

## 2. Stručna priprema za izradu regulacionog plana

JP „Direkcija za izgradnju i razvoj grada“ D.O.O. Bijeljina odabrana je kao nosioc izrade Regulacionog plana. U skladu sa odredbama člana 18. Zakona o uređenju prostora i građenju „Sl. glasnik RS“ br. 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19, kao i u skladu sa odredbama Pravilnika o načinu izrade, sadržaju i formiranju dokumenata prostornog uređenja „Sl. glasnik RS“ br. 69/13, radni tim preduzeća, koji učestvuje u izradi plana, izvršio je stručnu pripremu za izradu predmetnog dokumenta. U okviru stručne pripreme prikupljena je odgovarajuća dokumentaciona osnova dobijena od strane nosioca pripreme plana – geodetska podloga u digitalnom obliku, Projektni zadatak, inicijative korisnika prostora koje su detaljno razmotrene i prema kojima je zauzet odgovarajući stav. Analiza inicijativa korisnika prostora sastavni je dio dokumentacione osnove ovog dokumenta – faza prednacrti i nacrti plana.

Pored navedenog, a u okviru pripremnih analiza, izvršen je obilazak terena, izvršeno ucrtavanje izgrađenih objekata koji nisu bili ucrtani u dostavljenoj geodetskoj podlozi i tekstualni opis postojećeg stanja u sastavu je ovog tekstualnog dijela Regulacionog plana – u daljem dijelu ovog teksta pod odgovarajućim nazivom u skladu sa sadržajem definisanim Pravilnikom o načinu izrade, sadržaju i formiranju dokumenata prostornog uređenja „Sl. glasnik RS“ br. 69/13.

### 2.1. Analiza prethodnih regulacionih planova predmetnog obuhvata

Obuhvat Regulacionog plana „Filip Višnjić“ Bijeljina odnosi se na središnji dio užeg urbanog područja grada Bijeljine, u KO Bijeljina 1. Predmetni obuhvat predstavlja cjelinu jugozapadno u odnosu na centralnu gradsku jezgru, a proteže se od kružne raskrsnice „Dizdarević“ i Ulice Neznanih junaka na sjeveroistoku do raskrsnice ulica Filipa Višnjića i 27 marta na jugozapadu, te od kanala Dašnica na sjeverozapadu do Ulice 27 marta na jugoistoku. Sredinom obuhvata, sa pravcem pružanja sjeveroistok – jugozapad, prolazi Ulica Filipa Višnjića koja je i okosnica ove prostorne cjeline.

Stambeno naselje „Filip Višnjić“ je primjer klasičnog mješovitog stanovanja u okviru kojeg trenutno veći procenat pripada individualnom tipu stanovanja. U posljednjih desetak godina bileži se ekspanzija izgradnje višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata u svim dijelovima obuhvata. Prema programskim elementima, preporukama i smjernicama iz plana šireg područja (Urbanistički plan grada Bijeljina „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 43/20) potrebno je dati prioritet višeporodičnom tipu stanovanja uz primjenu viših standarda (garaže, parkinzi, zelenilo, oblikovanje), a što je opravdano sa aspekta adekvatnog korištenja gradskog građevinskog zemljišta, te uvođenja poslovnih djelatnosti u okviru višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata.

U ranijem periodu rađeno je nekoliko sprovedbenih dokumenata za ovaj definisani obuhvat: Regulacioni plan „Filip Višnjić“ u Bijeljini – „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 7/05 („Zavod za urbanizam i projektovanje“ D.O.O. Bijeljina), te Izmjena Regulacionog plana „Filip Višnjić“ u Bijeljini – „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 16/13 (JP „Direkcija za izgradnju i razvoj grada“ D.O.O. Bijeljina). Oba navedena dokumenta su van snage, te se izrada ovog regulacionog plana u cijelosti bazira na preporukama i smjernicama iz plana šireg područja sa kojim se usaglašava.

Dosadašnja izgradnja u okviru obuhvata „Filip Višnjić“, a obzirom da su prethodni sprovedbeni dokumenti stavljeni van snage, bazirala se direktno na plan šireg područja, odnosno Urbanistički plan grada Bijeljina. Problemi koji se evidentiraju u nedostatku sprovedbenog dokumenta su u prvom redu u pogledu parcelacije, odnosno nedostatka definisanih građevinskih parcela odgovarajućih površina, posebno za izraženu potrebu izgradnje višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata. Pored navedenog, u proteklom periodu u Odjeljenje za prostorno uređenje Gradske uprave Grada Bijeljina prispjelo je više inicijativa građana za izmjene postojeće prostorne organizacije unutar predmetnog obuhvata. Analizom prispjelih inicijativa utvrđeno je da iste generalno imaju jedinstvenu osnovu, a to je – poštovanje postojećih katastarskih međa u zonama porodičnog stanovanja i zahtjevi za zamjenu individualnog (porodičnog) stanovanja višeporodičnim kroz izgradnju višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata većih gabarita i spratnosti. Uočeno je da se u inicijativama građana za izgradnju višeporodičnih objekata, pored veće spratnosti traže i manje građevinske parcele, odnosno parcele sa što manjim brojem vlasnika.

Prethidno navedeno je jedan od razloga zašto se pristupa izradi Plana za ovaj obuhvat, a potrebno je naglasiti da je ključni razlog izrade Regulacionog plana „Filip Višnjić“, pored inicijativa korisnika prostora, usaglašavanje ovog planskog dokumenta sa novim Urbanističkim planom Grada Bijeljina – „Sl. glasnik Grada Bijeljina“ broj 43/20.

## **2.2. Naslijeđene planske obaveze**

Naslijeđene planske obaveze proizilaze iz plana šireg područja sa kojim se ovaj plan usaglašava. U tom smislu, u izradi ovog dokumenta poštuje se definisana urbana matrica uz minimalne izmjene uslovljene novim potrebama definisanim u proteklom planskom periodu, te zadata namjena površina iz plana šireg područja. U konkretnom slučaju najveći dio obuhvata definisan je kao prostor mješovitog stanovanja sa komercijalnim djelatnostima, dok su potezi uz Ulicu Filipa Višnjića i Neznanih junaka definisani za višeporodično stanovanje sa komercijalnim djelatnostima. Pored navedenog izdata urbanistička dokumentacija u redovnom postupku i postupku legalizacije, takođe predstavlja naslijeđenu osnovu koja se ugrađuje u ovaj plan.

## **2.3. Opšti uslovi iz plana šireg područja – Urbanistički plan grada Bijeljina „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 43/20**

Regulacioni plan u svemu se usaglašava sa važećim urbanističkim planom kao planom šireg područja.

Kada je u pitanju opšta namjena površina definisana planom šireg područja, ovaj prostorni obuhvat je zona proširenog centra grada sa mješovitim i višeporodičnim stanovanjem. U skladu sa definisanom namjenom površina u koncepciji izrade regulacionog plana, individualno stanovanje će se zadržati u središnjim dijelovima obuhvata i u slučajevima gdje je građevinski fond ovog tipa stanovanja u dobrom stanju. Višeporodično stanovanje će se planirati uz gradske saobraćajnice Filipa Višnjića i 27 marta, ali i u drugim dijelovima obuhvata u kojima je saobraćajna mreža

adekvatnih karakteristika, te u kojima su izražene inicijative korisnika prostora za ovim tipom stanovanja.

Pored navedenog u urbanističkom planu grada Bijeljine primijenjene su nove zakonske odredbe, posebno u dijelu urbanističkih parametara za projektovanje i izgradnju objekata. Dijelom su izmijenjene do tada utvrđene smjernice za izgradnju građevina i preciznije određeni odgovarajući urbanistički parametri koji omogućuju fleksibilnije sprovođenje planskih rješenja u obuhvatima sprovedbenih dokumenata prostornog uređenja. U skladu sa tim, a poštujući obavezu usaglašavanja dokumenata prostornog uređenja po njihovoj hijerarhiji, u sklopu Regulacionog plana „Filip Višnjić“ Bijeljina, smjernice za sprovođenje plana u svemu se usaglašavaju sa smjernicama iz dokumenta prostornog uređenja šireg područja, uz detaljnije razrađene elemente koji su od važnosti za ovaj obuhvat.

Imajući u vidu osnovnu strategiju prostornog razvoja Republike Srpske i dinamiku ekonomskog i socijalnog razvoja grada Bijeljine, moguće je definisati osnovni cilj prostornog razvoja grada Bijeljine na sledeći način:

***„Dostizanje višeg nivoa kvaliteta urbane strukture, urbanog reda i urbane kulture grada bijeljine radi uspješnijeg ekonomskog i socijalnog razvoja, odnosno kvaliteta življenja građana koji u njemu žive i rade“.***

Ovaj osnovni cilj će se dostizati postepeno, s tim što planska rješenja iz ovog plana treba tumačiti kao put ka njemu u budućnosti.

Dostizanje osnovnog cilja prostornog razvoja grada Bijeljine zahtijeva i jasno formulisanje ključnih kriterijuma, odnosno operativnih ciljeva preko kojih će se ići ka osnovnom cilju.

Operativni ciljevi prostornog razvoja Bijeljine održavaju specifičnost grada Bijeljine u njegovom regionalnom okruženju.

Sadašnje stanje i raspored stanovništva u gradskim Mjesnim zajednicama odražava sve specifičnosti dosadašnjeg toka urbanizacije u Bijeljini i ukazuje na urgentnu potrebu daljih planerskih intervencija u narednom periodu i insistiranju na dosljednom sprovođenju usvojene koncepcije Urbanističkog plana grada Bijeljine.

Prema preliminarnim sagledavanjima loš stambeni fond čini oko 11 % objekata na teritoriji užeg urbanog područja. U skladu sa zakonskim rješenjima i interesima budućih investitora pristupiće se postepenoj zamjeni građevinskog fonda.

Dosadašnji razvoj stanovanja u većoj mjeri planski nekontrolisan, mora biti maksimalno podvrgnut planskoj kontroli, što podrazumjeva spremnost odgovarajućih planova (regulacioni i dr.), organa i institucija da reaguju pravovremeno na konkretne zahtijeve građana. Stanovanje kao osnovna gradska funkcija će biti zadržano u centralnoj zoni grada, kombinovano sa poslovnim sadržajem, kao i razvijeno u zonama koje okružuju centar grada, sa davanjem prioriteta višeporodičnom stanovanju.

Stambene zone će primiti i odgovarajući obim privredne djelatnosti (mala privreda, servisi, zanati, trgovina i ugostiteljsvo i prema odredbama i pravilima iz regulacionih planova).

Bijeljina je po svom geostrateškom položaju jedan od značajnijih urbanih centara Republike Srpske, a posebno za regionalno okruženje. Iako je kreiranje novog normativnog okruženja posao države, lokalna samouprava Bijeljine mora sa svoje strane da preduzme sve mjere koje mogu da ubrzaju proces afirmacije i promocije Bijeljine za privlačenje kapitala izgradnjom infrastrukture, ponudom izgrađenih, a danas neiskorišćenih objekata, pojačanim mjerama za očuvanje životne sredine, povoljnom poreskom politikom, podsticanjem partnerstva javnog i privatnog sektora, i sl.

Grad Bijeljina je jedini regionalni centar na području Semberije. Ta činjenica pridonijela je velikom prilivu stanovništva i povećanim potrebama za stanovanjem i poslovnim prostorima bliže centru i na saobraćajnim koridorima.

Planiranjem prostora neophodno je obezbijediti uslove za gradnju objekata visokogradnje, koju će adekvatno pratiti izgradnja komunalne infrastrukture, nedostajuće kanalizacije, objekata toplifikacije, prostora za sport i rekreaciju, ambulante, škole i dječiji vrtići, parkinzi, saobraćajna mreža, parkovi.

### 3. Pregled informaciono-dokumentacione osnove plana

1. Urbanistički plan grada Bijeljina („Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 43/20 ) – JP "Direkcija za izgradnju i razvoj grada" D.O.O Bijeljina - Bijeljina 2020. godine;
2. Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana "Filip Višnjić" Bijeljina Odluka br. 01-022-30/23 od 18.5.2023. godine;
3. Projektni zadatak;
4. Inicijative građana za izmjene Regulacionog plana „Filip Višnjić“ u Bijeljini;
5. Analiza inicijativa građana za izmjene Regulacionog plana „Filip Višnjić“ u Bijeljini, izrađena od strane JP „Direkcija za izgradnju i razvoj grada“ D.O.O. Bijeljina;
6. Zapisnik sa stručne rasprave o prednacrtu Regulacionog plana „Dašnica 1“ u Bijeljini održane 9.12.2024. godine
7. Mišljenja komunalnih i javnih preduzeća i javnih ustanova (JP „Putevi Republike Srpske“ DOO Banja Luka, JU „Vode Srpske“ Bijeljina, Uprava za policijsku podršku Bijeljina, Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa Republike Srpske, Banja Luka, AD „Vodovod i kanalizacija“ Bijeljina, AD „Komunalac“ Bijeljina)

## B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

### I. Prostorna cjelina

#### 1. Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo

Stambeno naselje „Filip Višnjić“, predstavlja naselje mješovitog stanovanja smještenog u jugozapadnom dijelu zone proširenog centra grada Bijeljine. Naselje ima površinu od 34,02 ha. Teren je ravan, sa apsolutnim visinama prostora između 91 mm i 92 mm.

Naziv prostorne cjeline, "Filip Višnjić", predstavlja naziv Mjesne zajednice kojoj pripada ova prostorna cjelina, odnosno definisan je i gradskom saobraćajnicom istog naziva koja je okosnica ovog prostornog obuhvata

Teritorijalno, prostorna cjelina koja je predmet ovog plana, pripada užem urbanom području grada Bijeljine, naslanja se na centralnu gradsku zonu (gradsko jezgro) i predstavlja stambenu zonu od posebnog značaja za proširenje i rasterećenje centralne zone grada, a po čemu je veći dio teritorije ove prostorne cjeline uvršten u Zonu proširenog centra. Navedeni elementi znatno utiču na razvoj i urbanizaciju prostorne cjeline "Filip Višnjić" unutar koje se stvaraju mogućnosti za intenzivniju plansku izgradnju višeporodičnih stambenih objekata i uvođenje sadržaja centralnih gradskih funkcija.

U sadašnjem stanju na teritoriji obuhvata dominira stanovanje, kao osnovna funkcija prostorne cjeline, sa mjestimičnim pojavljivanjem sadržaja kompatibilnih stanovanju, odnosno komercijalnih djelatnosti skoncentrisanih uglavnom u postojećim stambenim objektima.

Veličina i struktura stanovništva je odlučujući faktor za predviđanja i planiranja organizacije, uređenja i aktiviranja prostora i izgradnje privrednih i neprivrednih objekata. Osnovne komponente plana definišu se na osnovu potreba stanovništva, a različite kategorije stanovništva, djeca, omladina, aktivno stanovništvo, izdržavano stanovništvo, zaposleni, nezaposleni i dr. imaju i različite potrebe života, rada, stanovanja, komuniciranja, odmora i rekreacije, snabdevanja i dr.

Sadašnje stanje i raspored stanovništva u gradskim mjesnim zajednicama odražava sve specifičnosti dosadašnjeg toka urbanizacije u Bijeljini i ukazuje na urgentnu potrebu daljih planerskih intervencija u narednom periodu i insistiranja na dosljednom sprovođenju usvojene koncepcije Urbanističkog plana grada Bijeljine.

Uz sve demografske nepoznanice koje su faktor ograničenja na nivou prostornog i društvenog planiranja, ipak su uočene prostorne protivurječnosti, koje treba izbalansirati u smislu insistiranja na ravnomjernom razvoju svih dijelova grad

#### 1.1. Granica obuhvata regulacionog plana

Sa sjeveroistočne strane granica obuhvata kreće od mosta na kanalu Dašnica koji spaja ulice Neznanih junaka i Kulina Bana, a potom ide sjeverozapadnim i jugoistočnim međama parcela označenih kao k.č. br. 2016 i 2015. Dalje granica prati jugozapadne međe parcela k.č. br. 2010; 2009; 2008; dolazi do Ulice Ivana

Mažuranića i nastavlja u pravcu juga istočnim međama parcela k.č. br. 2007/2, 2003 i 2002, gdje izlazi na Ulicu Jermensku. Na ovom mjestu granica skreće u pravcu jugoistoka i prati jugozapadnu stranu Ulice Jermenske sve do njenog raskršća sa Ulicom Filipa Višnjića. Ulicom Filipa Višnjića granica obuhvata ide u pravcu sjeveroistoka u dužini od oko 130,0 m, a potom nastavlja u pravcu jugoistoka prateći sjeveroistočne međe parcela k.č. br. 2898; 2899; 2900; 2893/2; 2893/1; 2888; 2911 i 2915/1, gdje izlazi na Ulicu 27 marta.

Jugoistočni dio granice obuhvata, cijelom svojom dužinom prati ulicu 27 marta, od parcele k.č. br. 2915/1 na sjeveroistoku do parcele k.č. br. 4409 na jugozapadu, odnosno do raskršća ulica 27 marta i Filipa Višnjića na jugozapadu obuhvata plana.

Jugozapadni dio granice obuhvata, od raskršća ulica 27 marta i ulice Filipa Višnjića ide u pravcu sjeverozapada prateći postojeći pristupni put označen kao k.č. br. 4529, odnosno prati jugozapadne međe parcela k.č. br. 4412; 4414; 4428 i 4429, gdje izlazi na kanal Dašnicu.

Sjeverozapadni dio granice u cijeloj svojoj dužini prati kanal Dašnicu i to od parcele k.č. br. 4429 na jugozapadu obuhvata, do mosta na kanalu u ulici Neznanih junaka na sjeverozapadu obuhvata.

Opisana granica zatvara obuhvat izmjene regulacionog plana **u ukupnoj površini od 34,02 ha.**

## **2. Položaj, mjesto i uloga prostorne cjeline u urbanom području i odnos prema susjednim prostornim cjelinama**

Po svom mjestu i ulozi u okviru užeg urbanog područja, prostorna cjelina koja je predmet ovog plana ima poseban značaj. Sjeveroistočnim dijelom naslanja se na zamišljenu granicu centralnog gradskog jezgra i suštinski ova cjelina jeste produžetak i nastavak centralne gradske zone.

