način na osnovu grafičkog, numeričkog i tekstalnog opisa prikazuju predviđene mjere zaštite od požara.

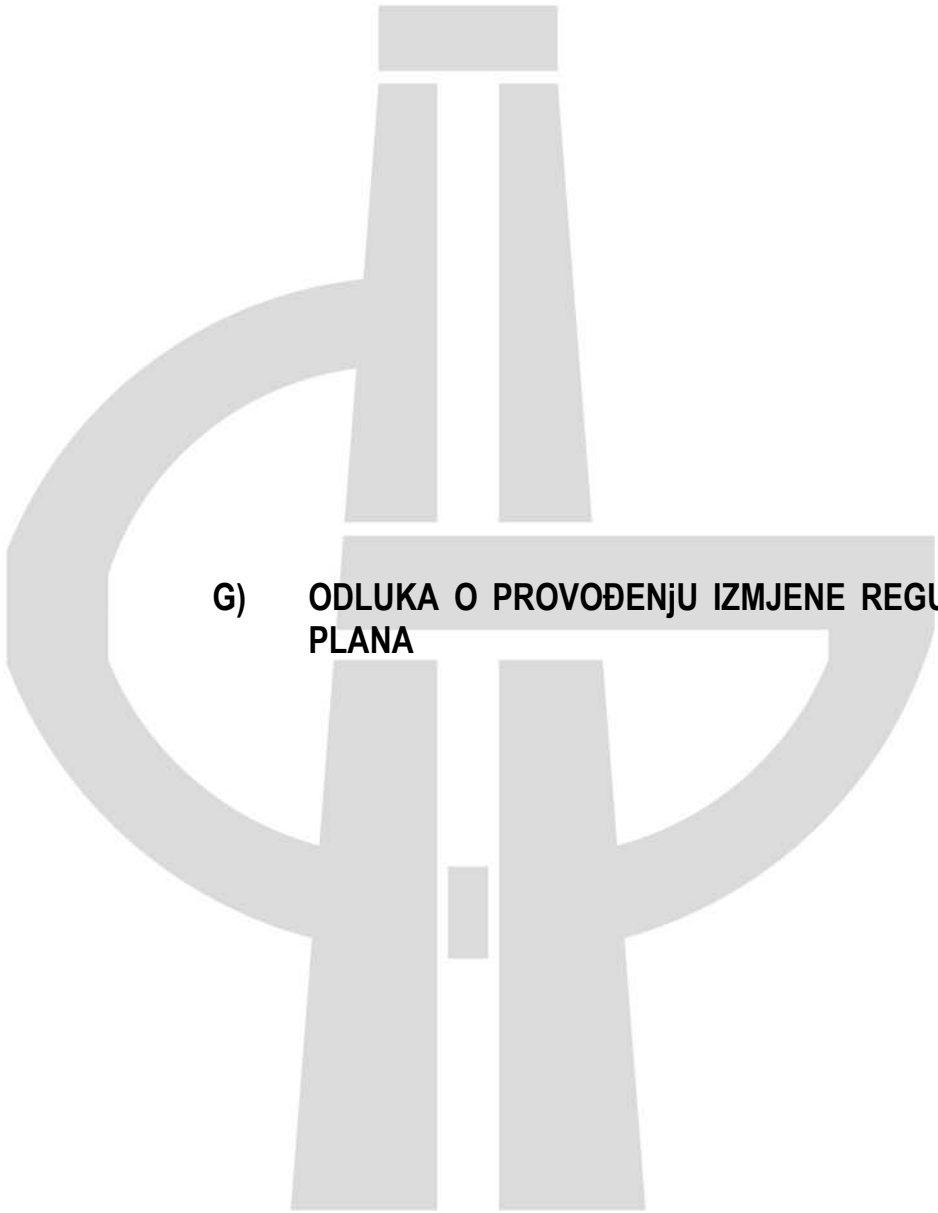
XIV USLOVI ZA UKLANJANJE BARIJERA ZA KRETANJE LICA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Projektovanje i funkcionisanje objekta uskladiti s Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata za nesmetano kretanje djece i osoba sa umanjnim tjelesnim sposobnostima te ostalim propisima koji definišu ovu oblast.



