



Na osnovu člana 22 Statuta Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“ broj 2/10 – prečišćeni tekst), člana 29 Zakona o prostornom planiranju i građenju („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 11/24-prečišćeni tekst i brojevi: 5/25 i 14/25), člana 64 Poslovnika o radu Skupštine Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj 54/18 – prečišćeni tekst, brojevi: 17/20 i 24/20) i Prijedloga odluke Vlade Brčko distrikta BiH broj predmeta: 22-000905/25, broj akta: 01.11-1186NK-010/25 od 28. 4. 2025. godine, Skupština Brčko distrikta BiH, na I nastavku 10. redovne sjednice održanom 21. maja 2025. godine, donosi

ODLUKU

O PRISTUPANJU IZRADI REGULACIONOG PLANA DIJELA STAMBENOG NASELJA „CENTAR” U BRČKOM

Član 1

Pristupa se izradi Regulacionog plana dijela stambenog naselja „Centar“, u Brčkom (u daljnjem tekstu: Regulacioni plan), u skladu s namjenom površina predviđenom Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007–2017. godine.

Član 2

Regulacioni plan radić će se za dio prostora koji je Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II), utvrđen za zonu centralnih sadržaja, kao i gradske prometnice sa zaštitnim pojasom, a čije su granice definirane u grafičkom prilogu, koji čini sastavni dio ove odluke.

Površina obuhvata Regulacionog plana, iznosi cca 12 hektara.

Član 3

Regulacioni plan se donosi za vremenski period od 10 godina.

Član 4

Smjernice za izradu Regulacionog plana:

- izradu Regulacionog plana, vršiti u skladu s namjenom zemljišta iz plana višeg reda, tj. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007–2017. godine,
- potrebno je izvršiti snimanje i valorizaciju postojećeg građevinskog fonda,
- sagledati izgrađenost u obuhvatu Regulacionog plana i predložiti moguće zahvate u prostoru, moguće intervencije za objekte i cjeline, određivanje najviše i najmanje dozvoljene visine objekata, vrstu objekata stambene, stambeno-poslovne i javne namjene, kao i dogradnju i nadzidiivanje postojećih objekata,
- horizontalne i vertikalne gabarite planiranih objekata definisati u skladu sa smjernicama datim u Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007–2017. godine, koliko je to moguće,
- uz glavne ulice definisati stambeno-poslovne, poslovne i javne objekte, koliko je to moguće,
- kod urbanističke kompozicije i arhitektonskog oblikovanja objekata, voditi računa o osnovnim arhitektonsko-urbanističkim parametrima, posebno stavljajući akcenat na distance i odnos prema susjednim objektima, kao i kompoziciju ukupne ulične fasade,
- planirati stambene objekte za kolektivno stanovanje koji horizontalnim i vertikalnim gabaritom moraju biti uklopljeni u zatečeni kontekst, prilagođeni planiranim/postojećim objektima,