Omeđena kanalom Dašnica i značajnim gradskim saobraćajnicama – ulica 27 marta i Neznanih junaka, ova teritorija velikim dijelom ostvaruje izuzetno povoljan kontakt sa okolnim stambenim naseljima, odnosno prostornim cjelinama.

Od posebnog značaja za ovaj prostor predstavlja ulica Filipa Višnjića koja prolazi kroz središnji dio obuhvata plana, a koja je nastavak gradske saobraćajnice - ulice Gavrića Principa. Generalno sa aspekta saobraćajne mreže, ova saobraćajnica dio je magistralnog pravca koji prolazi kroz grad i povezuje prostorne cjeline užeg urbanog područja, a istovremeno je i ulazno-izlazni pravac.

Ako se analiziraju, položaj ove cjeline, saobraćajni koridori koji je omeđuju i posebno koji prolaze ovom teritorijom, položaj uz kanal Dašnicu, jasno je da su prostorne mogućnosti razvoja ove cjeline velike. Isto tako jasno se može izvesti zaključak da postoje jaki uzajamni uticaji između ove prostorne cjeline i prostornih cjelina u okruženju, od kojih je najjači uzajamni uticaj sa Zonom centra grada.

Navedeni elementi znatno utiču na razvoj i urbanizaciju prostorne cjeline "Filip Višnjić" unutar koje se stvaraju mogućnosti za intenzivniju plansku izgradnju višeporodičnih stambenih objekata i uvođenje sadržaja centralnih gradskih funkcija.

### 3. Organizacija prostorne cjeline i osnovne fizičke strukture

Iako po svom položaju zauzima izuzetno povoljno mjesto u okviru užeg urbanog područja grada, ova teritorija nema adekvatno urbano naslijeđe, odnosno stanje organizacije, uređenja i korišćenja prostora.

Ulica Filipa Višnjića okosnica je organizacije prostora unutar ovog obuhvata. Ova saobraćajnica koja praktično prolazi sredinom obuhvata dijeleći ga na dvije površine, predstavlja osnovnu longitudinalnu na koju se vežu poprečni pristupni koridori koji opslužuju stambene četvrti u prostoru sjeverozapadno i jugoistočno od ulice Filipa Višnjića.

Već je u ranijem dijelu teksta naglašeno da stanovanje predstavlja dominantnu funkciju unutar prostorne cjeline koja je predmet ovog regulacionog plana. Analizom postojećeg stanja bilježi se odsustvo veoma značajnih društvenih sadržaja i javnih funkcija koje bi se trebale pojaviti u ovom prostoru, obzirom na njegov položaj u okviru užeg urbanog područja grada Bijeljine. Osim komercijalnih djelatnosti kompatibilnih stanovanju i razmještenih u okviru postojećih stambeno-poslovnih objekata, u ovom prostoru nema drugih sadržaja. Suštinski to znači da fizičku strukturu čini stambeni fond i to prvenstveno stambeni fond porodičnog stanovanja sa dominacijom planskih porodičnih stambenih objekata.

Izvršenom valorizacijom utvrđen je bonitet građevinskog fonda u obuhvatu plana i svođenjem podataka daje se zaključak da u prosjeku dominira građevinski fond ocijenjen kao srednje stanje. U ovu kategoriju spadaju stambeni i stambeno - poslovni, prije svega individualni stambeni objekti, starosti između 30 i 40 godina, ali relativno dobro održavani.

Evidentiran je i određeni procenat lošeg građevinskog fonda koji se pojavljuje na cijeloj teritoriji obuhvata. Ipak, mogu se izdvojiti zone unutar obuhvata sa naslijeđenom usitnjenom parcelacijom i lošijim stambenim fondom, a to su zona u krajnjem jugozapadnom dijelu uz kanal Dašnicu, te dijelovi uz Ulicu 27 marta u jugoistočnom dijelu obuhvata.

U posljednjih par godina na području obuhvata Regulacionog plana bilježi se intenzivnija izgradnja višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata, naročito duž ulice Filipa Višnjića, Vidovdanska, Neznanih junaka, kao i na lokalitetu uz kanal Dašnicu u sjeverozapadnom dijelu obuhvata.

Poslovne djelatnosti, društveni i javni sadržaji nedostaju ovom naselju. Naime, poslovanje je svedeno na komercijalne i uslužne djelatnosti u postojećim stambeno-poslovnim objektima, dok objekata društvenih i javnih funkcija nema.

Značajno mjesto u organizaciji prostorne cjeline, a posebno u smislu stvaranja koncepcije buduće urbanizacije i prijedloga organizacije i uređenja prostora, zauzima kanal Dašnica. Iako predstavlja sjeverozapadnu granicu obuhvata, uređenje obale kanala sa uvođenjem adekvatnih urbanih elemenata ima značaj u smislu podizanja nivoa kvaliteta življenja u zonama duž kanala.

## II . Prirodni uslovi i resursi

### 1. Reljef, klima i geološke karakteristike prostora

#### 1.1. Morfološke i hidrografske karakteristike terena

Prostor obuhvata regulacionog plana "Filip Višnjić" u Bijeljini pripada Semberskoj niziji. To je aluvijalna ravan koja ima apsolutne visine oko 91 mm i blago je nagnuta prema sjeveroistoku sa nagibima koji su do 5<sup>0</sup>.

Nema stalnih prirodnih tokova, ali na geotehničke karakteristike terena može imati uticaja kanal Drina - Dašnica. Kanal je uređen, prosječne dubine 5,0 i širine 16,0 m i predstavlja jugozapadnu i zapadnu granica prostora obuhvata.

#### 1.2. Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike su definisane podacima sa meteorološke stanice Bijeljina. Područje je pod uticajem panonske klime. Umjereno kontinentalna klima počinje u novembru i decembru, a traje do početka marta. Krajem aprila a ponekad i početkom maja mogu se javiti kasni proljećni mrazevi.

Količina padavina u toku jedne godine je 740 mm taloga u obliku kiše ili snijega. U periodu maj-juli je najviša prosječna količina padavina (oko 33%), a najmanja u periodu januar-mart (oko 20%), od ukupnih godišnjih padavina. Ljeta su topla sa prosječnom temperaturom od 20-22<sup>0</sup>C (juli), a zime hladne sa temperaturom od -1 do -2<sup>0</sup>C (januar). Godišnje kolebanje temperature je 21-24<sup>0</sup>C, što je odlika izražene

kontinentalne klime. Prosječna temperatura vazduha je 10.8<sup>0</sup>C. Za prosječan broj ledenih dana određen je interval od 75,5 do 92,6 dana, a prosječna godišnja vrijednost ledenih dana je u intervalu 18,9 do 21,1 dan. Vjetrovi su umjereni i slabi, a dominantni su iz sjevernog i sjeverozapadnog pravca.

#### 1.3. Inženjerskogeološke i hidrogeološke karakteristike terena

Inženjerskogeološke karakteristike terena definisane su na osnovu malog broja rezultata dosadašnjih geoloških istražnih radova i prospekcije terena urađene u toku izrade Urbanističkog plana Bijeljine i regulacionog plana Filip Višnjić. Step en istražnosti terena nije dovoljan da bi se sa sigurnošću mogle definisati karakteristike geotehničkih sredina koje učestvuju u njegovoj građi do dubina do kojih se prenose opterećenja od objekta.

Teren predmetne lokacije izgrađuju riječni sedimenti koji se često izmjenjuju u vertikalnom presjeku i horizontalnom prostiranju. Od površine terena prema dubini (do oko 10 m) zastupljeni su slijedeći litološki članovi, koji se u većoj mjeri mogu izdvojiti kao litološke cjeline:

- gline prašinsto-pjeskovite,
- pijesak glinovit i
- šljunak

Na grafičkom prilogu br. 5. prikazani su geomehanički radovi koji su dosad izvršeni na prostoru obuhvata regulacionog plana. Takođe je izdvojena zona povišenog nivoa



podzemne vode. Dobijeni rezultati prikazuju generalnu sliku terena. Podaci su dovoljni za planiranje prostora, ali su nedovoljni za realizaciju planom zacrtanih objekata.

Gline prašinsto-pjeskovite su sedimenti povodnja i istaložene su na površinskom dijelu terena. Moćnost ovih sedimenata nije tačno utvrđena na cijelom prostoru obuhvata, a prema raspoloživim podacima kreće se oko 1,0 do 3,0 m.

U podini gline se prostiru pijesci više ili manje zaglinjeni, a na većim dubinama šljunci različito zaglinjeni i sortirani. Moćnost pjeskovitih sedimenata je oko 0,5 do 1,0 m. Šljunkoviti sedimenti su moćnosti nekoliko desetina metara.

Na kontaktu prostora obuhvata uz kanal Drina - Dašnica, na sjevernom dijelu istraživanog prostora, rezultatima dosadašnjih istražnih radova utvrđeno je da su na prelazu između glinovitih i pjeskovitih sedimenata istaloženi muljeviti materijali. Dubine ovih materijala su oko 3,5 do 4,5 m i ograničenog su vertikalnog i horizontalnog prostiranja.

Ograničenja za izgradnju objekata u pjeskovito – šljunkovitim sedimentima, moguća su zbog povremeno visokog nivoa podzemne vode (samo za vrijeme hidroloških maksimuma). Maksimalni nivoi podzemne vode su u rasponu od 85,00 mm do 89,00 mm. Dubine do podzemne vode utvrđene su kroz prethodne radove u svrhu izgradnje objekata. To su tačkasti podaci, ograničeni dubinom istraživanja i vremenskim periodom. Predstavljaju stanje podzemne vode na lokaciji na kojoj je registrovana, u vremenskom intervalu izvođenja radova. Zbog toga, kod izgradnje objekata, navedene podatke treba provjeriti geotehničkim istražnim radovima.

Nadalje, ograničenja za izgradnju objekata u pjeskovito – šljunkovitim sedimentima, mogu biti prisutna uslijed muljevutih enosivih do slabo nosivih slojeva i proslojaka, koji se najčešće pojavljuju na prelazu iz gline u pjeskovito – šljunkovite materijale. Dosadašnjim istražnim radovima, ovakvi uslovi terena, utvrđeni su na mikrolokacijama, bliže kanalu Dašnica.

Prema građevinskim normama GN 200 to su materijali II do III kategorije po težini iskopa.

Prema **hidrogeološkim karakteristikama** pojedinih litoških članova koji učestvuju u građi terena, njihovom međusobnom odnosu i prostornom položaju, šljunci i pjeskoviti šljunci a i pijesci prašinsto glinoviti su hidrogeološki kolektori. Ovi sedimenti su intergranularne poroznosti sa koeficijentom filtracije od  $1,0 \times 10^{-3}$  m/s do  $4,0 \times 10^{-3}$  m/s. Efektivna poroznost je oko 24-27% (Plavkić i dr., 1990. g.).

Gline prašinsto pjeskovite su hidrogeološki izolatori sa niskim vrijednostima koeficijenta filtracije, oko  $0,1 \times 10^{-9}$  m/s.

Dubine do podzemne vode su oko 3,0 - 4,0 m. Podaci predstavljaju stanje podzemne vode na lokaciji na kojoj je registrovana, u vremenskom intervalu izvođenja geomehaničkih radova za potrebe izgradnje objekata visokogradnje. Prilikom izgradnje objekata navedene podatke treba uzeti sa rezervom. U jugoistočnom dijelu obuhvata regulacionog plana, nivo podzemne vode je do dubine oko 1,0 do 1,5 m. Na grafičkom prilugu br. 5 izdvojena je zona povišenog nivoa podzemne vode. Zona nije

tačno definisana zbog nedostatka istražnih radova. Prospekcijom terena u ovoj izdvojenoj zoni je konstatovano prisustvo podzemne vode u podrumskim etažama. Izdan je sa slobodnim nivoom, a generalni pravac toka podzemnih voda je od juga i jugoistoka ka sjeveru i sjeverozapadu. Glavno prihranjivanje izdani je rijeka Drina. Uticaj padavina je mali jer površinski izolatorski sloj smanjuje infiltraciju oborinskih voda u podzemlje.

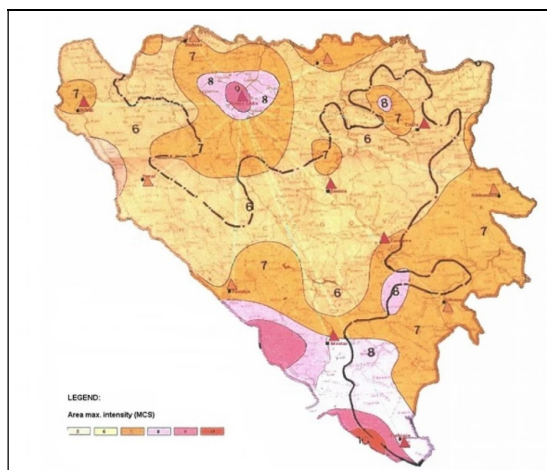
#### 1.4. Seizmičnost terena

Osnovne karakteristike seizmičnosti definisane su na osnovu podataka o zemljotresima koji su se dogodili u prošlosti na ovom području i podataka o zemljotresima iz udaljenijih žarišta koja okružuju ovo područje, a ostvaruju na njemu značajne seizmičke efekte. Zemljotresni rizik, praktično, definiše nivo prihvatljivog oštećenja objekata i ovaj nivo ostvaruje se kroz odgovarajući proračun čija su pravila utvrđena pravilnikom. Zemljotresna opasnost, tj. zemljotresni hazard ocjenjuje se preko seizmoloških karata maksimalno očekivanih inteziteta i karata maksimalnih očekivanih horizontalnih ubrzanja. Kategorija objekata koji se grade predstavlja polazni osnov za ocjenu nivoa zemljotresne opasnosti, te je ona na taj način povezujući faktor zemljotresnog rizika i zemljotresnog hazarda.

Seizmičnost terena utvrđena je na osnovu Seizmološke karte SFRJ iz 1987. godine prema kojoj prostor opštine Bijeljina predstavlja područje sa maksimalnim intenzitetom očekivanih zemljotresa  $I = 7^0$  MSK - 64 za povratni period od 500 godina i vjerovatnoćom pojave 63%.

Očitana vrijednost maksilanog očekivanog horizontalnog ubrzanja na osnovnoj stijeni za povratni period od 475 godina sa vjerovatnoćom prevazilaženja događaja od 10% u 50 godina, za navedeno predmetno područje iznosi 0.8-0.9g ( $g=9.81\text{m/s}^2$ ).

Do potpune primjene evropskog standarda Evrokoda 8, neophodno je poštovati postojeće seizmološke podloge za aseizmičko projektovanje kao osnovne ulazne paramtere u seizmičkom proračunu. Pri tome koristiti "Pravilnik o tehničkim normativima za izgranju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima", Službeni list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90.



Прогноза сеизмичког интензитета за територију БиХ за наредних 100 година



Регионални и локални тектонски расједи земљине коре територије БиХ гдје је могућа појава земљотреса

### 1.5. Ocjena povoljnosti terena za urbanizaciju

Ocjena povoljnosti terena za urbanizaciju analizirana je na osnovu prirodnih i stvorenih uslova koji mogu biti limitirajući faktor za izgradnju objekata. Analiza prirodnih uslova urađena je sa aspekta morfoloških, inženjerskogeoloških, geotehničkih, hidrogeoloških i seizmičkih karakteristika terena. stvoreni uslovi razmatrani su prvenstveno u odnosu na zaitne pojaseve uz hidrotehničke objekte i objekte infrastrukture.

Osnovni kriterijumi za ocjenu povoljnosti terena za urbanizaciju i procjenjeni geotehnički uslovi gradnje koji karakterišu prirodno stanje terena bili su:

- litološka građa terena
- dubina do podzemne vode i oscilacije nivoa podzemne vode
- stabilnost terena u prirodnim uslovima
- podložnost stalnom i povremenom plavljenju površinskim i podzemnim vodama
- zamočvarenost terena
- geotehnički parametri litoloških sredina za koje je procjenjeno da će se angažovati za gradnju (parametri su sagledani u odnosu na rezultate kontaktnih područja).

Morfološke, inženjerskogeološke, hidrogeološke i seizmičke karakteristike terena prostora obuhvata regulacionog plana Filip Višnjić pokazuju da je teren povoljan za izgradnju objekata. Jugoistočni dio prostora je uslovno povoljan za izgradnju zbog

povišenog nivoa podzemnih voda, što ograničava planiranje objekata sa podrumskim etažama.

Prema morfološkim karakteristikama, teren je povoljan za izgradnju, niske su vrijednosti nagiba terena (do  $5^0$ ). Ovakve vrijednosti nagiba terena mogu izazvati manje teškoće pri izgradnji površinskih i podzemnih kanalizacionih sistema za atmosferske i otpadne vode. Problemi mogu nastati zbog postizanja odgovarajućeg nagiba odvodnog sistema.

Na osnovu rezultata dosadašnjih izvedenih geomehaničkih istraživanja, može se konstatovati da glinoviti, pjeskoviti i šljunkoviti sedimenti imaju dobre fizičko-mehaničke karakteristike za temeljenje objekata.

Parametri čvrstoće gline kreću se u granicama:  $\phi'$  oko  $21^0$ ,  $c' \approx 15 - 80$  kPa, a deformabilnosti  $M_0 \approx 3.7 - 10.9$  MPa. Zapreminska težina sloja je  $\gamma \approx 19.03$  kN/m<sup>3</sup>. Gline su male, srednje do visoke plastičnosti (CL, CI i CH), polutvrde do tvrde konsistencije.

Pijesci glinoviti su sitnozrni do krupnozrni sa parametrima čvrstoće sloja za  $\phi' \approx 30^0$ ,  $c' \approx 5$  kPa, a deformabilnosti  $M_0 \approx 13.0$  MPa.