XV PLANIRANI BILANSI

▪ Površina obuhvata	61,6ha
▪ Ukupna BGP postojećih objekata–nadzemni dio (glavni+pomoćni)	62636,08 m ² (58212,4m ² +4423,68m ²)
▪ Ukupna površina pod postojećim objektima	33530,48 m ²
▪ Broj objekata koji je zadržan	403
▪ Broj objekata namijenjen za uklanjanje	182
▪ Ukupna BGP objekata namijenjenih za uklanjanje	7241,61 m ²
▪ Ukupna BGP planiranih objekata – nadzemni dio:	143817,2 m ²
Porodični objekti	138481,56 m ²
Poslovni objekti	3655,64 m ²
Javni objekti	1680 m ²
▪ Ukupna površina pod planiranim objektima-nadzemni dio	48408,34 m ²
▪ Broj planiranih objekata	515
▪ Ukupna BGP svih objekata – nadzemni dio	206453,28 m ²
▪ Ukupna površina pod objektima	81938,82 m ²
▪ Ukupan broj objekata	918
▪ Koeficijent izgrađenosti na nivou Plana	0,34
▪ Koeficijent zauzetosti na nivou Plana	0,14
▪ Maksimalni koeficijent izgrađenosti	2,5
▪ Maksimalni koeficijent zauzetosti	0,6



G) ODLUKA O PROVOĐENJU IZMJENE REGULACIONOG PLANA



O D L U K A O PROVOĐENJU IZMJENE REGULACIONOG PLANA DIJELA STAMBENOG NASELJA „IVICI“ U BRČKO DISTRIKTU BIH

1 USVAJANJE IZMJENE PLANA

Član 1.

Usvajaju se izmjene Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Ivici“ u Brčko distriktu BiH (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Ovom izmjenom Plana utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i objekata unutar obuhvata Plana, a naročito: granice obuhvata Plana i granice površina raznih namjena, urbanističko-tehnički uslovi, planirani i izgrađeni objekti, valorizacija objekata, urbanističko-tehnički uslovi za gradnju, rekonstrukciju, redizajn objekata, uslovi za uređenje fasada, odnosi prema postojećim objektima i namjenama i uslovi uređenja zelenih i slobodnih površina, kao i tretman infrastrukturnih objekata (saobraćaj, hidrotehnika, vodovod i kanalizacija, elektroenergetika i grijanje).

Član 3.

Plan sadrži tekstualni dio i grafičke priloge izrađene u digitalnom i analognom obliku razmjere 1:1000 I 1:10 000 i to:

S A D R Ž A J

- OPŠTA DOKUMENTACIJA**
- II TEKSTUALNI DIO**
 - A) UVODNO OBRAZLOŽENJE**
 - B) STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA**
 - V) PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA**
 - G) ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA**
 - D) PRILOZI**
- III GRAFIČKI DIO**
 - a) KARTE STANJA**
 - b) KARTE PLANIRANOG RJEŠENJA**

Član 4.

Prostorna cjelina, granice i namjena površina.

Izrada izmjena Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Ivici“ (u daljem tekstu Plan), pokrenuta je nakon što je Skupština Brčko distrikta BiH na sjednici održanoj 19.07.2017. godine donijela Odluku o pristupanju izradi izmjena Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Ivici“ u Brčko distriktu BiH.



Planski period za koji se Regulacioni plan donosi je 10 (deset) godina.

1. Granica obuhvata izmjena Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Ivici“, Brčko distrikt BiH, definisana je navedenom Odlukom i iznosi 61,6 hektara.

2. Granice prostome cjeline koja je obuhvaćena izmjenama Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Ivici“ (u daljem tekstu: Izmjena Plana) prikazane su u grafičkom dijelu Izmjene Plana. Namjena pojedinih površina i objekata u granicama obuhvata Izmjene Plana određena je u grafičkom dijelu Izmjene Plana (karte br. 07-14).

Član 5.