- maksimalni gabariti objekta moraju biti jasno i nedvosmisleno definisani na grafičkim priložima,
- nastojati da posljednje etaže objekata budu uvučene u odnosu na fasadu te da površina zatvorenog dijela etaže pokriva maksimalno 85% površine etaže ispod, radi stvaranja krovnih bašti,
- planom usmjeriti poslovne sadržaje i javne objekte uz glavne ceste (sabirne ulice), na način da se ne umanjuje kvalitet stanovanja. Prizemlja namijeniti kompatibilnim djelatnostima stanovanju. Više etaže se također mogu pretvoriti u poslovne jedinice (ordinacije, poslovne kancelarije itd.) ukoliko je to definisano Regulacionim planom (kartom namjene). Karta namjene treba jasno da prikaže namjenu objekata, a eventualna odstupanja se moraju definisati kroz tekstualni dio Regulacionog plana,
- grafičkim dijelom plana definisati maksimalne horizontalne i vertikalne gabarite objekata, maksimalne gabarite podzemnih etaža, pozicije rampi koje se mogu dislocirati shodno potrebama projektanta (ukoliko dislocirana rampa prelazi preko planirane zelene površine, istu je moguće realizovati, tj. promijeniti dispoziciju zelene površine), a sve u skladu sa smjericama datim u Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007–2017. godine,
- propisati usaglašavanje uličnih nizova objekata – ulični front, po pitanju pozicije otvora, stila objekata, kolorita (odrediti skup boja koje će se primjenjivati, poziciju klime na fasadi te propisati da se klima ne može postavljati na prednju fasadu, ili ukoliko se postavlja da bude sakrivena fasadnim elementom, također da nije dozvoljeno postavljanje naknadnih elemenata na fasadi),
- za kapacitiranje potreba društvene infrastrukture uzeti u obzir potrebe stanovništva lokalne zajednice i potrebe gravitirajućeg stanovništva,
- neophodno je osigurati minimalan broj sadržaja društvene infrastrukture u odnosu na ukupan broj stanovnika predmetnog obuhvata,
- preporuka je da se sadržaji društvene infrastrukture, sporta i rekreacije planiraju na državnom zemljištu. Ukoliko se u granicama obuhvata ne raspolaze s adekvatnom površinom državnog zemljišta za planiranje navedenih sadržaja neophodno je prethodno izvršiti konsultacije s nadležnim organom te vlasnicima zemljišta o predloženim lokacijama za koje se smatra da je moguće izvršiti eksproprijacija za njihovu realizaciju,
- prilikom izrade Regulacionog plana uvažavati, gdje je to moguće, postojeće vlasničko stanje, što će omogućiti lakšu realizaciju Plana,
- definisati objekte koji se zadržavaju, a ukoliko su neki od tih objekata bespravno izgrađeni, odobriti njihovu legalizaciju ukoliko ne ugrožavaju stanovanje i rad u susjednim objektima, iako ne zadovoljavaju parametre definisane planom,
- usitnjenu strukturu građevinskih parcela preparcelisati u skladu sa smjericama datim u Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007–2017. godine, koliko je to moguće,
- infrastrukturne objekte (**voda, kanalizacija, elektroenergetika, PTT, toplovod, odnosno plinovod**) definisati u skladu s Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007–2017. godine, i ukoliko je moguće, planirati ih u postojećoj i planiranoj saobraćajnoj infrastrukturi, čime bi se izbjegli problemi oko rješavanja imovinskopravnih odnosa koji se javljaju zbog prelaska trase preko privatnih posjeda,
- u granici obuhvata Plana posebnu pažnju posvetiti održavanju komunalne čistoće kako bi se na adekvatan način prikupile produkovane količine otpada. Svi ovi problemi oko odvodnje otpadnih voda u naselju iste stavljaju u prvi red prioritet rješavanja infrastrukturne opreme u naselju,
- omogućiti formiranje urbanističkih parcela male površine, u svrhu realizacije infrastrukturnih objekata (trafostanice, antenski stubovi, stubovi dalekovoda, kabineti za fiksnu telefoniju, kontejneri itd.),
- predvidjeti prostor za prikupljanje reciklažnog otpada naselja kao i boksove za posude,
- definisati najpovoljnije saobraćajno rješenje u skladu s Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007–2017. godine, imajući u vidu postojeće saobraćajno rješenje u obuhvatu i okolini,
- voditi računa o profilima sabirnih i pristupnih ulica na način da se u profilu sabirnih ulica po potrebi planiraju parkirni kapaciteti,
- planirati prostorno i hijerarhijski jasno definisane ulice prema tehničkim standardima,
- osigurati vizuelnu saobraćajnu preglednost raskrsnica i minimalne neophodne radijuse za vozila za odvoz otpada i vozila za hitne intervencije,