Šljunci pjeskoviti su sitnozrni do krupnozrni, veličine valutica od 2 - 10 cm, sa parametrima čvrstoće sloja za  $\phi' \approx 36^0$ ,  $c' \approx 0$ , a deformabilnosti  $M_0 \approx 30.0$  MPa.

Mikrolokaliteti mogu biti uslovno povoljni za izgradnju, zato što se na dubini na kojoj se prenose opterećenja od objekata mogu pojaviti muljeviti proslojci, sa debljinama koje utiču na ukupnu nosivost tla kao radne sredine. Parametri čvrstoće sloja u dijelu prisustva istaloženog mulja se kreću za  $\phi' \approx 14^0$ ,  $c' \approx 15 - 20$  kPa, a deformabilnosti  $M_0 \approx 2.3$  MPa. Glina je srednje do visoko plastična (CI i CH), meke konsistencije. Sedimenti su jako stišljivi i slabo nosivi.

Prema hidrogeološkim karakteristikama terena prostor obuhvata regulacionog plana je povoljan za izgradnju objekata. Vrijednosti dubina do podzemne vode (oko 3,0 do 4,0 m) pokazuju da se objekti

mogu planirati sa podrumskim etažama. Uslovno povoljan teren za izgradnju objekata je jugoistočni dio prostora zbog povišenog nivoa podzemnih voda. Ukoliko se zahvati nivo podzemne vode, potrebno je izvršiti zaštitu podrumskih etaža i primijeniti tehničke mjere za izgradnju u takvim uslovima.

Navedena ocjena prirodne povoljnosti terena i njegove osnovne geotehničke karakteristike ne daju dovoljno parametara za projektovanje i izgradnju objekata. U toku realizacije plana potrebno je izvršiti geotehnička istraživanja do dubina do kojih se prenose opterećenja od objekata. Istraživanjima će se definisati geotehnički uslovi projektovanja i izgradnje objekata. Uslovi su regulisani Zakonom o geološkim istraživanjima (Sl. glasnik RS, br. 110/13) i Zakonom o uređenju prostora (Sl. glasnik RS, br. 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19). Veličinu i vrstu radova potrebno je prilagoditi objektu i tlu, a u saglasnosti sa Pravilnikom o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata, kao i ostalim obavezujućim zakonskim i podzakonskim aktima.

### III. Infrastruktura

#### 1. Saobraćaj

Prostorni obuhvat koji je predmet ovog Regulacionog plana omeđen je gradskim saobraćajnicama koje ga vežu sa centralnom gradskom zonom. Ulica 27 marta, ulica Filipa Višnjića i ulica uz kanal Dašnicu, tri su osnovna longitudinalna pravca koja se od centralne gradske zone preko obuhvata Regulacionog plana „Filip Višnjić“, sastaju na jugozapadnom dijelu ovog obuhvata i prelaze u izlazno-ulazni pravac (magistralni put Bijeljina – Tuzla),

Sve ostale saobraćajnice nižeg su ranga i predstavljaju gradske ulice koje se vežu na pomenute gradske saobraćajnice čineći osnovnu uličnu mrežu unutar granica obuhvata plana.

Iako izvan obuhvata plana, stvarna kontaktna saobraćajnica koja spaja ovaj obuhvat i centralnu gradsku zonu jeste ulica Neznanih junaka koja se završava na mostu na kanalu Dašnica, odnosno istovremeno je i spona između centralne gradske zone i obuhvata ovog plana sa prostornim cjelinama na drugoj obali kanala.

Osim ulica 27 marta i ulice Filipa Višnjića koje imaju sve karakteristike i zadovoljavajuće regulacione elemente gradskih ulica, ostale saobraćajnice su manjih profila, nepravilnih oblika prosjecane između već izgrađenih objekata, te čine da mreža saobraćajnica na prostornom obuhvatu plana nema jasno određenu i čistu šemu niti je po kapacitetu dovoljna i dovoljno propusna. U određenim dijelovima obuhvata sa gusto izgrađenim stambenim objektima porodičnog stanovanja pojavljuju se nepravilni i kraći slijepi pristupi, kao pristupi malom broju parcela, koji još više opterećuju saobraćajnu mrežu i utiču da ona izgleda neplanska.

Potez uz kanal Dašnicu u posljednjem je periodu značajno uređen u smislu da je izvršena regulacija samog kanala, ali i uređenje obala. Tako su na obali kanala koja je i granica regulacionog plana izgrađene pješačka staza i pristupna saobraćajnica, a duž poteza urađene su i terase sa urbanim mobilijarom, što je značajan element uređenja prostora i podizanja nivoa kvaliteta življenja u prostoru.

Kada je riječ o parkiranju, ono predstavlja poseban problem u granicama ove prostorne cjeline, kao što je slučaj i sa ostalim cjelinama, odnosno generalno na teritoriji grada Bijeljine. Stanje se generalno popravlja uvođenjem odgovarajućih mjera gradske uprave u smislu da se za izgradnju višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata mora obezbijediti adekvatan broj parking mjesta u okviru pripadajućih građevinskih parcela.

#### 2. Hidrotehnička infrastruktura

##### 2.1. Vodovod

Postojeće stanje hidrotehničke infrastrukture – vodovoda i kanalizacije – na prostornom obuhvatu naselja Filip Višnjić, koji je predmet ove analize, relativno je zadovoljavajuće.

Postojeća vodovodna mreža je dijelom prstenastog sistema a dijelom granatog sistema (u priključnim, slijepim ulicama).

U periodu 2007.-2008. godine dio postojeće vodovodne mreže u obuhvatu (dio ul. Filipa Višnjića do srakršća sa ul. Sime Milutinovića Sarajlije, zatim ulice Jermenska,

Vidovdanska, dio ul. Neznanih junaka u okviru DC-a, dio manjih priključnih ulica na ul. Filipa Višnjića) je dobio potpuno novu distributivnu vodovodnu mrežu i priključne vodove do vodomjernog okna, a urađen je i dio transportnog cjevovoda DN 500 mm u ul. Filipa Višnjića što je umnogome popravilo vodosnabdijevanje u obuhvatu plana, kako u pogledu obezbjeđenja potrebnih količina vode tako i u pogledu obezbjeđenja pritiska za sve potrošače, posebno na višim spratovima višeporodičnih stambenih objekata.

Posebnost ovog obuhvata je magistralni vod Ø 500 mm koji se proteže kroz ul. Filipa Višnjića i koji je u ul. Sime Milutinovića Sarajlije spojen na postojeći transportni cjevovod-prsten DN 300 mm.

Postojanje ovog magistralnog voda je garant stabilnog snabijevanja potrošača u obuhvatu plana i šire.

Imajući u vidu tendenciju izgradnje stambeno poslovnih objekata spratnosti do 8 etaža (računajući i prizemlje) potrebno je nastaviti sa rekonstrukcijom distributivne mreže u ulicama gdje to nije učinjeno.

Pritisci u uličnoj vodovodnoj mreži se kreću od 2.8 do 3.0 bara, što svakako nije dovoljno za ispravno funkcionisanje unutrašnje hidrantske mreže u višeetažnim stambeno-poslovnim objektima kao i stanove od 5 sprata pa više.

Za nesmetano snabdijevanje vodom viših etaža kao i unutrašnje hidrantske mreže potrebna je ugradnja uređaja za povećanje pritiska u samim objektima.

Ovo je i racionalno rješenje iz više razloga jer ne podiže se pritisak u cjelokupnoj gradskoj mreži. Povećanje pritiska u cjelokupnoj mreži za posljedicu ima:

- povećan broj kvarova na mreži,
- veće gubitke na postojećoj mreži (veći pritisak-veće isticanje iz oštećene mreže)
- veću potrošnju el.energije na izvoru.

Održavanje pritiska u mreži do 3,0 bara i ugradnja uređaja za povišenje pritiska za potrošače na višim spratovima je racionalnije rješenje i praksa prihvaćena u mnogim gradovima u okruženju.

## 2.2. Fekalna kanalizacija

Kada je u pitanju **kanalisanje** otpadnih voda, generalna situacija na prostoru opštine se dosta popravila u odnosu na predhodni planski period:.

- u užem području urbanog dijela grada Bijeljine izveden je separatan sistem kanalizacije, tj. posebno kišna a posebno fekalna kanalizacija. Do sada je izgrađeno oko 52 km fekalne kanalizacije – 38,5 km kolektora i oko 13,5 km priključnih vodova. Dužina izgrađenih kišnih kolektora je oko 21 km.. Kanalizacionom mrežom pokriven je centar grada, te ulice Galac i Loznička, naselja "GTZ", Koviljuše i dio novog naselja "Knez Ivo od Semberije"
- putem Glavnog fekalnog kolektora fekalni kanalizacioni sistem je spojen sa novoizgrađenim Postrojenjem za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) sa tzv. SBR tehnologijom tretmana otpadne vode krajnjeg kapaciteta do 40.000, stanovnika; prijemnik prečišćene vode je Majevički obodni kanal (MOK).

U dijelu obuhvata u kojem je vršena izgradnja nove vodoovodne mreže 2007.-2008. godine (dio ul. Filipa Višnjića do srakršća sa ul. Sime Milutinovića Sarajlije, zatim

ulice Jermenska, Vidovdanska, dio ul. Neznanih junaka u okviru DC-a, dio manjih priključnih ulica na ul. Filipa Višnjića) izgrađena je i nova fekalna kanalizacija i priključeni su svi objekti (stambeni, poslovni, mješoviti, itd.) .

To je dovelo do značajnog smanjenja zagađenja podzemlja kao i do povećanja komfora stanovanja u obuhvatu.

U dijelovima obuhvata gdje nema izgrađena kanalizaciona mreža otpadne vode se i dalje odvođe do septičkih jama gdje se vrši primarna fizičko-biološka prerada, a onda se djelimično izbistrene vode ispuštaju u podzemlje.

Veći dio septičkih jama, naročito individualnih je izveden nepropisno i ne zadovoljava ni minimum tehničkih zahtjeva, a i one koje su izvedene propisno zbog neriješenog sistema održavanja u smislu redovnog pražnjenja i čišćenja bar dva puta godišnje predstavljaju izrazite zagađivače.

Potrebno ja nastaviti sa proširenjem postojeće fekalne kanalizacione mreže, kako glavnog fekalnog kolektora u ul. Filipa Višnjića tako i sekundarne mreže u priključnim ulicama

### 2.3. Kišna kanalizacija

U dijelu obuhvata u kojem je vršena izgradnja nove vodoovodne i fekalne kanalizacione mreže 2007.-2008. godine (dio ul. Filipa Višnjića do srakršća sa ul. Sime Milutinovića Sarajlije, zatim ulice Jermenska, Vidovdanska, dio ul. Neznanih junaka u okviru DC-a, dio manjih priključnih ulica na ul. Filipa Višnjića) izgrađena je i nova kišna kanalizacija.

Krajnji prijemnik kišnice je kanal Dašnica.

U ulicama gdje sistem kišne kanalizacije nije izgrađen padavine slivaju po terenu i infiltriraju u tlo.

Potrebno ja nastaviti sa proširenjem postojeće kišne kanalizacione mreže, kako glavnog kišnog kolektora u ul. Filipa Višnjića tako i sekundarne mreže u priključnim ulicama.

## 3. Elektroenergetska infrastruktura

Obuhvat RP "Filip Višnjić" zauzima prostor oko ulice Filipa Višnjić desno do kanala Dašnice i lijevo do ulice 27. marta. Po svojoj organizaciji prostor RP "Filip Višnjić" je tipično stambeno naselje perifernog urbanog područja grada, sa dominantnim udjelom objekata individualnog stanovanja, relativno malim udjelom objekata kolektivnog stanovanja i poslovnih objekata.

Područje obuhvaćeno regulacionim planom «Filip Višnjić» snabdjeveno je električnom energijom iz 10 kV elektroenergetske distributivne mreže sa 8 transformatorskih stanica 10/0,4 kV koje su smještene u predmetnom obuhvatu. Transformatorske stanice su na 10 kV distributivnu mrežu priključene podzemno položenim 10 kV kablovskim vodovima. Za priključak postojećih transformatorskih stanica koriste se dva 10 kV distributivna kablovska voda.

Priključak individualnih stambenih objekata se vrši sa NN zračne distributivne mreže. Objekti kolektivnog stanovanja su podzemno položenim NN kablovskim vodovima direktno priključeni na NN izlaze transformatorskih stanica.

U prethodnom periodu je u dijelu naslonjenom na centar grada izgrađeno više stambeno poslovnih objekata, te predmetni obuhvat u ovom dijelu postepeno dobija formu centralnog urbanog područja.

U zoni obuhvata RP Filip Višnjić potrošači se uglavnom napajaju iz trafo stanica TS 110/x kV Bijeljina 1 i TS 35/10 kV Bijeljina IV. U sledećoj tabeli je dat pregled trafo stanica 10/0,4 kV sa njihovim instalisanim snagama i brojem potrošača.

Naziv TS	Instalisana snaga (kVA)	Broj potrošača domaćinstva	Broj potrošača ostala potrošnja	Ukupan broj potrošača
BTS Višnjićeva 2	1000	372	17	389
BTS Višnjićeva 3	630	261	24	285
BTS Višnjićeva 4	1000	230	9	239
BTS Višnjićeva 7	400	89	6	95
BTS Višnjićeva 8	630	252	13	265
BTS Distributivni centar	630	131	11	142
BTS Distributivni centar 2	630	138	1	139
BTS Transprom	630	161	17	178

Pored navedenih trafo stanica, potrošači koji se nalaze u zoni obuhvata se napajaju i sa trafo stanice koje se ne nalaze u zoni RP Filip Višnjić, kao što su trafo stanice BTS 27. mart i BTS Višnjićeva 1.

Kroz zonu obuhvata RP prolazi dio 35 kV dalekovoda, koji povezuje TS 110/x kV Bijeljina 1 i TS 35/10 kV Bijeljina IV. Svi 10 kV i 35 kV dalekovodi su kablovski, podzemni.

Zbog popunjenosti kapaciteta trafo stanica 35/10 kV Bijeljina IV, u slučaju izgradnje većih stambeno-poslovnih blokova, potrebno je planirati izgradnju novih 10 kV podzemnih dalekovoda iz trafo stanice 110/x kV Bijeljina 1.

#### 4. Toplifikacija i gasifikacija

Na prostoru obuhvata Regulacionog plana "Filip Višnjić" toplifikacija stambenih objekata riješena je na bazi individualnih pojedinačnih rješenja, odnosno veoma mali dio obuhvata (lokalitet „DC“-a) je priključen na gradsku toplovodnu mrežu. U porodičnim stambenim objektima se grijanje rješava na različite načine i u privatnoj režiji. Uglavnom se radi o grijanju na čvrsto gorivo sa kotlarnicama izgrađenim u okviru podrumskih etaža porodičnih stambenih objekata.

U poslednjih nekoliko godina na ovom prostornom obuhvatu izgrađeno je nekoliko višeporodičnih, višespratnih stambeno-poslovnih objekata, naročito u potezu uz ulicu



Filipa Višnjića. Grijanje u ovim objektima riješeno je preko samostalnih kotlarnica smještenih u podrumima zgrada.

Postojeći princip načina grijanja ne može se zadržati i ima veliki broj nedostataka, od kojih su neracionalnost i opasnosti zagađenja životne sredine na prvom mjestu. Izgrađena mreža za lokalitet DC-a omogućuje priključenje najvećeg broja ovih potrošača, što povoljno utiče na rješavanje problema grijanja dijela obuhvata plana.

#### **IV. Privredne djelatnosti**

Stepen razvijenosti privrede najviše utiče na nivo životnog standarda u određenom prostornom obuhvatu.

Prostorna cjelina koja je predmet ovog plana, samo je jedan od dijelova urbanog područja grada Bijeljine. U određenim segmentima može se posmatrati i kao izdvojena cjelina koja ima svoje specifičnosti, ali to je samo u slučaju, ako se analiziraju osnovni elementi koji je karakterišu: stanovništvo, fizička struktura, saobraćajna opremljenost, naslijeđe i sl.

Privreda i privredne djelatnosti ne mogu se analizirati na segmentu izdvojenom iz urbanog područja kao jedanom od njegovih dijelova, niti se može planirati razvoj privrednih djelatnosti na tom nivou.

Nizak nivo ekonomske snage stanovništva, odnosno, nizak životni standard, koji je rezultat stagnacije u privrednom razvoju utiče na pojavu niza negativnih elemenata u prostoru. Potpuno odsustvo planskog razvoja i disharmonija u razvoju i rasporedu određenih djelatnosti karakteristike su postojećeg stanja na urbanom području grada. Došlo je do nelogičnog favorizovanja određenih komercijalnih djelatnosti, posebno trgovine, ali bez podloge u razvoju bazne privrede i domaćeg sektora, a koje se koncentrišu na uže gradsko područje i uz glavne putne koridore, dok se ostali dijelovi urbanog područja zanemaruju.

Analizirajući stanje na prostornom obuhvatu regulacionog plana, pokazuje se odsustvo osnovnih pratećih sadržaja i funkcija kojima bi se podigao nivo i kvalitet života na ovom prostoru.

Na prostornom obuhvatu regulacionog plana „Filip Višnjić“ privredne kapacitete čine pojedinačni objekti sa djelatnostima komercijalnog, zanatskog i uslužnog sektora.

Ostali poslovni sadržaji su uglavnom komercijalnog tipa sa dominacijom trgovine i ugostiteljstva, a locirani su najčešće u prizemljima postojećih stambenih objekata oba tipa stanovanja. Od zanatsko uslužnih djelatnosti na obuhvatu plana pojavljuju se manje zanatske radionice (kamenorezačka, automehaničarska) smještene u sklopu individualnih parcela i uz postojeće individualne stambene objekte.

#### **V. Javne službe i druge društvene djelatnosti**

Slično kao i u slučaju privrednih djelatnosti, javne službe nisu u dovoljnoj mjeri zastupljene na ovom prostornom obuhvatu.