Način provođenja Izmjene Plana

Izmjena Plana se provodi u svim fazama izgradnje, uređenja i funkcionisanja planiranih i postojećih objekata, putem sljedećih aktivnosti:

- Izdavanja lokacijskih uslova i građevinske dozvole isključivo za građevine i radove koji su predviđeni Izmjenom Plana i odbijanja takvih zahtjeva za građevine i radove koji nisu predviđeni, odnosno, koji nisu u skladu sa Izmjenom Plana;
- Redovne i efikasne inspeksijske kontrole svih aktivnosti u prostoru koji je obuhvaćen izmjenom Plana, a naročito aktivnosti izvođenja građevinskih ili drugih radova za koje je potrebno odobrenje i sprečavanja aktivnosti koje nisu predviđene izmjenom plana ili nisu u skladu sa građevinskom dozvolom ili odobrenjem za izvođenje drugih radova.

Član 6.

Urbanističko-tehnički uslovi

1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina i za izvođenje radova predviđenih Izmjenom Plana određeni su u glavi D. tekstualnog dijela, na kartama 08.-16. grafičkog dijela izmjene Plana i u ovoj Odluci.
2. Horizontalni gabariti planiranih zgrada prikazani su na kartama br. 08. i 16. su po pravilu orijentacioni. Urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivni horizontalni gabariti zgrade, a u skladu sa urbanističkim parametrima propisanim ovim dokumentom (koeficijentima izgrađenosti i zauzetosti, spratnošću, građevinskom linijom, udaljenošću objekta od granice parcele i susjednih objekata i sl.), važećim zakonima i pravilnicima iz ove oblasti i zahtjevom investitora.
3. Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni. Urbanističko-tehničkim uslovima mogu se odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi, obrazloženi idejnim projektom ili drugi opravdani razlozi (fazna izgradnja, prihvatljivija trasa saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i sl.).
4. Vertikalni gabariti planiranih objekata, izraženi brojem nadzemnih etaža i prikazani na karti br. 09 i 16. su, u pravilu, maksimalni. Urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivni vertikalni gabariti zgrade. Na obrazložen zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuje se konačna spratnost zgrade u smislu da umjesto potkrovnne etaže može da se dozvoli jedna puna ili povučena etaža.



5. U stambenim objektima prizemna, visokoprizemna ili druga stambena etaža može se, u cjelini ili djelomično, namijeniti za poslovne djelatnosti.

U stambeno-poslovnim objektima prizemna ili visokoprizemna etaža mora biti namijenjena za poslovne djelatnosti.

Stambene objekte je moguće graditi kao slobodnostojeće ili dvojne, u zavisnosti od zahtjeva investitora, stanja na terenu, poštujući zadate urbanističke parametre, a nezavisno od prikaza na grafičkim priložima, jer su horizontalni gabariti, kao i pozicija na parceli dati orijentaciono.

6. Poslovne djelatnosti, koje se mogu obavljati u stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim zgradama, moraju biti kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, nesrazmjerno velikim opterećenjem saobraćajnica i parkirališta i sl., ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama.

7. Pomoćne prostorije za planirane zgrade smještaju se u sastavu glavne zgrade, u prizemnoj, suterenskoj ili podrumskoj etaži. Nije dopuštena izgradnja zasebnih pomoćnih objekata.

Zabranjeno je pretvaranje pomoćnih objekata u poslovne objekte.

Na zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, urbanističko-tehničkih uslovima može se odrediti izgradnja jedne ili više podrumskih (suterenskih) etaža.

Ako se podrumska etaža namjenjuje za garažiranje vozila, moraju biti ispunjeni neophodni uslovi za prilaz vozila garažama (dužina i nagib rampe i sl.).

8. Zabranjeno je postavljanje ograda oko višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata.

Ograde je moguće postaviti po granicama parcela individualnih stambenih objekata, dok je postavljanje ograda oko poslovnih i individualnih stambeno-poslovnih objekata, koji nisu planirani kao lamele, zatim, vrtića, škola, bolničkih kompleksa i sl., moguće i definiše se kroz urbanističko-tehničke uslove. Ograda treba da bude transparentna i za poslovne i stambeno-poslovne objekte maksimalne visine 1,5 m, dok za objekte u funkciji školstva i zdravstva treba da budu minimalne visine 1,5 m.

