



На основу члана 22 Статута Брчко дистрикта БиХ („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“ број 2/10 – пречишћени текст), члана 29 Закона о просторном планирању и грађењу („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“ број 11/24 – пречишћени текст и бројеви 5/25 и 14/25), члана 64 Пословника о раду Скупштине Брчко дистрикта БиХ („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“ број 54/18 – пречишћени текст и бројеви 17/20 и 24/20) и Предлога одлуке Владе Брчко дистрикта БиХ, број предмета: 22-000905/25, број акта: 01.11-1186НК-010/25 од 28. априла 2025. године, Скупштина Брчко дистрикта БиХ, на I наставку 10. редовне сједнице одржаном 21. маја 2025. године, доноси

ОДЛУКУ

О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ДИЈЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ЦЕНТАР У БРЧКОМ

Члан 1

Приступа се изради регулационог плана дијела стамбеног насеља Центар у Брчком (у даљем тексту: регулациони план), у складу с намјеном површина предвиђеном Измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007–2017. година.

Члан 2

Регулациони план радиће се за дио простора који је Измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (II), утврђен за зону централних садржаја, као и градске саобраћајнице са заштитним појасом, а чије су границе дефинисане у графичком прилогу, који чини саставни дио ове одлуке.

Површина обухвата регулационог плана, износи око 12 хектара.

Члан 3

Регулациони план се доноси за временски период од десет (10) година.

Члан 4

Смјернице за израду регулационог плана:

- израду регулационог плана, вршити у складу с намјеном земљишта из плана вишег реда, тј. Измјена и допуна Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007–2017. година;
- потребно је извршити снимање и валоризацију постојећег грађевинског фонда;
- сагледати изграђеност у обухвату регулационог плана и предложити могуће захвате у простору, могуће интервенције за објекте и цјелине, одређивање највише и најниже дозвољене висине објеката, врсту објеката стамбене, стамбено-пословне и јавне намјене, као и доградњу и надзиђивање постојећих објеката;

- хоризонталне и вертикалне габарите планираних објеката дефинисати у складу са смјерницама датим у Измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007–2017. година, колико је то могуће;
- уз главне улице дефинисати стамбено-пословне, пословне и јавне објекте, колико је то могуће;
- код урбанистичке композиције и архитектонског обликовања објеката, водити рачуна о основним архитектонско-урбанистичким параметрима, посебно стављајући акценат на дистанце и однос према сусједним објектима, као и композицију укупне уличне фасаде;
- планирати стамбене објекте за колективно становање који хоризонталним и вертикалним габаритом морају бити уклопљени у затечени контекст, прилагођени планираним/постојећим објектима;
- максимални габарити објекта морају бити јасно и недвосмислено дефинисани на графичким прилозима;
- настојати да посљедње етаже објеката буду увучене у односу на фасаду те да површина затвореног дијела етаже покрива максимално 85% површине етаже испод, ради стварања кровних башта;
- планом усмјерити пословне садржаје и јавне објекте уз главне путеве (сабирне улице), на начин да се не умањује квалитет становања. Приземља намијенити дјелатностима компатибилним становању. Више етаже се такође могу претворити у пословне јединице (ординације, пословне канцеларије итд.) уколико је то дефинисано регулационим планом (картом намјене). Карта намјене треба јасно да прикаже намјену објеката, а евентуална одступања се морају дефинисати кроз текстуални дио регулационог плана;
- графичким дијелом плана дефинисати максималне хоризонталне и вертикалне габарите објеката, максималне габарите подземних етажа, позиције рампи које се могу дислоцирати сходно потребама пројектанта (уколико дислоцирана рампа прелази преко планиране зелене површине, исту је могуће реализовати, тј. промијенити диспозицију зелене површине), а све у складу са смјерницама датим у Измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007–2017. година;
- прописати усаглашавање уличних низова објеката – улични фронт, по питању позиције отвора, стила објеката, колорита (одредити скуп боја које ће се примјењивати, позицију климе на фасади те прописати да се клима не може постављати на предњу фасаду, или уколико се поставља да буде сакривена фасадним елементом, такође да није дозвољено постављање накнадних елемената на фасади);
- за капацитирање потреба друштвене инфраструктуре узети у обзир потребе становништва локалне заједнице и потребе гравитирајућег становништва;
- неопходно је обезбиједити минималан број садржаја друштвене инфраструктуре у односу на укупан број становника предметног обухвата;
- препорука је да се садржаји друштвене инфраструктуре, спорта и рекреације планирају на државном земљишту. Уколико се у границама обухвата не располаже са адекватном површином државног земљишта за планирање наведених садржаја неопходно је претходно извршити консултације с надлежним органом те власницима земљишта о предложеним локацијама за које се сматра да је могуће извршити експропријацију за њихову реализацију;
- приликом израде регулационог плана уважавати, гдје је то могуће, постојеће власничко стање, што ће омогућити лакшу реализацију плана;
- дефинисати објекте који се задржавају, а уколико су неки од тих објеката бесправно изграђени, одобрити њихову легализацију уколико не угрожавају становање и рад у сусједним објектима, иако не задовољавају параметре дефинисане планом;
- уситњену структуру грађевинских парцела препарцелисати у складу са смјерницама датим у Измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (II) – плански период 2007–2017. година, колико је то могуће;
- инфраструктурне објекте (**вода, канализација, електроенергетика, ПТТ, топлотод, односно гасовод**) дефинисати у складу са Измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (II), плански период 2007–2017. година, и уколико је могуће, планирати их у постојећој и планираној саобраћајној инфраструктури, чиме би се избјегли проблеми око рјешавања имовинско-правних односа који се јављају због преласка трасе преко приватних посједа;