Povoljna okolnost leži u blizini gradskog centra u kome su skoncentrisane gotovo sve javne funkcije. Društvene djelatnosti: predškolsko vaspitanje, socijalna zaštita, zdravstvo, kultura, i javne funkcije, skoncentrisane su u zoni centra grada i mjestimično u zonama proširenog centra, a kojima gravitira stanovništvo ovog naselja.

## VI. Životna sredina

Ekološko planiranje se zasniva na utvrđivanju odnosa između urbanih funkcija, životne sredine, prirodnih resursa i ekoloških efekata pojedinih aktivnosti radi unapređenja kvaliteta životne sredine. Opšti ciljevi ekološkog planiranja su:

- da se izbjegne stvaranje novih ekoloških problema pri izboru lokacija, planiranju i projektovanju svih novih objekata, primjenom ekoloških kriterijuma i sagledavanjem mogućih posljedica na životnu sredinu,
- da se iskoriste sve mogućnosti za unapređenje životne sredine kroz urbanu rekonstrukciju i revitalizaciju.

Zaštita životne sredine u procesu planiranja dio je strategije održivog razvoja koja se ogleda u "očuvanju, zaštiti, obnovi i poboljšanju ekološkog kvaliteta i kapaciteta sredine kao i kvaliteta života "(Zakon o zaštiti životne sredine, Sl. gl. RS, br. 71/12 i 79/15).

Navedene zahtjeve moguće je realizovati uz uslov da se sagleda i analizira postojeće stanje:

- Vode, tla i vazduha,
- Urbanog standarda,
- Prirodnih vrijednosti i kulturno–istorijskog dobra,
- Zaštite od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava.

Pod zaštitom prirodnih vrijednosti, podrazumjeva se zaštita nacionalnih parkova, memorijalnih područja, parkova prirode, rezervata prirode, kao i spomenika prirode i prirodnih rijetkosti.

Pod zaštitom kulturno-istorijskog naslijeđa i njegove okoline podrazumjeva se zaštita graditeljskog naslijeđa, spomenika i spomeničkih cjelina, arheoloških lokaliteta, spomen obilježja, kao i prostora značajnih istorijskih i ambijetalnih vrijednosti i karakterisika.

Osim toga, istim zakonom propisano je da se planskim dokumentima utvrđuju uslovi i mjere zaštite od elementarnih nepogoda, tehničkih katastrofa i ratnih dejstava, u smislu izgradnje zaštitnih objekata, odgovarajuće prostorne organizacije naselja, razmještaja objekata od vitalnog značaja i industrijskih zona, razmještaja saobraćaja i drugih objekata infrastrukture, razmještaja zdravstvenih vatrogasnih i drugih objekata od značaja za pružanje pomoći stanovništvu, kao i u smislu obezbjeđenja osnovnih potreba odbrane i zaštite stanovništva i materijalnih dobara u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti.

Monitoring kvaliteta ostalih elemenata i faktora životne sredine nije uspostavljen te nema brojčanih pokazatelja o opterećenosti vazduha, kvalitetu zamljišta, jačini buke iz saobraćajnice i u stambenim zonama i sl. Zbog toga će prikaz stanja kvaliteta životne sredine ostali na nivou procjene pri čemu će se apostrofirati mogući uzroci njihovog zagađenja.

### **Analiza stanja voda**

- za piće i ostale potrebe stanovništva koristi se voda iz gradskog vodovoda. Prema dobijenim podacima iz nadležne ustanove, utvrđeno je da je u proteklom periodu izvršena rekonstrukcija i proširenje postojeće vodovodne mreže. ;
- kvalitet vode iz postojećih ručnih pumpi kojih ima u zoni porodičnog stanovanja u obuhvatu plana, nije ispitan;
- minimalni nivo podzemnih voda je 1,5m;

Svi postojeći objekti u obuhvatu su priključeni na kanalizaciju. Priključivanje objekata i ukidanje postojećih septičkih jama predstavljaju jedan od najznačajnijih vidova zaštite životne sredine.

### **Zemljište**

Kao osnovni element prirode, zamljište je vrlo složen ekološki sistem, jako osjetljiv na različite uticaje i promjene, te u tom smislu dolazi i do promjena njegovih osnovnih karakteristika.

Negativni uticaji na tlo najčešće se ispoljavaju:

- nepravilnim odlaganjem raznog otpada,
- neadekvatnom odvodnjom otpadnih voda,
- prekomjernom upotrebom sredstava za zaštitu bilja i meneralnih đubriva,
- sagorjevanjem nafte i njenih derivata,
- degradacijom tla površinskom eksploatacijom, itd.

Napred opisano stanje i način ispuštanja fekalnih voda stvara mogućnosti i za zagađenje tla. Osim toga, zemljište u granicama uže i šire zone zaštite koristi se u poljoprivredne svrhe pri čemu se, prihranjivanje poljoprivrednih kultura, vrši sredstvima koja se ne bi smjela primjenjivati u zaštitnim zonama izvorištima. Nekontrolisana upotreba sredstava za zaštitu bilja i vještačkog đubriva, naročito dugotrajna i prekomjerna upotreba azotnih i fosfatnih đubriva, uzrokuju zagađenja zemljišta kao i podzemnih voda.

Mogućnosti zagađenja tla isto kao i zagađenja voda naglašene su uz saobraćajnice. Uglavnom su zagađenja teškim metalima koji se vazduhom i vodom prenose u tlo.

### **Vazduh**

Značajna zagađenja vazduha i ona koja su konstantnog karaktera potiču od saobraćajnih sredstava. Problem aerozagađenja od uticaja saobraćaja može biti prisutan, posebno u onim ulicama koje su nedovoljno prohodne i u lošem stanju u

pogledu građevinskih, konstruktivnih i saobraćajnih elemenata, a takve su uglavnom na području Gvozdevića.

Zaštitno zelenilo nije zastupljeno u mjeri u kojoj bi štitilo stanovništvo od uticaja prašine i izduvnih gasova zastarjelih vozila. Zagađenja vazduha, nastala od uticaja saobraćaja dodatno se povećavaju u zimskom periodu kada se za grijanje, koriste peći na kruta goriva – ugalj.

Uz frekventne pravce, realne su pretpostavke da je vazduh opterećen prašinom. Bijeljina nema kanalizacionu mrežu i pranje ulica nema puni efekat iz razloga što se, nakon isušivanja kolovoza, na njegovoj površini zadrže najfinije čestice prašine. Dovoljna je mala vibracija vazduha da čestice počnu lebdjeti i tako najviše zagađuju upravo onaj dio vazduha koji čovjek udiše.

### **Buka i vibracije**

Buka kao vid zagađenja najviše ugrožava dijelove naselja uz saobraćajnice, i to najviše duž Ulica Filipa Višnjića i 27 marta. Teretni saobraćaj stvara nedozvoljenu buku koja često prelazi maksimalno dozvoljen nivo o čemu ne postoje zvanični podaci, te se u nivou buke na ovim lokacijama može samo pretpostavljati.

### **Prirodne vrijednosti i kulturno – istorijska dobra**

Na prostoru obuhvata regulacionog plana nema prirodnih vrijednosti i kulturno-istorijskih dobara. Može se spomenuti da je u sjeveroistočnom dijelu obuhvata ovog plana nekada postojala džamija Mehmed Salih Vedžihi paše (džamija „Janjica“), sagrađena 1836 do 1838 godine i porušena 60-tih godina prošloga vijeka. Danas se na ovoj lokaciji, parceli k.č. 2900 KO Bijeljina 1 nalazi objekat koji pripada Medžlisu Islamske zajednice Bijeljina

### **Zaštita od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava**

Prostor obuhvata regulacionog plana „Filip Višnjić“ relativno je izložen opasnostima od poplave, jer je cijelom dužinom svoje sjeverozapadn granice oslonjen na kanal Dašnicu. Uređenjem kanala značajno su poboljšani uslovi sa ovog aspekta. Sve aktivnosti vezane za zaštitu od poplava rješavaju se na nivou Grada.

U slučaju tehničkih nepogoda kao što su požari, nema organiziranih sredstava i izgrađenih objekata u samom naselju nego se problem rješava sa gradskog nivoa. Ista je situacija i u slučaju zagađenja pitke vode koju stanovništvo koristi iz gradskog vodovoda. Postojeće ručne pumpe koriste se za dobijanje tehničke vode. Kvalitet ovakvih voda nije utvrđivan.

Posebni planovi za zaštitu stanovništva od elementarnih nepogoda, tehničkih katastrofa i ratnih dejstava razrađeni su na nivou Grada Bijeljina.

### **Podzemne vode**

Najvezi rizik zagađenja podzemnih voda potiče od neadekvatnog zbrinjavanja otpadnih voda. U obuhvatu RP Filip Višnjić a nema u cjelosti izgrađen kanalizacioni

sistem pa se dio otpadnih voda iz područja obuhvata od stanovništva i male privrede prikuplja se u septičke jame odakle se ispušta u podzemlje, putem upojnih bunara.

Zapremine septika često su nedovoljne, a upojni bunari nedovoljnog kapaciteta, pa su česta začepjenja i izlivanja fekalija po dvorištima objekata. Veći dio septičkih jama je izgrađen bez projektne dokumentacije i stručnog nadzora. Većina septičkih jama su individualne septičke jame, locirane unutar privatnih posjeda, na nepristupačnim lokacijama, što posebno otežava redovno održavanje. Katastar postojećih individualnih septika ne postoji. Čišćenje septičkih jama je neredovno, zbog ograničenog broja vozila za te namjene. Crpljenje individualnih septičkih jama vrše uglavnom privatna lica malim traktorskim cisternama, uz lokacijski i količinski, nekontrolisano dolaganje iscrpljenog sadržaja.

Iscrpljeni sadržaj odlaže se na gradsku deponiju koja je neuređena u pogledu deponovanja materijala i opremljenosti deponije sadržajima neophodnom za deponije, te je kao takva zagađivač kojega treba sanirati.

U najkraćim crtama, stanje prikupljanja i odvođenja fekalnih voda i stanje septičkih jama u gradu Bijeljina, uključujući i dio gradskog naselje Filip Višnjić je slijedeće:

- procenjen broj preostalih septika na području urbanog dijela grada je par stotina
  - prosječna starost septika je preko 30 godina
  - prosečna zapremina septika je 7 m<sup>3</sup>
  - procenjeni procenat kolminiranih septika je 80%
  - održavanje godišnje jednom 40% objekata, dva puta godišnje 3%, ostalo 57%
  - izvođenje probijanja kolminiranog sloja u 20% slučajeva i usmeravanje sadržaja septika u podzemni prostor
  - dostupnost podzemnih voda donjoj trećini dubine septika u 80% slučajeva
  - iscrpljene količine se ne deponiju na uređenu, i za te namjene pripremljenu, deponiju u 100% slučajeva

Grad Bijeljina je učinio velike napore da izgradi sistem kanalizacije za fekalne i atmosferske vode, prije svega na užem gradskom području i oko zone zaštite izvorišta Grmić. Praktično najveći dio užeg gradskog područja je priključen na fekalnu kanalizaciju.

Organizirano i adekvatno zbrinjavanje komunalnog otpada na nivou čitave opštine je u toku. Utvrđena je lokacija za izgradnju sanitarne deponije i provode se poslovi oko izrade tehničke dokumentacije.

Kvalitet vode za piće sa izvorišta Grmić organizovano se prati. Analize pokazuju da je ona u bakteriološkom i u fizičko-hemijskom smislu ispravna za piće.

## C. POTREBE, MOGUĆNOSTI I CILJEVI ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

### I. Stanovništvo i stanovanje

Sadašnje stanje i raspored stanovništva u gradskim mjesnim zajednicama odražava sve specifičnosti dosadašnjeg toka urbanizacije u Bijeljini i ukazuje na urgentnu potrebu daljih planerskih intervencija u narednom periodu i insistiranju na dosljednom sprovođenju usvojene koncepcije Urbanističkog plana grada Bijeljine.

Prema ovoj procjeni izvršena je i procjena potreba i mogućnosti za stambenim prostorom na području ovog plana.

Na urbanom području grada Bijeljine stanovanje čini oko 52 % urbanog prostora.

Za prosječno planiranu veličinu stana u višeporodičnoj izgradnji primjenjuje se standard stanovanja od 21 – 25 m<sup>2</sup> / stanovniku, dok u porodičnoj izgradnji taj standard je 30 – 35 m<sup>2</sup> / stanovniku

U odnosu na bonitet postojećih objekata utvrđuju se najmanje tri kategorije : dobar, srednji i loš. Valorizacija boniteta vrši se u fazi izrade regulacionih planova, a na osnovu egzaktnih kriterijuma :

- godina izgradnje
- vrsta materijala,
- infrastrukturna opremljenost,
- mogućnost dogradnje, nadziđivanja i sl.

Prema preliminarnim sagledavanjima loš stambeni fond čini oko 11 % objekata na teritoriji užeg urbanog područja. U skladu sa zakonskim rješenjima i interesima budućih investitora pristupiće se postepenoj zamjeni građevinskog fonda.

Operativni cilj kojem treba težiti i kojeg treba upravo kroz regulacione planove dostizati, a u aspektu stanovanja jeste :

*„Kontrolisano naseljavanje Bijeljine u zonama i na površinama planom predviđenim za stanovanje uz razvoj onih tipova stambenih jedinica koje odgovaraju potrebama i mogućnostima građana Bijeljine“.*

Obzirom da je Urbanističkim planom grada Bijeljine definisana namjena površina u kojoj se za cijeli obuhvat definiše mješoviti tip stanovanja, te u potezima uz Ulicu Filipa Višnjića i Neznanih junaka višeporodično stanovanje, potrebno je uvoditi višeporodični tip stanovanja u skladu sa prostornim mogućnostima odgovarajućih lokaliteta i time uticati i na gustinu naseljenosti sa jedne strane, ali i na optimalne koeficijente izgrađenosti i korišćenja prostora sa druge strane. Naime na manjim izgrađenim površinama smjestit će se veći broj stanovnika, a istovremeno obezbijedit će se dovoljan dio slobodnih površina za smještaj svih onih neophodnih sadržaja koji idu uz stanovanje.

U smislu ostvarenja definisanog strateškog cilja postavljenog Urbanističkim planom grada Bijeljine u stambenim zonama potrebno je definisati javne zelene površine,

osmisлити uređenje dvorišta u zonama porodičnog stanovanja i posebno osloboditi individualne parcele od prisustva pomoćnih objekata i ekonomskih objekata neprimjerenih zoni užeg urbanog područja kojoj pripada ovaj prostorni obuhvat. Na taj način približit će se, a potom i postići postavljeni strateški cilj koji podrazumijeva podizanje kvaliteta urbane strukture i urbane kulture dijelova urbanog područja, kao i cjeline urbanog područja grada Bijeljine.

## II. Privredne djelatnosti

Potrebe, mogućnosti i ciljevi razvoja privrednih djelatnosti za zonu kojoj pripada stambeno naselje „Filip Višnjić“ definisani su i usmjereni Urbanističkim planom grada Bijeljine. U stambenim zonama proširenog centra potrebno je razvijati linearne centre duž glavnih gradskih saobraćajnica, a što podrazumijeva poslovanje razmješteno u prizemljima novih stambeno-poslovnih objekata koji formiraju ulične frontove. Stambeno naselje „Filip Višnjić“ ima sve pogodnosti i uslove za razvoj ovih centara. Posebno mjesto u tom pogledu ima Ulica Filipa Višnjića koja prolazi kroz centralni dio naselja i povezuje ga sa centralnom gradskom zonom. Poslovne djelatnosti koje se mogu pojaviti u sklopu naselja moraju biti kompatibilne osnovnoj funkciji – stanovanju, a izražene su potrebe, te evidentirane mogućnosti za uvođenje sadržaja iz oblasti društvenih i javnih funkcija.

## III. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Operativni cilj koji je postavljen Urbanističkim planom jeste podizanje nivoa opremljenosti i nivoa usluga u objektima javnih funkcija uz proširenje, rehabilitaciju i modernizaciju postojećih kapaciteta i po potrebi uvođenje novih.

U skladu sa prihvaćenom demografskom projekcijom za planski period i prostornom organizacijom grada, sagledavaju se i procjenjuju potrebe kapaciteta i distribucija društvenih djelatnosti. U sklopu oblasti društvenih djelatnosti koje predstavljaju važan segment urbane organizacije gradske sredine podrazumijevaju se: obrazovanje (predškolsko, osnovno, više i visoko obrazovanje, đачki i studentski standard), socijalna zaštita, zdravstvo, kultura, fizička kultura, javne funkcije i sakralni objekti.

Preporuke za održivost buduće racionalne prostorne organizacije grada, odražavaju se i na stambena naselja koja čine urbanu matricu oko centralne gradske jezgre, a podrazumijevaju:

- da se okviru postojećih stambenih zona treba u principu težiti ka povećanju indeksa izgrađenosti u cilju stvaranja povoljnih odnosa između korišćenja zemljišta i njegovog uređenja,
- u stambenim zonama koje okružuju centralno gradsko jezgro potrebno je preduzeti mjere urbane rekonstrukcije kako bi se zamjenom starog fonda izgradili novi stambeni i poslovni objekti sa povoljnijim indeksom izgrađenosti i gustinama

naseljenosti, racionalnim korišćenjem građevinskog zemljišta, a u skladu sa uobičajenim urbanističkim parametrima,

- u okviru funkcije stanovanja u stambenim naseljima treba planirati sve prateće sadržaje, organizovati sekundarne linearne centre i na taj način obezbijediti viši nivo kvaliteta življenja,
- obezbijediti da klasifikacija saobraćajnica bude u korelaciji sa namjenama površina, odnosno sa prostornim rasporedom naseljskih funkcija i funkcija gradskog i regionalnog značaja, tako što će se na "jačim" saobraćajnicama naći pored jačih i intenzivnijih sadržaja i naseljske funkcije,
- planerskim i drugim mjerama treba omogućiti veći stepen usklađivanja rekreativne funkcije sa funkcijom rada, stanovanja i zaštite životne sredine,

#### **IV. Infrastruktura**

U skladu sa planiranjem namjene površina, odnosno konceptom prostorne organizacije i razmještaja planiranih sadržaja i kapaciteta je i planiranje svih infrastrukturnih sistema. U tom pogledu mora da se obezbijedi modernizacija, rehabilitacija i razvoj infrastrukturnih sistema, kako bi se svim građanima i privrednim subjektima omogućila bolja ponuda i pristupačnost mrežama i objektima infrastrukture.