9. Građevinske linije zgrada, prikazane na karti br. 15, su granične, i prikazuju liniju koju zgrada ne može preći najisturenijim dijelom. Urbanističko-tehničkim uslovima određuje se položaj zgrade prema građevinskim linijama.

Urbanističko-tehničkim uslovima iz člana 6. ove odluke preciznije se određuje položaj objekta prema građevinskoj liniji i na parceli u odnosu na druge objekte. Veličina horizontalnog gabarita unutar granica parcele ograničena je elementima udaljenosti od granica parcele prema susjedu (ne manjim od 1,5 m, a u svrhu nesmetanog redovnog održavanja planiranog objekta) i građevinskim linijama usaglašenim sa Planom i Odlukom. Kod udaljenosti od granice parcele od 1,5m daje se uslov da se na toj fasadi objekta ne smiju nalaziti otvori stambenih prostorija, samo otvori pomoćnih prostorija (hodnik, kupatilo, ostava) ili otvori u svrhu osvjjetljenja (fiksna okna).

Kada za to postoje opravdani razlozi (organizacija prostora, primjena standardnih rastera za projektovanje, oblikovno usklađivanje sa susjednim zgradama i sl.) urbanističko-tehničkim uslovima mogu se odrediti horizontalni gabariti ostalih nadzemnih etaža (osim prizemlja) koji prelaze planirane građevinske linije maksimalno 1,5 m, (unutar predmetne parcele) i to u mjeri koja je nužna da se uvažavaju navedeni razlozi (balkoni, terase, fasadni liftovi, ukrasni elementi fasade, konzole, i sl., ali ne računajući strehu).



Pomijeranje građevinskih linija sprata u odnosu na prizemlje objekta treba da se iskoristi za formiranje balkona, terasa i atraktivne arhitektonske plastike fasada, a ne za ostvarivanje dodatnog stambenog prostora te u tom smislu puni erkeri istureni u odnosu na prizemnu etažu ne smiju da iznose više od 30% površine ukupnog razvijenog fasadnog platna spratnih etaža.

10. Urbanističko-tehničkim uslovima može se korigovati građevinska parcela predviđena Regulacionim planom u minimalnim odstupanjima i to da bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinsko-pravnih odnosa, ali da se pritom ne ugrožavaju drugi okolni objekti, odnosno, pristupi istim i njihovo normalno funkcionisanje.

11. Na obrazložen zahtjev vlasnika, odnosno, korisnika zemljišta na kojem su planirane dvije ili više susjednih građevinskih parcela, urbanističko-tehničkim uslovima te parcele mogu se spojiti u jednu ili više većih građevinskih parcela, uz uslov da građevinske parcele, koje su određene ovim planom, kao cjelina ulaze u sastav novoformiranih parcela. Takođe, građevinskoj parceli moguće je pripojiti susjednu parcelu namijenjenu za javnu zelenu površinu, na kojoj zbog manje kvadrature nije bilo moguće planirati objekat.

12. Na obrazložen zahtjev vlasnika, odnosno, korisnika zemljišta - dvije ili više susjednih građevinskih parcela, uz saglasnost nadležnog organa i na zahtjev svih zainteresovanih strana, odnosno, vlasnika parcela moguće je izvršiti zamjenu manjih dijelova tih parcela u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, korekcija parcela prema stvarnom stanju na terenu i prilagođavanju geomorfologiji terena.

13. Na obrazložen zahtjev vlasnika, odnosno, korisnika zemljišta – moguće je formiranje dvije ili više građevinskih parcela od jedne veće građevinske parcele, poštovanje pravila struke, stanja na terenu i zakonskih odredbi koje regulišu ovu oblast.