- у граници обухвата плана посебну пажњу посветити одржавању комуналне чистоће како би се на адекватан начин прикупиле продукване количине отпада. Сви ови проблеми око одводње отпадних вода у насељу исте стављају у први ред приоритета рјешавања инфраструктурне опреме у насељу;
- омогућити формирање урбанистичких парцела мале површине, у сврху реализације инфраструктурних објеката (трафостанице, антенски стубови, стубови далековаода, кабинети за фиксну телефонију, контејнери итд.);
- предвидјети простор за прикупљање рециклажног отпада насеља као и боксове за посуде;
- дефинисати најповољније саобраћајно рјешење у складу са Измјенама и допунама Урбанистичког плана града Брчко (II), плански период 2007–2017. година, имајући у виду постојеће саобраћајно рјешење у обухвату и околини;
- водити рачуна о профилима сабирних и приступних улица на начин да се у профилу сабирних улица по потреби планирају капацитети за паркирање;
- планирати просторно и хијерархијски јасно дефинисане улице према техничким стандардима;
- обезбиједити визуелну саобраћајну прегледност раскрсница и минималне неопходне радијусе за возила за одвоз отпада и возила за хитне интервенције;
- саобраћај у мировању рјешавати у складу с просторном организацијом и димензионисати га тако да задовољи потребе садашњих и будућих корисника у складу с важећим стандардима и планираним садржајем, уз одређени број отворених (спољних) мјеста за паркирање;
- извршити рејонизацију (зонирање) простора у обухвату плана са становишта намјене простора. У складу са сваком зоном ријешити површине за паркирање неопходне за ту зону;
- планирати паркиралиште на начин да се, уколико је то могуће, за сваку стамбену јединицу планира најмање једно мјесто за паркирање, а за сваку пословну јединицу обезбиједити на 80 м² једно мјесто за паркирање, паркирање се код објеката колективног становања рјешава у максималним габаритима подземних и надземних етажа (подрум, сутерен, приземље);
- уколико горенаведено није изводљиво, паркиралиште рјешавати према модалитету 70% у оквиру урбанистичке парцеле, а 30% у оквиру планом дефинисаних зона;
- у оквиру планом дефинисаних зона потребно је планирати јавне површине које ће бити у сврху изградње неопходног капацитета стационарног саобраћаја (паркиралиште, линијско паркиралиште дуж улица, јавне гараже за паркирање);
- преостало паркиралиште које ће се рјешавати у оквиру планом дефинисаних зона ће бити финансирано, између осталог, и од стране инвеститора (уз накнаду по мјесту за паркирање која ће се накнадно утврдити од стране надлежног органа) чије парцеле не могу задовољити стандард (1пм/стан, пословну јединицу потребно је обезбиједити на 80 м² једно мјесто за паркирање), а у сврху изградње јавних површина за паркирање и гаража;
- омогућити градњу заједничке подземне гараже за више стамбених објеката;
- свакој парцели мора бити обезбијеђен колски приступ ширине мин. 3 м;
- у обухвату плана предвидјети пјешачке и бициклистичке стазе, те мобилијар и одређене врсте високог и ниског растиња, које ће се уклопити у већ постојећу околину;
- све слободне површине озеленити. Концепт озелењавања, осим естетско-психолошког елемента, треба да обезбиједи и друге функције као што су заштита од буке, спречавање или потенцирање визура и др. У обликовном смислу, према просторним могућностима уз објекте, као сегмент спољног уређења предвидјети зелене површине са високоатрактивним елементима све три вегетационе етаже употпуњене са елементима урбаног мобилијара;
- примијенити принципе урбанистичко-техничких услова, просторних стандарда и норматива за спречавање стварања архитектонско-урбанистичких баријера за кретање лица са умањеном способношћу кретања, која користе техничка и ортопедска помагала, а све у складу с важећим одредбама и прописима Брчко дистрикта БиХ;
- нивелете пјешачких саобраћајница, као прилази и улази у све објекте морају омогућити несметано кретање лица са умањеном способношћу кретања, односно, неопходно је обезбиједити одговарајуће рампе, држаче, посебно обиљежена мјеста за паркирање и сл.;
- сва рјешења инфраструктуре и појединачних објеката издата од стране Одјељења за просторно планирање и имовинско-правне послове, носилац израде је дужан да угради у план;