##### **1. Saobraćaj**

Osnovni strateški cilj koji saobraćajni sistem na obuhvatu Regulacionog plana "Filip Višnjić" treba da zadovolji odnosi se na obezbjeđenje uslova za dobro povezivanje ovog dijela grada sa okruženjem, uz povećanje bezbjednosti saobraćaja i nivoa usluge u saobraćajnom sistemu.

Planiranje saobraćajne mreže u tijesnoj je korelaciji sa planiranjem namjena površina, odnosno nove prostorne organizacije, razmještaja i namjene objekata na prostornom obuhvatu, u skladu sa razvojem aktivnosti na području plana.

Rješenje osnovne ulične mreže zasnovano je na reorganizovanoj i dopunjenoj postojećoj uličnoj mreži, pri čemu je vođeno računa o postavljenim ciljevima razvoja saobraćajnog sistema grada i planiranoj organizaciji stanovanja i aktivnosti na području Urbanističkog plana, sve uz uvažavanje stečenih planskih obaveza.

U formiranju buduće ulične mreže osnovu čini postojeća ulična mreža, dok je za formiranje novih veza neophodno optimalno poštovanje parcelacije i odgovarajućih regulacija. Ovakav koncept omogućuje da se tokovi saobraćaja iz određenih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih i drugih cjelina na prostornom obuhvatu Regulacionog plana, preko ulica nižeg reda ravnomjerno razliju na mrežu ulica višeg reda, a u cilju povezivanja kompletnog prostora sa centralnom gradskom jezgrom i ostalim dijelovima urbanog područja Bijeljine.



U skladu sa planom razvoja saobraćajne infrastrukture definisanim u planu višeg reda (Urbanistički plan), posebnu pažnju treba posvetiti rješavanju problema parkiranja putničkih automobila. Prema za sada važećim normativima za zone stanovanja predviđa se obaveznost izgradnje kapaciteta za parkiranje u zavisnosti od planirane gustine stanovanja i vrste stambenih objekata uvažavajući prognozirani stepen motorizacije.

S obzirom na značajno učešće pješačkih kretanja u ukupnim kretanjima, u ovom planu se stimuliše razvoj pješačkog saobraćaja. U skladu s tim, potrebno je duž saobraćajnica gdje postoje prostorne mogućnosti realizovati trotoare min. širine 1,5m. U cilju stimulisanja rekreativnog biciklističkog saobraćaja, duž desne obale kanala Dašnica uvedena je biciklistička staza, uz šetnicu, u obliku kombinovanog koridora za sport i rekreaciju.

## **2. Vodovod i kanalizacija**

### **2.1. Vodovod**

Na osnovu predviđenog porasta broja stanovnika neophodno je izvesti određena proširenja na vodovodnom sistemu za projektovani period do 2032. godine .

Obzirom na veličinu i kompleksnost sistema za vodosnabdijevanje Grada Bijeljina, za potrebe kvalitetnog planiranja potrebno je da se ažurira i dogradi postojeći matematički model vodovodnog sistema Bijeljine

Realizacijom ove aktivnosti stvorila bi se mogućnost da se kvalitetno sagleda postojeće stanje i daju smjernice za dalju rekonstrukciju i izgradnju mreže za projektovani period.

Potrebno je naglasiti da se novelacijom plana RP Filip Višnjić, nije bitno uticalo na postojeći kapacitet u smislu značajnijeg povrećanja broja domaćinstva (stanovnika) i privrednih i ostalih korisnika u odnosu na postojeće stanje. Dodatna domaćinstva koja su planski dobijena novom parcelacijom i izgradnjom manjih površina u porodičnom stanovanju, kao i manji broj domaćinstava planiranim u novim objektima višeporodičnog stanovanja nemaju posebno bitnog uticaja na ukupan broj stanovnika (domaćinstava).

Prema našim prognozama, ne očekuje se enormno uvećanje potreba za novim kapacitetima vodovodne mreže posmatrano iz perspektive promjene, odnos porasta broja stanovnika, ali sa druge strane očekuje se u narednom planskom periodu prioritarno intervenisanje na postojećoj mreži.

### **2.2. Fekalna kanalizacija**

Jedan od prvih i najvažnijih pragova razvoja grada Bijeljine je izgradnja jedinstvenog sistema kanalizacione mreže za područje cijelog grada.

U tom kontekstu naglašava se potreba realizacije izgradnje fekalne kanalizacije u dijelovima obuhvata MZ Filip Višnjić gdje to nije urađeno, kako bi se svi korisnici

priključili na kanalizaciju i izbacile iz funkcije postojeće spetičke jame i upojni bunari.

Pored niza drugih elemenata, to je jedini ispravan i kvalitetan način rješavanja pitanja zaštite izvorišta pitke vode "GRMIĆ".

### 2.3. Kišna kanalizacija

Za zaštitu objekata u obuhvatu MZ Filip Višnjić od plavljenja oborinskim vodam potrebno je nastaviti sa proširenjem postojeće oborinske kanalizacione mreže, kako glavnog kišnog kolektora u ul. Filipa Višnjića tako i sekundarne mreže u priključnim ulicama.

### 2.4. Zaštita voda

Najveća zagađenja podzemnih i površinskih voda očekivana su od fekalnih i atmosferskih voda. Njihova zaštita može se ostvariti samo izgradnjom fekalne kanalizacije i kišne kanalizacije u dijelovima obuhvata MZ Filip Višnjić gdje mreža nije izgrađena.

Do trenutka proširenja postojećeg kanalizacionog sistema upotrebljenih voda stanovništva i privrede, u okviru zaštite voda neophodno je:

- zabraniti produbljavanje postojećih septičkih jama,
- nove septike graditi prema važećim tehničkim propisima za ovakve objekte,
- vršiti tehnički prijem novih septika,
- kontrolisati i najstrožije zabraniti priključenje septika na kišnu kanalizaciju bez uslova propisanih od nadležnih organa,
- utvrditi kvalitet voda koji se upuštaju u kanal Dašnica, prema pravilniku o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područja gradova koji nemaju kanalizaciju (Sl. gl. RS, br. 44/01),
- otpadne vode iz objekata male privrede ispuštati u recipijent, samo nakon izvršenog predtretmana,
- provođenje svih mjera zaštite za tlo i vazduh, preko kojih se zagađenja prenose u podzemne vode.

## 3. Elektroenergetska infrastruktura

Urbanističkim planom ovaj obuhvat je predviđen uglavnom za individualno i višeporodično stanovanje.

Proračunom je utvrđen okvirni energetska bilans obuhvata RP "Filip Višnjić", kao i orijentacioni izbor jedinične snage transformatora.

- Ukupan broj stambenih jedinica - 1634
- Poslovni objekti svedeni na ukupan broj lokala - 98
- Instalirana snaga po jednom stanu - 18 kW

- Maksimalna jednovremena snaga po jednom lokalu - 2 kW

Faktor istovremenosti se izračunava prema obrascu:

$$k_1 = k_{00} + (1 - k_{00}) / (ns)^{1/2} = 0,25 + (1-0,25) / (1634)^{1/2} = 0,268$$

Faktor potražnje iznosi

$$k_2 = 0,7$$

Ukupni faktor istovremenosti je:

$$k = k_1 \times k_2 = 0,268 \times 0,7 = 0,187$$

Maksimalna jednovremena snaga stambenih jedinica iznosi:

$$P_m = 1634 \times 18 \times 0,187 = 5500 \text{ kW}$$

Maksimalna jednovremena snaga lokala iznosi:

$$P_m = 98 \times 2 = 196 \text{ kW}$$

Ukupna maksimalna jednovremena snaga je:

$$P_m = 5500 + 196 = 5696 \text{ kW}$$

Postojeća instalisana snaga u obuhvatu je oko 5550 kW

Na osnovu izvedenog proračuna evidentno je da su postojeći kapaciteti već popunjeni a instalisana snaga je čak manja od procjenjene vršne snage za 146 kW te je potrebno po mogućnosti postojeće transformatore snage 400 i 630 kVA zamjeniti transformatorima snage 1000 kVA.

Na prostoru RP "Filip Višnjić" postoji 8 transformatorskih stanica raspoređenih kako je naznačeno na grafičkom prilogu. Pri tom treba naglasiti da dio potrošača koji pripada obuhvatu RP a napajan je iz trafostanica koje su izvan područja RP nije uračunat u bilans snage.

Zbog kratkotrajnog vršnog opterećenja može doći do destabilizacije postojeće mreže. Za priključak novih objekata svakako je potrebno planirati određen broj (12) novih trafostanica 10/0,4 kV, snage 630-1000 kVA, što je prikazano u grafičkom prilogu, u skladu sa Regulacionim planom.

### 3. Telekomunikacije

#### Uvod:

U proteklom periodu došlo je do promjena u organizaciji preduzeća, a posebno u tehničko tehnološkom razvoju. Preduzeće je reorganizovano tako da su nastala dva nova preduzeća: Pošta i Telekom RS. Svako od preduzeća je nastavilo je samostalan rad i razvoj.

Poseban tehnološki napredak je ostvaren u Telekomu RS što se odrazilo i na razvoj u samom Gradu Bijeljini. Napredak se ogleda u izgradnji niza novih, digitalnih telefonskih centrala kako u samom gradu Bijeljina tako i u svim selima. Razvoj naselja u gradu se prati izgradnjom novih mreža namjenjenih fiksnoj telefoniji. Uvedeni su novi korisnički servisi koji ranije nisu postojali, a najznačajniji je internet, sa ogromnim mogućnostima.

Fiksna tk - pretplatnička mreža u Bijeljini je mješovite strukture.

U centru grada primarna i najveći dio sekundarne fiksne tk- pretplatničke mreže je izveden polaganjem tk-kablova u kablovsku kanalizaciju, odnosno u odgovarajuće plastične cijevi, tako da su pomenuti kablovi zamjenjivi.

U dijelovima grada koji gravitiraju centru, te perifernim dijelovima grada, primarna tk- pretplatnička mreža je izvedena direktnim polaganjem tk-kablova u zemlju, odnosno u kablovski rov, a sekundarna tk- pretplatnička mreža je izvedena dijelom polaganjem tk-kablova direktno u kablovskom rovu, a drugim dijelom je izvedena kao vazдушna tk-pretplatnička mreža.

Poseban akcenat posljednjih godina stavljen je na unapređenje pristupnog dijela mreže – inteziviran je rad na realizaciji optičkog pristupa do korisnika – FTTH (*Fiber To The Home* – optika ko kuće). U svim novoizgrađenim stambeno-poslovnim objektima, unutrašnje instalacije se izvode optičkim instalacionim kablovima, a umjesto klasičnim bakarnim kablom – telefonskom paricom.

Visok kvalitet i kapacitet optičke mreže omogućava pouzdane servise, što je najvažniji uslov za obezbjeđenje servisa širokopojsnog Interneta, televizije i govora. Optičko vlakno predstavlja najsavremeniji i najpouzdaniji medijum za prenos signala i u odnosu na bakarne kablove ima značajne prednosti: veće brzine i do 2,5 Gb/s, mogućnost prenosa velikih količina podataka, otpornost na uticaje spoljne sredine, manje dimenzije, lakše polaganje kabla kao i malo slabljenje signala što dozvoljava domete i do 200 km bez pojačanja signala.

Ovakvom modernizacijom pristupnih telekomunikacionih mreža, najveće benefite ostvaruje krajnji korisnik, kojem se omogućava dobijanje najsavremenijih širokopojsnih usluga kao što je brzi internet (100Mb/s u dolaznom smjeru, 30Mb/s u odlaznom ), IPTV, video na zahtjev i slično.

#### **Postojeće stanje u obuhvatu RP:**

Na području regulacionog plana Filip Višnjić postojeći korisnici su povezani na MTEL telekomunikacionu mrežu preko miniMSAN uređaja (Multiservice Access Node), primjenom bakarnih kablova i VDSL tehnologije. MiniMSAN (*Multiservice Access Node*) uređaji su multiservisni pristupni čvorovi koji između ostalog omogućavaju lako prihvatanje novih korisnika, pružanje novih usluga i servisa kao što su IPTV, brzi internet, video na zahtjev, smart home i slično. Ovi uređaji povezani su optičkim kablom na telekomunikacionu mrežu MTEL-a, a DSL kablovima sa krajnjim korisnicima. Razvoj telekomunikacione fiksne mreže će se ogledati u daljem približavanju korisniku optičkim kablom, što bi kao krajnji rezultat trebalo da povezanost svih pretplatnika optičkim vlaknom, tj. FTTH (*Fiber To The Home-Optikom do kuće*). MTEL je već i počeo da radi na izgradnji FTTH mreže na ovom području koja se za sad ogleda u izradi optičkih instalacijama u postojećim zgradama.

Kompanija Telrad Net u obuvatu RP Filip Višnjić posjeduje značajno izgrađenu kablovsku infrastrukturu zasnovanu na HFC tehnologiji (hibridna optičko vlakno-koaksijalni kabel tehnologija) sa PE cijevima do korisnika. Najveći dio pretplatničke mreže je izveden polaganjem tk-kablova u kablovsku kanalizaciju, odnosno u odgovarajuće plastične cijevi, tako da su pomenuti kablovi zamjenjivi. Ovakav način polaganja kablova omogućava nastavak izgradnje sopstvene infrastrukture koncipirane tako da se uz mala ulaganja mogu implementirati nove širokopojasne tehnologije kao što su FTTH (*Fiber To The Home-Optika do kuće*) i GPON mreže (*Gigabit Passive Optical Network – Gigabitna pasivna optička mreža*).

Ovaj dio grada je pokriven i signalom mobilne telefonije, a u tom cilju su izgrađene i bazne stanice mobilne telefonije. Na području grada Bijeljine egzistiraju tri mobilna operatera i to: M:TEL, BH Telekom i Eronet.

#### 4. Toplifikacija i gasifikacija

Snabdijevanjem toplotnom energijom potrošača grada Bijeljina treba da se zasniva na sljedećim opštim principima:

- Maksimalnom korištenju enegetskih potencijala i izgrađenih kapaciteta prisutnih u gradu i širem okruženju,
- Izboru optimalnih primarnih izvora u proizvodnji sekundarne energije (geotermalna energija i prirodni gas),
- Optimalnim kapacitetima objekata i vodova enegetskih sistema koji moraju biti komplementarni u zadovoljavanju ukupnih potreba potrošača u toploti;
- Povoljnoj strukturi energije isporučene krajnjem korisniku sa povećanjem učešća plemenitih oblika energije (geotermalna energija i prirodni gas);
- što većoj zaštiti životne sredine i ukupnog standarda života i rada u gradu.

Navedeni opšti principi će u maksimalnoj mjeri biti ostvareni ukoliko se buduća rješenja u snabdijevanju potrošača toplotom budu oslanjali na:

- Razvoj i korištenje, prisutnih geotermalnih potencijala područja Bijeljine
- Razvoj i plasman prirodnog gasa iz gasovoda sistema Srbije u širokoj potrošnji.
- Umjereni razvoj postojećeg sistema daljinskog grijanja u mjeri koliko je to potrebno da bi se efikasno iskoristili postojeći objekti i vodovi sistema i priključili na sistem pre svih objekti za kolektivno stanovanje, javni i poslovni objekti koji imaju postojeće kotlarnice ali i drugi.

U tom smislu u budućnosti će biti nepochodno sačiniti upotrebnu tehno – ekonomsku analizu alternativnih ali istovremeno i komplementarnih rješenja u snabdijevanju potrošača toplotnom energijom kako bi se na optimalan način iskoristile komparativne prednosti svakog od njih imajući u vidu niz faktora kao što su korištenja, visina potrebnih a posebno početnih sredstava, okolnosti u eksploataciji, pouzdanost snabdijevanja itd. Optimalno rješenje će pokazati u kojim dijelovima grada i u kojim

razvojnim fazama svaki od komplementarnih sistema treba da dobije razvojnu prednost.

Prostornim planom Grada Bijeljina definisana je trasa magistralnog gasovoda sa dvije tačke ulaza na područje RS i Grada Bijeljina i to:

na granici Srbije/Bih kod Mačvanskog Prnjavora i služi kao osnov za izgradnju magistralnog gasovoda granica Srbije/BiH – Bijeljina – Banja Luka – Novi Grad kojim se predviđa gasifikacija sjevernog dijela RS i kod Šepka, za pravac Zvornik - Kladanj - Sarajevo. Od ove ulazne tačke urađen je magistralni gasovod prema Bijeljini koji je spojen na izvedenu gasifikacionu mrežu na području grada Bijeljine.

Urbanističkim planom grada Bijeljina, kao strateškim dokumentom prostornog uređenja užeg područja u odnosu na Prostorni plan, definisana je gasifikacija u okviru urbanog područja grada Bijeljina.

## 6. Zelene površine

Zelene površine su jedina gradska struktura koja može da smanji ljetne temperaturne ekstreme, poveća relativnu vlažnost vazduha, doprinose provjetravanju grada, filtraciji prašine, redukciji buke, zaštiti flore i faune, zaštiti karakteristične slike grada i obezbjedi adekvatnu rekreaciju stanovništva. U tom cilju potrebno je poštovati osnovne principe neophodnosti uspostavljanja skladnog odnosa između arhitektonsko-građevinskih objekata i zelenih površina.

Okvirno formulisani normativ za zelenilo:

Usvojeni normativ od 25,0 m<sup>2</sup> zelene površine za jednog stanovnika je u ovom podneblju u skladu sa lokalnim ekološkim uslovima. U vezi sa konkretnim karakteristikama podneblja u cilju saniranja nepovoljnih mikroklimatskih efekata, osnovu zelenih površina u naselju čini srednje visoki i visoki dendrološki materijal uz procenat primjene žbunastih biljnih vrsta na svim kategorijama zelenih površina. Normativ gradske zelene površine za pasivnu rekreaciju, 45,0 % na zelene površine sa elementima aktivne rekreacije i 10,0% za ostalo.