14. Urbanističko-tehničkim uslovima određuju se namjena zgrada i njihovih dijelova, horizontalni i vertikalni gabariti, položaj prema građevinskim linijama i prema granicama građevinske parcele, položaj pomoćnih prostorija, uslovi priključenja na komunalne instalacije i saobraćajnice, uslovi u pogledu fasada, krovova, ograda, parkirališta, ozelenjavanja i uređenja parcela i dr.

Član 7.

Privremeni objekti

1. Postavljanje privremenih objekata (kioska za prodaju štampe, duhana, lutrije, cvijeća, ljetne bašte, telefonske govornice) može se odobriti samo pod uslovima koje propiše nadležni organ.
2. U obuhvatu izmjene regulacionog plana moguće je postavljanje privremenih gradilišnih objekata.
3. Privremeni objekti mogu ostati na mjestu na kojem su zatečeni samo onoliko vremena koliko je to utvrđeno lokacijskim uslovima. Po isteku roka iz prethodnog stava, privremeni objekti se na zahtjev organa uprave, koji je izdao lokacijske uslove, moraju ukloniti, a prostor urediti prema uslovima utvrđenim lokacijskim uslovima. Izuzetno, objekat može da bude uklonjen i prije isteka roka u slučaju privođenja zemljišta konačnoj namjeni ili promjene privremene namjene.

Član 8.

Status postojećih zgrada

Postojeće zgrade koje su Planom određene za uklanjanje prikazane su na karti br.8.



U ovu kategoriju spadaju objekti koji su planskim rješenjem predviđeni za uklanjanje, jer se nalaze na katastarskim parcelama predviđenih za izgradnju komunikacija (puteva ili pješačkih komunikacija), zaštitnom pojasu (putnom ili vodnom), u ruševnom su stanju ili su u pitanju privremeni objekti koji narušavaju koncepciju planskog rješenja (na grafičkom prilogu označeni kao Kategorija A) ili je propisano dokumentom višeg reda (urbanističkim planom)-Kategorija B. Objekti, koji pripadaju kategoriji B, namijenjeni su za uklanjanje ukoliko nemaju građevinsku dozvolu. Ukoliko je posjeduju, takve objekte moguće je zadržati i na njima je dozvoljeno samo tekuće održavanje.

U planerskom smislu ovi objekti ne mogu biti tretirani na drugačiji način, odnosno, ne mogu se zadržati na parcelama na kojima su izgrađeni.

1. U kategoriji objekata namijenjenih za izgradnju, nadogradnju, dogradnju ili rekonstrukciju spadaju objekti koji su prilikom izrade Izmjene regulacionog plana dijela stambenog naselja "Ivici" okarakterisani kao objekti u ruševnom stanju, na čijoj se parceli, u istim gabaritima planira rekonstrukcija.

Odjeljenje nadležno za izdavanje lokacijskih uslova ima ovlaštenja da po zahtjevima u vezi sa izgrađenim objektima (legalizacija, dogradnja, nadogradnja, uklanjanje), kao dokaz o postojećoj izgrađenosti prihvati gabarite iz ažurnog geodetskog snimka u slučaju da se oni razlikuju od prikazanog stanja u grafičkom dijelu plana s obzirom na to da nosilac izrade nije imao obavezu detaljnog snimanja terena i objekata u obuhvatu plana. Objektima koje nije moguće zadržati smatraju se objekti koji onemogućavaju realizaciju planskih rješenja ili ne ispunjavaju urbani standard.

2. Za postojeće objekte koji su Planom određeni za uklanjanje, mogu se odobriti:

- a. tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe zgradi,
- b. dogradnju u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupaćilo i wc),
- b1. dogradnju, tj. promjenu horizontalnog gabarita glavnog objekta unutar granica parcele, tako da objekat bude na udaljenosti ne manjoj od 1,5 m, a u svrhu nesmetanog redovnog održavanja planiranog objekta. Kod udaljenosti od granice parcele od 1,5m daje se uslov da se na toj fasadi objekta ne smiju nalaziti otvori stambenih prostorija, samo otvori pomoćnih prostorija (hodnik, kupaćilo, ostava) ili otvori u svrhu osvjetljenja (fiksna okna).
- c. konzervaciju građevine,
- d. dogradnju ili izgradnju, kao privremenih građevina, neophodnih prostorija za stanovanje ili obavljanje djelatnosti i neophodnih pomoćnih prostorija uz glavni objekat (ostave, garaže, kotlovnice, predulazi, vjetrobrani, nadstrešnice i sl.),
- e. promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanskog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka,
- f. zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka,
- g. izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
- h. druge manje intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, u pravilu kao privremene, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu, a ne onemogućuje ili znatno ne otežava realizacija planskog rješenja.