- документи просторног планирања сусједних подручја међусобно се усаглашавају;
- спровођење плана се врши искључиво у складу са Одлуком о спровођењу плана и графичким прилозима плана;
- при изради регулационог плана, потребно је размотрити предлоге, примједбе и сугестије заинтересованих лица тј. одјељења Владе Брчко дистрикта БиХ, институција, инвеститора и грађана у предметном обухвату, те сходно прихватљивости уградити их у регулациони план;
- поред наведеног, оставља се могућност и за евентуалне измјене у току израде регулационог плана, ако се за истим укаже потреба, као и давање предлога, примједби и сугестија од стране одјељења, институција, инвеститора или грађана.

Члан 5

Рок за израду регулационог плана је једна (1) година од дана увођења носиоца израде плана у посао.

Члан 6

Обавезни елементи регулационог плана су:

1. Текстуални дио;
2. Графички дио;
3. Одлука о спровођењу регулационог плана.

Члан 7

Јавни увид и јавна расправа биће организовани у складу са одредбама члана 37 Закона о просторном планирању и грађењу („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“ број 11/24 – пречишћени текст и бројеви 5/25 и 14/25).

Члан 8

За израду регулационог плана није потребно обезбиједити средства у буџету Брчко дистрикта БиХ.

Члан 9

Носилац припреме за израду регулационог плана је Одјељење за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ.

Носилац израде регулационог плана је Завод за планирање, пројектовање и развој Брчко дистрикта БиХ.

Члан 10

Поступак израде и доношење регулационог плана спровешће се у складу са одредбама чланова 29–42 Закона о просторном планирању и грађењу („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“ број 11/24 – пречишћени текст и бројеви 5/25 и 14/25).

Члан 11

Ова одлука ступа на снагу даном доношења и биће објављена у Службеном гласнику Брчко дистрикта Босне и Херцеговине.

Број: 01-02-954/25

Брчко, 21. маја 2025. године

**ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ БРЧКО ДИСТРИКТА БиХ
Дамир Булчевић, дипл. ек.**