Zelene površine za pasivnu rekreaciju: 11,25 m<sup>2</sup>/st.

- gradski parkovi 4,00 m<sup>2</sup>/st,
- skverovi, šetališta, linearna zelenila, blokovsko zelenilo 7,25 m<sup>2</sup>/st.

Zelene površine aktivnu rekreaciju: 11,25 m<sup>2</sup>/st

- zelenilo sportskog centra 5,00 m<sup>2</sup>/st
- zelenilo stambene zone sa elementima aktivne rekreacije 6,25 m<sup>2</sup>/st

Ostale zelene površine: 2,50 m<sup>2</sup>/st.

Buduća rješenja treba da obezbjede očuvanje ekološkog kapaciteta i poboljšanje kvaliteta životne sredine uz maksimalno smanjenje aktivnosti koje imaju negativne

efekte i da se planiranim namjenama ne uvode sadržaji koji će štetno djelovati na prirodne i stvorene vrijednosti. U okviru postojećih i planiranih namjena radi sprečavanja nepovojnih uticaja i obezbjeđivanja nivoa kvaliteta sredine prema propisanim standardima koji se odnose na korišćenje prostora, ozelenjavanje i odnošenje komunalnog otpada, posebnu pažnju treba obratiti na oblikovanje prostora, koji svojom funkcijom i izgledom treba da doprinese stvaranju skladnog ambijenta.

Urbano zelenilo jača identitet grada, može poboljšati njegovu privlačnost za život, rad, ulaganja i turizam, zato ti prostori mogu pridonositi kvalitetu života te konkurentnosti gradova.

## V. Životna sredina

Grad Bijeljina je jedini regionalni centar na području Semberije kojem je, kroz prostorni plan RS, utvrđeno mjesto administrativnog, kulturnog i industrijskog centra regije. Ta činjenica uslovljava veliki priliv stanovništva, te će potrebe za stanovanjem i poslovnim prostorima biti veoma izražene, naročito blizu centra grada.

područja prema Urbanističkom planu Bijeljine.

Planerima – urbanistima i učesnicima u realizaciji plana treba biti cilj da planirani sadržaj budu u duhu načela zaštite životne sredine (prema Zakonu o zaštiti životne sredine). Prvenstveno se to odnosi na:

- Načelo održivog razvoja kojim se podrazumjeva očuvanje prirodnog blaga. U predmetnom regulacionom planu to je, u prvom redu, voda za piće.
- Načelo predostrožnosti i prevencije kojim se zahtjeva ekonomično korištenje komponenti životne sredine pri čemu je uslov da se koriste najbolje raspoložive tehnologije.
- Načelo zamjene kojim se propisuje da se postojeće djelatnosti, koje mogu imati štetne posljedice na životnu sredinu, moraju zamjeniti. U konkretnom slučaju to se odnosi na intenziviranu poljoprivrednu proizvodnju u užoj i široj zoni zaštite izvorišta.
- Načelo integracije kojim se podrazumjeva zaštita ne samo određenih komponenti životne sredine nego zaštite životne sredine kao integralne cjeline, odnosno primjenom načela integracije treba postići da se međusobni uticaj komponenti životne sredine svede u okvire prihvatljivog.
- Načelo saradnje i podjele odgovornosti obavezuje ostale učesnike koji učestvuju u donošenju i realizaciji plana da podjele odgovornost u procesu zaštite životne sredine.
- Kroz načelo učešće javosti i pristup informacijama stvara se mogućnost da se u fazi planiranja i realizacije plana javnost upozna sa propisima vezanim za zaštitu životne sredine ali i da učestvuje u donošenju odluka.
- Načelo „zagađivač plaća“ obavezuje sve korisnike životne sredine da plati troškove kontrole, prevencije ili sanacije od zagađenja životne sredine.

Poštujući navedena načela ostvariće se urbanizacija kojom će se zadovoljiti potrebe sadašnjih i budućih stanovnika, pri čemu će poboljšati kvalitet životne sredine.

## D. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Koncepcija prostorne organizacije Regulacionog plana „Filip Višnjić“ u Bijeljini rezultat je sinteze i valorizacije potreba, mogućnosti i ciljeva organizacije, uređenja i korišćenja prostora unutar obuhvata plana, uz uvažavanje postojećeg stanja i postojeće urbane matrice naselja. Istovremeno, koncepcija prostorne organizacije bazirala se i na svim promjenama, problemima i ograničenjima u prostoru, nastalim poslednjih godina.

Sintezom prethodno navedenih elemenata, te obavezujućih važećih planskih dokumenata, dobijeni su osnovni parametri planske koncepcije prostorne organizacije prostora obuhvaćenog Regulacionim planom.

### I. Namjena površina

Osnovna namjena površina u granicama obuhvata ovog regulacionog plana definisana je u planu šireg područja – Urbanistički plan grada Bijeljina. Prostorni obuhvat ovog regulacionog plana, u organizacionom smislu, predstavlja stambeno naselje koje pripada zoni proširenog centra grada Bijeljine sa dobrim položajem i vezama sa neposrednim i širim okruženjem.

U izradi regulacionog plana cilj prostorne organizacije je da se uz stanovanje kao osnovnu funkciju prostornog obuhvata uvedu različiti sadržaji kompatibilni ovoj funkciji sa jedne strane i neophodni za podizanje kvaliteta življenja korisnicima prostora sa druge strane. Cilj prostorne organizacije istovremeno je da se ispoštuju osnovni elementi i parametri prostornog planiranja baziranog na postavkama ekoloških kriterija i zaštite životne sredine.

#### 1. Osnovna namjena površina u prostornoj cjelini

Izradom regulacionog plana „Filip Višnjić“, vrši se usaglašavanje ovog plana sa planom šireg područja, kao zakonom definisana obaveza. U tom smislu, osnovna namjena površina u ovom dijelu urbanog područja grada Bijeljine definisana je Urbanističkim planom grada Bijeljina „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 43/20. Obuhvat Regulacionog plana Filip Višnjić definisan je kao površina namjenjena **mješovitom stanovanju sa komercijalnim djelatnostima** koje je predviđeno na površini od 24,92ha ili na 73% teritorije obuhvata plana, te **višeporodično stanovanje sa komercijalnim djelatnostima** koje je predviđeno na površini od 9,10ha ili na 27% teritorije obuhvata plana. Višeporodično stanovanje sa komercijalnim djelatnostima predviđeno je obostrano duž sjeveroistočnog dijela Ulice Filip Višnjić, te u sjeverozapadnom dijelu obuhvata (lokacija poznata po nazivu „DC“). Ostali dio teritorije Plana predviđen je za mješovito stanovanje. Poštujući navedenu osnovnu namjenu površina definisanu planom šireg područja u regulacionom planu se detaljnije razrađuju lokacije u smislu parcelacije i planiranja višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata i individualnih (porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata). Pri tome se poštuje maksimalno imovinski status zemljišta kao jedini način buduće lakše realizacije plana, kao i bonitet zatečene fizičke strukture i inicijative korisnika predmetnog prostora



U smislu definisanja osnovne namjene površina u obuhvatu regulacionog plana izdvajaju se sledeće površine (namjene):

- površine namijenjene stanovanju (porodično i višeporodično),
- površine namijenjene privrednim djelatnostim (komercijalne i zanatsko-uslužne djelatnosti),
- zelene površine (blokovsko zelenilo i zelenilo individualnih okućnica)
- zaštitno zelenilo (uz saobraćajnice i prostorne cjeline koje to zahtijevaju).

## 2. Detaljna namjena površina

**Stanovanje** zauzima najveći procenat površine obuhvata plana, a pojavljuje se u dva tipa – porodično i višeporodično stanovanje.

U skladu sa stanjem zatečenim na terenu, u prostornoj planskoj koncepciji zadržava se dominacija porodičnog stanovanja, posebno u centralnim dijelovima obuhvata i u dijelovima sa parcelama male površine. **Porodično stanovanje** planira se na individualnim katastarskim parcelama, a sa izvršenim uređenjem postojeće parcelacije i sa novom prostornom organizacijom kojom se uspostavlja urbani red na postojećim individualnim parcelama.

Prosječna veličina građevinskih parcela iznosi od 400 – 600m<sup>2</sup>. Do svake parcele obezbijeđena je pristupna saobraćajnica. Zadržavaju se gotovo sve postojeće saobraćajnice i uvodi nekoliko novih, kao elemenata uređenja određenih površina namijenjenih ovom tipu stanovanja.

Većina porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata planira se kao slobodnostojeći, samostalni objekti u okviru građevinske parcele. Na mjestima gdje je zatečena parcelacija haotična i usitnjena pristupljeno je radikalnijim rekonstrukcijama u okviru kojih se (izuzev na mjestima gdje se planira izgradnja višeporodičnih objekata) vrši ukрупnjavanje ili cijepanje (zavisno od postojećeg stanja), postojećih katastarskih parcela, uređenje novih građevinskih parcela i uvođenje novih saobraćajnih koridora kojima se uređuje i dopunjuje saobraćajna mreža.

U okviru jedne građevinske parcele planira se izgradnja samo jednog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta.

Osnovne karakteristike ovog tipa stanovanja maksimalno poštuju preporuke plana višeg reda, kao i osnovne elemente urbanog uređenja individualne parcele. Svi postojeći individualni stambeni objekti koji se ovim planom zadržavaju dobijaju mogućnost rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje. Pri tome će se poštovati utvrđeni urbanistički parametri iz plana šireg područja, odnosno važećeg Pravilnika za zonu kojoj ovaj obuhvat pripada. U tom smislu, u izradi urbanističko-tehničkih uslova i izdavanju lokacijskih uslova poštovaće se utvrđene građevinske linije iz ovog plana, a dogradnje će se usmjeravati tako da se obezbijede minimalno utvrđena rastojanja od granica parcele i susjednih objekata, te nadogradnja do maksimalne spratnosti P+2.

Novoplanirani objekti ovog tipa stanovanja planiraju se na novim neizgrađenim parcelama (što je manjeg obima) i kao zamjena starog građevinskog fonda na postojećim izgrađenim parcelama. Pri tome je potrebno naglasiti da se ne ograničava mogućnost da se individualni stambeni objekat koji je ovim planom definisan kao postojeći i zadržan može zamijeniti novim individualnim stambenim objektom poštujući sve prethodno navedene uslove.

Kako se radi o području koje po svojim karakteristikama u narednom planskom periodu dobija nivo proširenog centra, rekonstrukcije, dogradnje i nadziđivanja, kao i novu izgradnju, treba izvoditi u skladu sa savremenim principima arhitektonskog oblikovanja, poštujući istovremeno i principe tradicionalne arhitekture podneblja. Podrumske etaže su dozvoljene na cijelom prostoru obuhvata, preporučuju se kao etaže za smještaj pratećih sadržaja da bi se izbjegla potreba izgradnje pomoćnih objekata, a definiše se urbanističko-tehničkim uslovima za svaki objekat ponaosob.

**Višeporodično stanovanje** organizuje se u višeporodičnim, višespratnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima. Položaj ove prostorne cjeline koji je neposredno uz centralno gradsko područje, prisustvo kanala Dašnica koji je regulisan i gotovo u cijelosti uređen, uticali su na pojačane zahtjeve za izgradnjom višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata. Jasno je da se radi o veoma atraktivnoj zoni u sklopu urbanog područja. Tako je u koncepciji planskog rješenja uveden značajan procenat višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata kao posljedica programske i koncepcijske orijentacije Urbanističkog plana Bijeljine, kojima se planira podizanje kvaliteta urbanog standarda u zonama centra i proširenog centra grada. Ovo je moguće ostvariti samo radikalnijom zamjenom postojećeg građevinskog fonda, sa organizacijom novih stambenih blokova unutar kojih se racionalnije koristi prostor i stvaraju mogućnosti za organizaciju pratećih sadržaja, javnih funkcija i društvenih sadržaja neophodnih za urbano područje grada. Opredjeljenjem za uvođenje višeporodičnog stanovanja, posebno u ovim zonama značajno je i sa aspekta racionalnosti korišćenja građevinskog zemljišta, kao jedinog resursa ovog prostora. Stanje postojećih vodova tehničke infrastrukture, posebno vodovoda i kanalizacije i toplifikacije je loše. Izgradnjom novih stambeno-poslovnih objekata višeporodičnog stanovanja koje podrazumijeva ukрупnjavanje katastarskih parcela, povlačenje postojećih građevinskih linija na većem odstojanju od ulične regulacije, stvara se povoljan prostor za rekonstrukciju postojeće i izgradnju nove linijske tehničke infrastrukture. Pored toga dobija se više slobodnog prostora za uvođenje uređenih zelenih površina i tampona visokog rastinja koje su u gradu Bijeljini u deficitu.

Na prostornom obuhvatu Regulacionog plana, višeporodično stanovanje organizuje se u vidu blokovske izgradnje otvorenih i poluotvorenih blokova koje čine dilataciono spojene lamele, te u vidu slobodnostojećih višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata u okviru definisanih građevinskih parcela. Ovim principom stvaraju se reprezentativni potezi duž glavnih gradskih saobraćajnica i uslovno zatvaraju dvorišni prostori uređeni sa parking platoima i zelenim površinama.

Višeporodično stanovanje planira se i dijelom duž ulice 27 marta, kao i u dubini obuhvata gdje je ocijenjeno da su to realna, racionalna i koncepcijski dobra rješenja. Osnovne karakteristike planiranih objekata koji se lociraju kao ulični potezi jeste da arhitektonski i oblikovno treba da budu jedinstevih, kompatibilnih i harmoničnih rješenja, a istovremeno da stvore interesantan i reprezentativan ulični front. Ovo se može postići primjenom savremenih arhitektonskih rješenja, materijala i konstrukcija, a ujednačenih horizontalnih i vertikalnih gabarita. Uređenje građevinskih parcela u smislu uvođenja zelenila, uređenih popločanih pješačkih platoa i staza, dječijih igrališta i posebno pravilnim rasporedom djelatnosti u okviru poslovnih prizemlja, u mnogome će doprinijeti upravo realizaciji koncepcije predložene ovim planom.

Planirani objekti rješavaće se kao stambeno-poslovni, a tehničkom dokumentacijom (Idejni i Glavni projekti) detaljnije će se definisati broj poslovnih etaža (samo prizemlje ili prizemlje i sprat, ili prizemlje i više etaža) kao i konkretan sadržaj odnosno djelatnosti poslovnih prostora.

**Poslovanje** kao namjena površina u obuhvatu ovog regulacionog plana zastupljeno je kroz zanatsko uslužni i komercijalni sektor, što je u skladu sa koncepcijom Urbanističkog plana Bijeljine i odgovara karakteru zone kojoj veći dio obuhvata plana pripada.

Samostalne površine privrednih djelatnosti nalaze se u središnjem dijelu obuhvata gdje se nalazi postojeći pogon za obradu kamena. Ovim planom predviđa se njegovo uređenje u smislu zaštite i izolacije ove površine tamponom visokog rastinja od okolnog stambenog prostora, posebno uređenje saobraćajnih i pješačkih pristupa, a u cilju smanjenja negativnih uticaja kojie bi ova djelatnost mogla proizvesti na okolni prostor. U tom smislu ne planira se proširenje ovih sadržaja nego samo uređenje u okviru postojeće parcele. Površina koju zauzima ova djelatnost iznosi 0,4 ha.

Područje obuhvata Regulacionog plana "Filip Višnjić" u Bijeljini, sa aspekta privrednih djelatnosti ima specifičan položaj i značaj za onaj dio privrednih grana koje podrazumijevaju uslužni sektor, koji prema urbanističkom planu grada Bijeljine treba da postane vodeći u ukupnom privrednom razvoju Grada u narednom periodu. Uslužni sektor, da bi postao noseći treba, ne samo da prati potrebe privrede i stanovništva, već da se javlja kao bitan faktor formiranja privlačnog poslovnog okruženja. Zato je neophodno pored tradicionalnih uslužnih delatnosti podsticati razvoj finansijskih, informatičkih, bankarskih, različitih intelektualnih i specijalizovanih usluga koje će pratiti zahtjeve koji će nastati ekonomskim, društvenim, sociološkim, a posebno tehnološkim promjenama.

Trgovinskom sektoru se zbog njegovog značaja u koncepciji regulacionog plana daje posebno mjesto i uloga, sa jedne strane, jer je trenutno i u postojećim odnosima upravo trgovina vodeća na području obuhvata plana, a sa druge strane jer se preko ove privredne grane, pravilnom reorganizacijom i podizanjem kvaliteta i nivoa usluge može značajno uticati na položaj i privlačnost gradskog područja u njegovom užem i širem okruženju. Pored trgovačkih kapaciteta za prodaju robe široke potrošnje, koji su neizbježan i još uvijek kurentan vid ove grupe djelatnosti, planom se predviđaju i trgovinski kapaciteti koji će doprinijeti povećanju atraktivnosti lokacija (specijalizovane, luksuzne, unikatne, umjetničke i slične robe i usluge).

Planirani koncept se može realizovati pod uslovom da se u svim dijelovima prate i poštuju ekološki principi održivog razvoja, evropski standardi koji podrazumijevaju visok stepen nivoa usluga primjeren gradskom području, ali i ekonomski koji će podsticati izmjenu postojeće strukture u pravcu planirane

**Javne službe i društvene djelatnosti** su onaj nivo centralnih funkcija koje su skoncentrisane u centralnom gradskom jezgru, ali se zbog opterećenosti ove zone i rasta grada dio javnih funkcija trenba pojaviti i u zoni proširenog centra kojoj pripada tretirani obuhvat. Obzirom da u obuhvatu plana dominira zemljište u privatnom vlasništvu, to je otežano planiranje javnih funkcija kao zasebnih objekata i sadržaja. Iz navedenog razloga društvene i javne funkcije moguće je planirati u okviru poslovnih prostora u stambeno-poslovnim zgradama. Neophodno je obezbijediti ispostave pošte, banke, javnih službi administracije, advokatske kancelarije, predstavništva firmi, turističke agencije, klubove, umjetničke galerije, čitaonice i sl.