Kao druge intervencije, u smislu prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (rekonstrukcija, nadzidivanje jedne ili više etaža, rekonstrukcija ili zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.).

3. Za postojeće zgrade, koje Planom nisu određene za uklanjanje, može da bude odobreno:

- a. intervencije iz tačke 5., po pravilu se tretiraju kao trajne,



- b. nadziđivanje do spratnosti P+2, za zgrade individualnog tipa korišćenja (porodične stambene ili stambeno-poslovne zgrade, poslovne zgrade manjih gabarita),
- c. nadziđivanje jedne pune ili jedne povučene ili potkrovnne etaže, za zgrade kolektivnog tipa korišćenja (poslovne, višeporodične stambene i stambeno-poslovne zgrade, javne zgrade..).

4. Odredbe tačke 5. odnose se na glavne objekte (stambene, stambeno-poslovne, poslovne, javne zgrade, zgrade u funkciji sporta i rekreacije i sl.).

5. Za intervencije iz tačke 1-4. člana 8. shodno važe i pravila iz tačaka 1-13. člana 6. ove Odluke, ako nisu u suprotnosti sa pravilima iz tačaka 1-4. člana 8.

Član 9.

Privremeno korištenje zemljišta

Do realizacije planskih rješenja, zemljišta obuhvaćena Izmjenom Plana mogu se koristiti na zatečeni ili drugi način, kojim se ne onemogućava ili bitno ne otežava realizacija planskih rješenja (građevinske parcele postojećih zgrada, dvorišta, vrtovi, saobraćajne površine, manipulativne površine, igrališta, zelene površine i si.)

Član 10.

a) Uređenje građevinskog zemljišta

1. Na području Regulacionog plana izgradnja objekata vrši se samo na uređenom građevinskom zemljištu.
2. Pod uređenim građevinskim zemljištem podrazumijeva se zemljište na kojem je izvršeno raščiscavanje od neadekvatne gradnje i na kome je izgrađena komunalna infrastruktura, instalacije za zajedničko i pojedinačno korišćenje.
3. Uređenje građevinskog zemljišta vrši se prema programu uređenja. Minimalni obim uređenja građevinskog zemljišta je:
 - snabdijevanje vodom i odvođenje otpadnih voda,
 - priključak na elektroenergetsku mrežu,
 - izgradnja prilaznog puta do građevinske parcele.

Član 11.

b) Korištenje građevinskog zemljišta

1. Građevinsko zemljište na području Regulacionog plana ustupa se samo u svrhu izgradnje ili revitalizacije trajnih objekata predviđenih Regulacionim planom.
2. Građevinsko zemljište može se dati na korištenje ako je uređeno ili će se urediti u roku od jedne godine.
3. Neuređeno građevinsko zemljište može se dati na korištenje samo ako se njegovo uređenje osigura ugovorom između korisnika zemljišta i vlade Brčko distrikta, odnosno ovlaštene organizacije.
4. Ugovorom se utvrđuje obim uređenja zemljišta, koji ne može biti manji od obima uređenja predviđenog Regulacionom planom. Ugovor mora da sadrži rok uređenja i garanciju.

Član 12.

Ova Odluka o Izmjenama Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Mujkići II“ u Brčko distriktu BiH stupa na snagu osmog dana od objavljivanja u „Službenom glasniku Brčko distrikta BiH“.

Broj:

Brčko distrikt BiH, __.__.2019. godine

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE BRČKO DISTRIKTA BIH,