- saobraćaj u mirovanju rješavati u skladu s prostornom organizacijom i dimenzionisati ga tako da zadovolji potrebe sadašnjih i budućih korisnika u skladu s važećim standardima i planiranim sadržajem, uz određeni broj otvorenih (vanjskih) parking mjesta,
- izvršiti rejonizaciju (zoniranje) prostora u obuhvatu plana sa stanovišta namjene prostora. u skladu sa svakom zonom riješiti parking površine neophodne za tu zonu,
- planirati parking na način da se, ukoliko je to moguće, za svaku stambenu jedinicu planira najmanje jedno parking mjesto, a za svaku poslovnu jedinicu osigurati na 80 m² jedno parking mjesto, parkiranje se kod objekata kolektivnog stanovanja rješava u maksimalnim gabaritima podzemnih i nadzemnih etaža (podrum, suteran, prizemlje),
- ukoliko gore navedeno nije izvodljivo, parking rješavati prema modalitetu 70% u okviru urbanističke parcele, a 30% u okviru planom definisanih zona,
- u okviru planom definisanih zona potrebno je planirati javne površine koje će biti u svrhu izgradnje neophodnog kapaciteta stacionarnog saobraćaja (parking površine, linijski parking duž ulica, javne parking garaže),
- preostali parking koji će se rješavati u okviru planom definisanih zona će biti finansiran, između ostalog, i od strane investitora (uz naknadu po parking mjestu koja će se naknadno utvrditi od strane nadležnog organa) čije parcele ne mogu zadovoljiti standard (1pm/stan, poslovnu jedinicu potrebno je osigurati na 80 m² jedno parking mjesto), a u svrhu izgradnje javnih parking površina i garaža,
- omogućiti gradnju zajedničke podzemne garaže za više stambenih objekata,
- svakoj parceli mora biti osiguran kolski pristup širine min. 3 m,
- u obuhvatu plana predvidjeti pješačke i biciklističke staze, te mobilijar i određene vrste visokog i niskog rastinja, koje će se uklopiti u već postojeću okolinu,
- sve slobodne površine ozeleniti. Koncept ozelenjivanja, osim estetsko-psihološkog elementa, treba da osigura i druge funkcije kao što su zaštita od buke, sprečavanje ili potenciranje vizura i dr. U oblikovnom smislu, prema prostornim mogućnostima uz objekte, kao segment vanjskog uređenja predvidjeti zelene površine sa visokoatraktivnim elementima sve tri vegetacione etaže upotpunjene s elementima urbanog mobilijara,
- primijeniti principe urbanističko-tehničkih uslova, prostornih standarda i normativa za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje osoba s umanjenom sposobnošću kretanja, koja koriste tehnička i ortopedska pomagala, a sve u skladu s važećim odredbama i propisima Brčko distrikta BiH,
- nivelete pješačkih saobraćajnica, kao prilazi i ulazi u sve objekte moraju omogućiti nesmetano kretanje osoba s umanjenom sposobnošću kretanja, odnosno, neophodno je osigurati odgovarajuće rampe, držače, posebno obilježena parking mjesta i sl.,
- sva izdata rješenja infrastrukture i pojedinačnih objekata od strane Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinskopravne poslove, nosilac izrade je dužan ugraditi u Plan,
- dokumenti prostornog planiranja susjednih područja se međusobno usaglašavaju,
- provođenje plana se vrši isključivo u skladu s Odlukom o provođenju plana i grafičkim prilogima plana,
- pri izradi Regulacionog plana, potrebno je razmotriti prijedloge, primjedbe i sugestije zainteresovanih lica tj. odjeljenja Vlade Brčko distrikta BiH, institucija, investitora i građana u predmetnom obuhvatu, te shodno prihvatljivosti ugraditi ih u Regulacioni plan,
- pored navedenog, ostavlja se mogućnost i za eventualne izmjene u toku izrade regulacionog plana, ako se za istim ukaže potreba, kao i davanje prijedloga, primjedbi i sugestija od strane odjeljenja, institucija, investitora ili građana.

Član 5

Rok za izradu Regulacionog plana je jedna (1) godina od dana uvođenja nositelja izrade plana u posao.

Član 6

Obavezni elementi Regulacionog plana su:

1. Tekstualni dio,

2. Grafički dio,
3. Odluka o provođenju Regulacionog plana.

Član 7

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

Član 8

Za izradu Regulacionog plana nije potrebno osigurati sredstva u budžetu Brčko distrikta BiH.

Član 9

Nosilac pripreme za izradu Regulacionog plana je Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinskopravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH.

Nosilac izrade Regulacionog plana je Zavod za planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH.

Član 10

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

Član 11

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

Broj: 01-02-954/25
Brčko, 21. 5. 2025. godine

PREDSJEDNIK
SKUPŠTINE BRČKO DISTRIKTA BiH
Damir Bulčević, dipl. oec.