U narednom planskom periodu, Ulica Filipa Višnjića, odnosno planirani objekti uz ovu ulicu, preuzeće ulogu linearnog centra gdje se po analogiji očekuje i prisustvo određenog procenta društvenih i javnih sadržaja.

**Zelene površine** u smislu javnih uređenih površina, zaštitnog zelenila i zelenila ograničnog korišćenja, vrlo su značajan element planske koncepcije prostorne organizacije određene cjeline sa višestrukim pozitivnim efektima i značajem. Planska koncepcija, suočena sa značajnim ograničenjima uslovljenim postojećim stanjem, a kada je u pitanju ekološko planiranje i koncept zelenih površina, posebnu pažnju posvećuje u prvom redu zaštitnoj ulozi zelenila. U skladu sa fizičkim mogućnostima prostora planom se uz saobraćajnice formiraju drvoredi visokog rastinja koje predstavlja značajne zaštitne zelene koridore saobraćajnica. Postojeće zelenilo, u vidu linearnog zelenila-drvoreda potrebno je zadržati i izvršiti rekonstrukciju novim vrstama drveća prema širini poprečnih profila ulica. Postojeće drvoredne prvenstveno dopuniti sadnicama iste vrste kako bi se postigao kontinuitet i povezanost. Pri izboru sadnog materijala prioritet se daje autohtonim vrstama i vrstama sa većom higijenskom i biološkom vrijednošću. Autohtone biljne vrste bolje su prilagođene uslovima staništa, a njihovo održavanje je jeftinije. Njihovom primjenom doprinosi se očuvanju biološke i pejzažne raznolikosti, što je značajno jer se ponekad radi o ugroženim i zaštićenim biljnim vrstama. Prethodno navedeno posebno se odnosi na uvođenje linijskog zelenila – drvoreda uz uređene obale kanala Dašnica. U ulicama nedovoljne regulacione širine, gdje nije moguće podizanje zelenila potrebno je razmotriti alternativne načine ozelenjavanja, koji doprinose povoljnijoj mikroklimatskoj slici naselja. Kompleksi namjenjeni poslovanju treba da sadrže zelene obodne pojaseve na ivičnim delovima parcela. Ovi pojasevi treba da su kontinuirani i da se sastoje od nizova listopadnog i četinarskog drveća i žbunja. Potrebno je saditi vegetaciju otpornu na date uslove (topola, javor, dafina, zova, tamaris i sl.). Vrste bi trebale biti otporne na štetnike i bolesti te druge nepovoljne gradske uslove, te čitav niz dodatnih parametara svake pojedine lokacije: npr. u uskim ulicama koristi se drveće manjeg ili užeg habitusa; u većim ulicama koriste se vrste široke i razgranate krošnje (pravilna proporcija veličine stabla i krošnje u odnosu na ostale prostorne elemente); na mjestima sa manje sunčeve svjetlosti biraju se vrste rahle i prozračne krošnje te sitnog lista zbog većeg propuštanja sunčeve svjetlosti; u uličnim sklopovima izbjegavaju se vrste s krupnim, čvrstim i mesnatim plodovima; potrebno je izbjegavati alergene i invazivne vrste; nezgodne mogu biti vrste vrlo sitnog sjemena ili dijelova ploda koji raznosi vjetar (za sadnju neposredno uz zgrade); za trajni efekt tokom cijele godine koristimo zimzelene vrste; itd. Zeleni pojas treba da sadrži nisku i visoku vegetaciju i time se povećava asimilaciona vrijednost ne samo ovog prostora već i šire okoline.

Na ovim površinama, uz potrebno ozelenjavanje, moguće je uvođenje i elemenata parterne arhitekture (staza, odmorišta, klupe i sl.). Izbor vrsta drveća i žbunja za pošumljavanje navedenih površina mora biti usklađen sa edafskim karakteristikama zemljišta.

Postojeća vegetacija obuhvaćenog područja predstavlja ne samo biološku već i ambijentalnu vrijednost ovog prostora i treba da se sačuva. Neophodna je njena tehničko-tehnološka zaštita prilikom izgradnje novih objekata.

Zelenilo u okviru parcela porodičnog stanovanja se ne treba zanemariti, jer se ističe i po kvalitetu i po starosti sadnog materijala, tako i u raznovrsnosti vrsta, te ga je potrebno sačuvati i zaštititi u postupku nove izgradnje. Racionalan način ozelenjavanja,

jednostavan koncept i način oblikovanja treba da budu osnova za planiranje i podizanje zelenila na ovom prostoru.

**Kanal Dašnica** ima posebno mjesto u koncepciji zelene matrice grada Bijeljine. Iako vještački, jedini je vodotok koji prolazi kroz urbano područje grada Bijeljine, odnosno i kroz centralnu gradsku zonu. Kanal Dašnica svojim tokom prolazi kroz uže urbano područje grada Bijeljine, tako da desnom obalom tangira ovaj obuhvat kao i centralnu zonu grada. Na taj način predstavlja bitan element koji, uz adekvatno uređenje, izgradnju šetališta, saobraćajnih i pješačkih mostova, ima ulogu spona između centralne gradske zone i stambenih naselja koja je okružuju.

Aktiviranjem površina duž rijeke sa proširenjima zelenila se ostvaruje prodor zelenih masa u grad. Uređenje keja kanala Dašnica izvršeno je u proteklom periodu u potezu od 2,1km regulacije kanala i na 1,8km uređenje obala. Pored do sada izvedenih radova neophodno je kontinuirano nastaviti, prije svega, ozelenjavanje poteza sa obe strane kanala te osigurati kontinuitet šetališta opremljenog potrebnim urbanim mobilijarom, formirati biciklističku stazu, na površinama na kojima ima prostornih mogućnosti i sl. Aktivnosti koje se i u narednom periodu trebaju poduzimati odnose se na:

- uređenje partera – rekonstrukcija postojećih saobraćajnica i uvođenje kontinuirane biciklističke staze i pješačkog šetališta;
- hortikulturno uređenje poteza sa tačno definisanim dijelovima koji se posebno uređuju, te dijelovima poteza na kojima se shodno prostornim mogućnostima može uvesti tampon drvoređa. Dati prijedlog hortikulturnog uređenja u skladu sa karakteristikama terena i podneblja.
- predvidjeti sav urbani mobilijar i opremu koja će se smisljeno i u odgovarajućoj formi postavljati duž cijelog poteza koji se obrađuje;
- predvidjeti vezu desne i lijeve obale kanala – planirati zamjenu postojećih i izgradnju novih mostova – pješački mostovi – mostovi na kojima se mogu pojaviti i određeni sadržaji i objekti;
- osmisliti sadržaje na tačkama kontakta obala i mosta – odabrati položaj mostova na trasi kanala koja se obrađuje u skladu sa postojećim i planiranim sadržajima na lijevoj i desnoj obali.
- Samo uređenje keja u potpunosti usmjeriti u pravcu razvoja sporta i pasivne i aktivne rekreacije.
- Prilagoditi uslovima duž poteza – predložiti mjesta jače koncentracije ovih sadržaja međusobno povezana biciklističkom stazom i šetalištem

## II. Infrastruktura

### 1. Saobraćaj

#### Saobraćajni sistem

Planirano stanje saobraćajne mreže maksimalno je usklađeno sa stanjem na terenu, poštujući zahtjev definisan planom šireg područja – Urbanistički plan grada Bijeljina.

Planirani saobraćajni sistem zasniva se na postavkama važećeg urbanističkog plana grada, koji je saobraćajnu mrežu na području Regulacionog plana „Filip Višnjić“ rangirao na sledeći način :

- saobraćajnice I reda:
  - Jugoistočni dio Ulice 27 marta,
  - planirana saobraćajnica koja dijeli obuhvat na sjeveroistočni i jugozapadni dio, a predstavlja prvi prsten oko centralne zone grada, presjeca Ulicu 27 marta, ide trasom Ulice Rudarske, sječe Ulicu Filipa Višnjića i nastavlja ostavljenim širim koridorom do kanala Dašnica koji preko planiranog mosta prelazi i uključuje se na Ulicu Kulina Bana sa lijeve strane kanala Dašnica,
- saobraćajnice II reda:
  - Sjeveroistočni dio Ulice 27 marta,
  - Ulica Neznanih junaka,
  - Planirana saobraćajnica koja od raskrsnice "Dizdarević" ide sjeveroistočnom granicom obuhvata Plana do Ulice 27 marta
- Ostale saobraćajnice su u rangu sabirnih i/ili pristupnih ulica i kolsko-pješačkih pristupa.

#### Sistem mirujućeg saobraćaja

Sistem mirujućeg saobraćaja planiran je u sledećim modalitetima :

- parkiranjem/garažiranjem u okviru parcele u zonama individualnog/porodičnog stanovanja,
- upravnim i podužnim parkinzima u zonama kolektivnog stanovanja i javnih sadržaja,
- podzemnim garažama ispod planiranih stambeno-poslovnih objekata,
- garažama u prizemljima planiranih poslovno-stambenih objekata.

#### Elementi situacionog i nivelacionog plana

U skladu sa karakteristikama postojećeg stanja i drugim uslovima, formirani sistem saobraćajnica zasnovan je na situacionim i nivelacionim elementima koji su u skladu sa funkcionalnim zahtjevima strukture vozila koja se očekuje. Ravan teren, prostorni sklop postojećih i planiranih objekata omogućili su relativno miran situacioni i nivelacioni tok saobraćajnica odgovarajućim horizontalnim i vertikalnim elementima, kako na samim trasama saobraćajnica tako i u raskrsnicama, kako je to prikazano na grafičkom prilogu - Plan saobraćajne infrastrukture.

U nivelacionom smislu, elemente nije bilo moguće dati jer zvanična geodetska podloga na kojoj je plan rađen ne sadrži visinsku predstavu. Međutim karakter terena (semberska terenska ravan) nema izraženije reljefne karakteristike koje bi uslovljavale specifična nivelaciona rješenja. Sa druge strane ovako izrazito ravan teren uslovljava pojavu t.zv. "nultih nagiba" koji stvaraju teškoće u gravitacionom odvodnjavanju površinskih voda, ali se taj problem rješava na mnogo detaljnijem nivou nego što je detaljnost regulacionog plana - projektima, što je predmet narednih faza - realizacije regulacionog plana.

### Geometrijski poprečni profili saobraćajnica

Geometrijski poprečni profili komponovani su na osnovu sljedećih funkcionalnih elemenata:

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| - saobraćajne trake    | 3.25m, 3.00m, 2.75 m |
| - trotoari             | 1.50m - 2.00m        |
| - parking mjesto za PA | 5 x 2.5m             |

Na osnovu gornjih elemenata utvrđeno je više tipova geometrijskih poprečnih profila, koji su prikazani i označeni na grafičkom prilogu – plan saobraćajne infrastrukture.

### Kolovozne konstrukcije saobraćajnica

U skladu sa uslovima terena, klimatskim uslovima, ekspertskoj procjeni saobraćajnih opterećenja na pojedinim elementima interne saobraćajne mreže, mjereno brojem prelaza standardne osovine (kao mjerodavnom pokazatelju) i mogućim vrstama materijala na lokalnom području, predviđeni su odgovarajući tipovi fleksibilnih kolovoznih konstrukcija.

U narednim fazama razrade - izrade idejnih projekata i projekata za izvođenje, kolovozne konstrukcije će se utvrditi na osnovu konkretnih geomehaničkih karakteristika dobijenih ili konkretnim geoistražnim radovima (istražne jame i li bušotine) ili ekspertskom procjenom geologa.

Vrste zastora pojedinih funkcionalnih dijelova poprečnih profila, naročito trotoara, slobodno vođenih pješačkih staza i parking-mjesta, poželjno je diferencirati primjenom savremenih prefabrikovanih materijala ili takozvanih "štampanih betona", u kom slučaju postoje mnogobrojne mogućnosti izbora kolorita, i tekture ("šrafure") tih površina.

### Način priključka novih objekata na gradske saobraćajnice

U cilju zaštite javnih puteva (ulica u naselju) i smanjenja negativnog uticaja na bezbjednost saobraćaja, pristup objektima sa ulica I i II reda i glavnih gradskih saobraćajnica, može se ostvariti isključivo preko jedne priključne tačke preko koje se mora obezbijediti i pristup parking mjestima u okviru građevinske parcele (nije dozvoljeno da se parking mjesta u okviru parcele orjentišu na način da im se pristupa direktno sa ulice za svako parking mjesto pojedinačno, nego isključivo preko jedne pristupne tačke sa ulice i dalje sa platoa oko objekta). Pristup objektima sa ulica nižeg ranga i bez pratećih zelenih pojasa, pješačko-biciklističkih staza, trotoara i javnih parkirališta se može odobriti i na drugi način, ali isključivo na osnovu pribavljene načelne i konačne saglasnosti nadležnog Odjeljenja za stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine. Prema navedenom, za pribavljanje lokacijskih uslova za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja, neophodno je izraditi idejni projekat u okviru kojeg će biti definisano vanjsko uređenje građevinske parcele sa parkinzima i ostalim elementima, a na koje se, prije izdavanja lokacijskih uslova, mora pribaviti načelna saglasnost za priključak na gradsku saobraćajnicu izdata od strane nadležnog Odjeljenja za stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine. Takođe, u postupku pribavljanja građevinske dozvole, na Glavni projekat u sklopu kojeg mora biti vanjsko uređenje parcele, takođe se mora pribaviti saglasnost nadležnog Odjeljenja za priključak na javni put.

## 2. Vodovod i kanalizacija

### 2.1. Vodovod

Za potrebe planiranih potrošača u obuhvatu Regulacionog plana predviđena je sanacija, rekonstrukcija i dogradnja gradske vodovodne mreže, kako distributivnih cjevovoda tako i transportnog cjevovoda, a u cilju obezbjeđenja potrebna za snabdijevanje sanitarnom vodom te potreba za protivpožarnom zaštitom.

U daljem planiranju i projektovanju kod rekonstrukcije vodovodne mreže mora se planirati i zamjena postojećih neispravnih podzemnih hidranata i njihova zamjena sa nadzemnim hidranatima DN 80 do DN 100 mm, kao i ugradnja novih hidranata u skladu sa važećim propisima kojim je regulisana protivpožarna zaštita.

Vodovodne instalacije položene su u koridor saobraćajnica i u javnim površinama. Vodovodi sanitarne vode izvode se podzemno, sa minimalnom debljinom zaštitnog nadsloja od 1,2 m mjereno od tjemena cijevi do kote terena (kote saobraćajnice).

Minimalni prečnik javnog cjevovoda distributivne mreže iznosi  $\varnothing$  100 do 150 mm. Posebnost ovog obuhvata je magistralni vod  $\varnothing$  500 mm koji se proteže kroz ul. Filipa Višnjica i koji je u ul. Sime Milutinovića Sarajlije spojen na postojeći transportni cjevovod-prsten DN 300 mm.

Sa razvojem saobraćajnica biće potrebno izmjestiti i rekonstruisati postojeći magistralni cjevovod  $\varnothing$  315 mm, uz eventualno povećanje prečnika na  $\varnothing$  500 mm.

Postojanje ovog magistralnog voda je garant stabilnog snabdijevanja potrošača u obuhvatu plana i šire.

Za potrošnju sanitarne vode stanovnika usvojena je norma od 250 l/st/dan.

Za potrošnju vode zaposlenih u vanprivrednim djelatnostima kao i objektima male privrede i sitnog zanastva usvojena je količina vode od 150 l/dan po zaposlenoj osobi. Za potrošnju vode u tehnološkom procesu, količina vode će se definisati tehnološkim projektom.

Koeficijenti neravnomjernosti su:

- dnevni  $K_d = 1,3-2,5$  (usvaja se 1,6)
- časovni  $K_{\check{c}} = 1,6-1,8$  (usvaja se 1,8)

Zaštitu od požara riješiti prema zakonskim propisima. Rezervoarski prostor riješiti u sklopu gradskog vodosnabdijevanja.

Orijentacione potrebe sanitarne vode za stanovništvo iznose (zadržani podaci iz predhodnog perioda jer nema tačne procjene broja stanovnika):

$$Q_{sr} = 20.0 \text{ l/sec.}$$

$$Q_{\text{max/dan}} = 32 \text{ l/sec.}$$

$$Q_{\text{max/čas}} = 60 \text{ l/sec.}$$

$$Q_p = 10 \text{ l/sec.}$$

$$V_{\text{rez.}} = 810 \text{ m}^3$$

Potrebna količina vode za sitno zanastvo i trgovinu se kreće oko 10 do 15 % od potrebne količine vode za stanovništvo.



Detaljnim urbanističkim uslovima i u skladu sa saglasnošću AD Vodovod i kanalizacija Bijeljina, rješavaće se priključci za svaki objekat.

## 2.2. Kanalizacija (fekalna i oborinska)

Na prostoru obuhvata plana planiran je razdjelni sistem odvodnje fekalne kanalizacije i oborinskih voda a prema projektima:

- "Idejno rješenje: Kanalizacioni sistema upotrijebljenih voda naselja i industrije opštine Bijeljina", Zavod za vodoprivredu Bijeljina, maj 2008.g.
- "Idejno rješenje: Kanalizacioni sistem kišnih voda naselja i industrije opštine Bijeljina" Institut za vode d.o.o. Bijeljina, april 2008.g.

Svi planirani fekalni i oborinski kolektori položeni su u koridore saobraćajnica i u javne površine.

U dijelu obuhvata gdje je izgrađena fekalna i oborinska kanalizacija novi korisnici će se priključivati na isu prema uslovima AD Vodovod i kanalizacija.

### Fekalna kanalizacija

U dijelu obuhvata gdje još uvijek nije došlo do realizacije izgradnje kanalizacionog sistema za odvodnju upotrebljenih voda investitori će u okviru svoje parcele izgraditi privremene septičke jame koje moraju biti projektovane u skladu sa Pravilnikom o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije, Sl.gl. RS 68/2001.

### Oborinska kanalizacija

U dijelu obuhvata gdje još uvijek nije došlo do realizacije izgradnje kanalizacionog sistema za odvodnju oborinskih voda investitori će u okviru svoje parcele izgraditi oborinsku kanalizaciju i predvidjeti odgovarajući tretman oborinskih voda u separatorima sa integrisanim taložnikom prije ispuštanja u krajnji prijemnik, podzemlje ili kanal Dašnica.

Tretman voda mora biti takav da budu zadovoljeni Pravilnik o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije, Sl.gl. RS 68/2001 kao i Pravilnikom o uslovima ispuštanja otpdanih voda u površinske vode, Sl.gl. RS 44/2001.

Parametri za dimenzionisanje kišnih kolektora su :

U skladu sa standardom JUS U.C4.020 i BAS EN 12 056 određene su sljedeće kiše za dimenzionisanje oborinske kanalizacije:

- povratnog perioda 5 godina za lokalne saobraćajnice (347 l/sha prema projektu Idejno rješenje: Kanalizacioni sistem kišnih voda naselja i industrije opštine Bijeljina, Institut za vode d.o.o. Bijeljina, april 2008.g.
- povratnog perioda 5 godina za oticanje sa krovnih površina,

- povratnog perioda 2 godine za parking površine i servisne saobraćajnice oko objekata sa niskim intenzitetom saobraćaja.

U odgovarajućem grafičkom prilogu ucrtani su koridori fekalne i oborinske kanalizacije.

### 3. Elektroenergetika

Problemi vezani za pokrivanje planiranog povećanja potrošnje električne energije vezani su prije svega za kapacitete postojećih transformatorskih stanica 35/10 kV, a koje se nalaze izvan predmetnog obuhvata. Rekonstrukcijom TS 110/x Bijeljina 1, koja je završena 2019. godine, povećan je njen kapacitet, tako da ima dovoljno rezerve za naredni period. Sa TS Bijeljina 3 se ne napajaju potrošači u zoni obuhvata RP Filip Višnjić, osim, u nekim havarijskim stanjima. Većina potrošača u zoni obuhvata RP Filip Višnjić se napaja sa TS 35/10 kV Bijeljina IV. Problem sa nedostatkom kapaciteta u TS 35/10 kV Bijeljina IV će biti riješen ugradnjom još jednog transformatora 35/10 kV. Nakon završetka rekonstrukcije TS 110/x Bijeljina 1, nema potrebe za izgradnju nove trafostanice 35/10 kV, i ZEDP „Elektro-Bijeljina“ u narednom periodu nema planiranu izgradnju trafostanice 35/10 kV na tom području. Problem u nedostatku elektroenergetskih kapaciteta će se rješavati, po potrebi, izgradnjom novih 10 kV dalekovoda iz TS 110/x Bijeljina 1.

Za obezbjeđenje kvalitetnog snabdijevanja električnom energijom potrošača u obuhvatu RP "Filip Višnjić" neophodno je, na osnovu iskazanih potreba, izgraditi još 12 novih transformatorskih stanica snage 1000 (630) kVA, stim da je predviđeno izmještanje postojeće trafostanice BTS Višnjićeva 4 na čijoj lokaciji je predviđena izgradnja objekta. Izmještanje trafo stanice Višnjićeva 4 je stvar dogovora vlasnika parcele i nadležne elektrodistribucije, pri čemu je neophodno utvrditi novu lokaciju BTS i precizirati raspodjelu troškova izmještanja postojeće BTS. Toliki broj trafostanica je predviđen s obzirom da je jedan dio objekata priključen na transformatorske stanice iz rubnog dijela susjednih područja a zbog prostornog rasporeda potrošača nemoguće je obezbjeđiti maksimalno iskorištenje raspoložive snage transformatorskih stanica uz kriterij pouzdanog i kvalitetnog snabdijevanja potrošača električnom energijom. Zbog toga je potrebno planirati neophodnu rezervu snage od 25% u trafostanicama koje se budu gradile na predviđenim lokacijama.

U slučaju da postojeći 35 kV i 10 kV kablovski vodovi ne mogu prenijeti potrebnu električnu energiju, neophodno je izgraditi nove kablovske vodove kablom XHP48 3x120 mm<sup>2</sup>, Cu od ČTS Bijeljina 1 i ČTS Bijeljina IV koje su smještene izvan predmetnog obuhvata.

U grafičkom prilogu plana elektroenergetske infrastrukture je prikazan raspored novih transformatorskih stanica sa pripadajućim kablovskim vodovima. **Planirana lokacija novih transformatorskih stanica u obuhvatu RP "Filip Višnjić" nije obavezujuća, s tim da eventualne izmjene ne narušavaju predložena arhitektonska i infrastrukturna rješenja.**

Izgradnja transformatorskih stanica i pripadajućih kablovskih vodova izvodi se u skladu za važećim tehničkim propisima i standardima, te projektnim rješenjima na osnovu projektne dokumentacije.

## TRANSFORMATORSKE STANICE 10/0.4 kV

Predviđene transformatorske stanice su tipske **blindirane BTS** ili **montažne betonske MBTS**, kao i **zidane ZTS** sa pratećom atestnom i projektnom dokumentacijom.

Blindirane, montažne i zidane transformatorske stanice su po svojoj konstrukciji namjenjene za priključak na srednjenaponsku kablovsku mrežu u gusto naseljenim gradskim područjima. **Dimenzije temelja trafostanica tipa BTS su 2,3x2,9 m a minimalna dimenzija parcele iznosi 4x4m , a ako su u pitanju trafostanice MBTS onda su njene dimenzije 5,5x4,5 m a minimalna dimezija pripadajuće parcele iznosi 6,5x5,5 m.** Broj i raspored ćelija zavisi od projekta. Pristup sa strane za montažu transformatora treba da bude tvrda površina, odnosno gradska ulica.

U blizini pomenutih transformatorskih stanica mogu se graditi objekti, pošto sama trafo stanica ne ugrožava bezbjednost ljudi ili objekata. Oko same trafo stanice nije potrebno izvoditi nikakvu ogradu, pošto pristup dijelovima pod naponom nije moguć osim u slučaju nasilne provale.

Prema raspoloživom prostoru odabrane su lokacije transformatorskih stanica u slobodnoj površini, tako da je pristup za manipulaciju, i održavanje optimalan.

**Ucrtane lokacije trafostanica ne treba da budu obavezujuće**, već da služe kao osnov za određivanje parcele za izgradnju trafostanice u tom dijelu. **Lokaciju za izgradnju trafostanica definisati prilikom izdavanja Lokacijskih uslova za izgradnju objekata, uz saglasnost nadležnog ODS-a.** Buduće investitore upoznati sa činjenicom da za većinu novoizgrađenih višeporodičnih objekata ne postoje kapaciteti za priključenje na niskonaponsku mrežu, te da je potrebno da se obrate nadležnom ODS-u, oko dogovora za određivanje parcele za izgradnju nove trafostanice. Trafostanice se grade na zasebnoj parceli, koja je formirana iz postojeće parcele, ili u sklopu samog objekta. Takođe, neophodno je predvidjeti i prostor za nesmetan pristup vozilom trafostanici.

Predviđene transformatorske stanice treba da posjeduju sljedeće tehničke karakteristike:

- Vrsta trafo stanica: tipska BTS , MBTS ili ZTS na betonskom temelju ,
- Maksimalne dimenzije temelja: za BTS su 2,3x2,9m, odnosno za MBTS su 5,5 x 4,5 m,
- Broj trafo ćelija, 10 kV: 1
- Broj vodnih ćelija, 10 kV: 3 (jedna ćelija je rezervna - neopremljena)
- Transformator: 10/0,4 kV, 1000 (630) kVA
- Niskonaponski blok: - broj NN izlaza 400 A : minimalno 6, poželjno je 8  
- kontrolno mjerenje na NN strani 0,4 kV

Postojeće trafostanice su popunjene, tj. iskorištena je većina niskonaponskih izlaza. U poslednjih par mjeseci je izdato nekoliko elektrenergetskih saglasnosti za izgradnju novih objekata. Nacrtom RP je predviđen dovoljan broj novih trafostanica 10/0,4 kV. Eventualno, problem bi mogao biti oko postojeće trafostanice BTS Višnjićeva 4 na čijem mjestu je planirana izgradnja objekta. Trenutno je otežan pristup trafostanici, jer

je oko parcele izgrađena ograda. Prije nego što se ova trafostanica izmjesti, potrebno je izgraditi novu, kako potrošači ne bi ostali bez napajanja.

Sličan problem bi mogao biti i sa TS 27. mart, koja se ne nalazi u zoni obuhvata, ali je očigledno planirano da se iz te trafostanice napaja određen dio objekata. Ranije je postojao zahtjev vlasnika dvorišta, u sklopu kog je izgrađena trafostanica, da se trafostanica ukloni.

### **NISKONAPONSKA KABLOVSKA MREŽA**

Napajanje stambeno poslovnih objekata se izvodi niskonaponskim kablovima tipa PP00, koji će se polagati sa niskonaponskih izlaza u transformatorskim stanicama, u rovu na minimalnoj dubini 0,8 m. Priključak svakog objekta se izvodi sa kablovskog priključnog ormara koji treba da bude montiran na fasadi objekta kod svakog ulaza. Kablovski priključni ormari mogu biti i prolazni čime se omogućava priključak više objekata sa jednim kablom dovoljnog presjeka.

Izbor presjeka priključnog kabla se vrši na osnovu elektroenergetskih i arhitektonskih rješenja za svaki pojedinačni objekat, a u skladu sa izvršenim proračunima u projektnoj dokumentaciji. Pomenuti proračuni se prvenstveno odnose na provjeru na strujno opterećenje, pad napona, te jednopolnu i trolpolnu struju kratkog spoja.

U dijelu naselja gdje se grade ili dograđuju individualni stambeni objekti, niskonaponska mreža se izvodi samonosivim kablovima na betonskim stubovima ili podzemno položenim priključnim kablovima iz distributivnih priključnih ormara. Kod nove gradnje treba forsirati polaganje podzemnih NN kablova a gdje postoji mogućnost predvidjeti izmještanje postojeće nadzemne NN mreže.

Pri projektovanju niskonaponske mreže i priključaka, neophodno je poštovati rješenja iz regulacionog plana, te važeće tehničke propise i propise nadležne "Elektrodistribucije"

## **4. Telekomunikacije**

Što se tiče daljeg razvoja i širenja telekomunikacione mreže u ovom obuhvatu RP Filip Višnjić, on će se u svakom slučaju kretati u pravcu FTTH rešenja, tj. izgradnje optičkih kablova do svih korisnika, bilo da se radi o kolektivnom ili individualnom stanovanju. Izgradnja FTTH mreže, tj. zamjena postojećih bakarnih kablova optičkim, će na ovom području biti znatno olakšana obzirom da MTEL već ima razrađenu kablovsku kanalizaciju i cijevi malih prečnika do korisnika (što je prikazano na grafičkom dijelu plana). U novim stambeno - poslovnim objektima, koji se budu gradili na ovom području, MTEL planira izgradnju optičkih unutrašnjih instalacija primjenom tehnologije mikrocijevi, koja podrazumeva polaganje mikrocijevica promjera 5/3,5mm do svakog stana/lokala u fazi izgradnje zgrade, a uduvavanje optičkih mikrokablova će se vršiti na zahtjev korisnika.

Nastavak unapređenja telekomunikacione mreže u izgradnji optičkih kablova do kuće/stana svakog korisnika istim donosi višestruko povećanje internet brzina i bolji kvalitet usluga.

Kompanija Telrad Net na predmetnom području takođe posjeduje značajno izgrađenu kablovsku infrastrukturu. Čiji je najveći dio izveden polaganjem tk-kablova u kablovsku kanalizaciju, odnosno u odgovarajuće plastične cijevi, tako da su pomenuti kablovi zamjenjivi što će svakako olakšati implementaciju FTTH mreže i GPON mreže (*Gigabit Passive Optical Network* – Gigabitna pasivna optička mreža). Po potrebi će se vršiti eventualne rekonstrukcije kapaciteta PE cijevi na predmetnim trasama datim u grafičkom prilogu postojećeg stanja TK mreže. U planu je i dokop budućih stambeno-poslovnih objekata-zgrada koji se izgrađuju u predmetnom obuhvatu RP Filip Višnjić, u opsegu TelradNet trasa-buduća tačka konekcije.

U pogledu daljeg razvoja telekomunikacionih bežičnih sistemima (4G/5G), kao i potreba stanovništva, preduzeća i privrede jasna je potreba za širenjem mobilne telefonije, mobilnog interneta pa i televizije. U skladu sa tim MTEL će se i na posmatranom području prilagođavati zahtjevima korisnika u pogledu izgradnje i postavljanja novih baznih stanica.

### **Smjernice za razvoj TK mreže**

Razvoj naselja u gradu se prati izgradnjom novih mreža namjenjenih fiksnoj telefoniji, internetu i IPTV, kao i izgradnjom baznih stanica mobilne telefonije.

Do kraja planskog perioda skoro da nije moguće sagledati sve tehnološke novine koje će se pojaviti i koje će biti na raspolaganju građanima grada Bijeljina, a sve u skladu sa brzim tehnološkim razvojem u oblasti telekomunikacija. U tehnološkom smislu moderne telekomunikacije idu u pravcu daljeg veoma brzog razvoja optičkih tehnologija (koje omogućavaju brzine prenosa mjerene Tb/s), intenzivne upotrebe bežičnih tehnologija (koje u laboratorijskim uslovima već prevazilaze postojeće žične pristupne mreže), izmjene arhitekture telekomunikacionih mreža (hijerarhijska struktura sada predstavlja veliko ograničenje), razvoja sofisticiranih tehnika upravljanja mrežama i zaštitom podataka. U sistemima prenosa i na okosonicama mreža su i dalje bez premca optički sistemi koji korišćenjem Ethernet-a, SDH ili DWDM u potpunosti mogu da zadovolje potrebe za komuniciranjem savremenog društva.

U skladu sa razvojem telekomunikacionih bežičnih sistema, kao i potreba stanovništva, preduzeća i privrede, ukazala se potreba za daljim razvojem mobilne telefonije, mobilnog interneta pa i televizije. Potrebe korisnika će se zadovoljavati postavljanjem antenskih nosača na stambene, poslovne i stambeno poslovne objekte, pod odgovarajućim uslovima. Lokacije postavljanja telekomunikacionih objekata i opreme, njihov karakter (privremeni ili stalni objekti), kao i drugi uslovi, detaljno će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima i lokacijskim uslovima, a u svemu prema pribavljenim saglasnostima dobijenim od strane nadležnih ustanova i ministarstava i uz ispunjenje svih ostalih uslova definisanih važećim zakonima, pravilnicima i tehničkim normativima za objekte ove namjene (u pogledu nultog zračenja, sigurnosnih udaljenosti, protivpožarnih uslova i sl.).

## 5. Toplifikacija i gasifikacija

Trase primarne i sekundarne toplovodne mreže i položaj toplotnih izvora su predloženi „Studijom toplifikacije grada Bijeljina“ iz 2014. Godine urađene od strane Instituta za građevinarstvo „IG“ Banja Luka. Time, ukoliko bi se obezbijedila sredstva za toplifikaciju, izgradnja bi bila regulisana u skladu sa jedinim dokumentom o toplifikaciji grada Bijeljina, a to je navedena Studija toplifikacije.

U skladu sa programom razvoja gradske toplovodne mreže, postojeća toplana i dalje ostaje u funkciji zajedno sa postojećim toplovodom. U narednm periodu predviđa se izgradnja vrelovodne mreže kao i rekonstrukcija postojeće toplovodne mreže u vrelovodnu mrežu.

Novi vrelovod išao bi prema centralnoj zoni grada od toplane Ulicom Sremskom i Ulicom neznanih junaka, pored zgrade MUP-a, odakle dalje prema centralnoj gradskoj zoni. Na novi vrelovod mogli bi se priključiti potrošači iz šire zone ulica kojima će biti položen, dio potrošača koji su priključeni na postojeći toplovod, te kompleks višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata izgrađenih na lokaciji bivšeg „DC-a“, a zatim od DC-a prema planiranim objektima u obuhvatu "Filip Višnjić".

Dimenzije toplovoda bi se odredile nakon detaljnijih proračuna, a na osnovu stambene površine svih postojećih i planiranih objekata, sa vjerovatnoćom da se neće mnogo razlikovati od postojećeg toplovoda uzevši u obzir faktor dužine cjevovoda i potrebnu snagu od cca 20 MW. Dužina glavnog cjevovoda bi iznosila oko 1400 m, ogranaka u ul. Filipa Višnjića oko 650 m.

Ukoliko bi se nakon detaljnih analiza pokazalo da postoji ekonomska opravdanost (uz veliku prednost po pitanju ekologije) izgradnja novog toplovoda za “daljinsko grijanje” stambenih objekata treba pri projektovanju sistema grijanja u objektima za višeporodično stanovanje predvidjati pored kotlarnica i mjesto za eventualnu ugradnju podstanica za prihvatanje toplotne energije iz centralnog izvora u Gradskoj toplani.

Pravci novog toplovoda sa ograncima su grafički prikazani na karti rasporeda toplotnih cjevovoda i gasovoda u obuhvatu regulacionog plana "Filip Višnjić".

Toplotni konzum naselja:

Prilikom definisanja toplotnog bilansa u ovoj fazi rada izračunava se potrebna količina toplote na bazi jednog kvadratnog metra bruto građevinske površine objekata. Površine se klasifikuju prema namjeni pojedinih sadržaja. Na taj način se usvaja specifično toplotno opterećenje, čije brojne vrijednosti su date na bazi iskustvenih podataka:

- stambeni objekti  $100 \text{ W/m}^2$
- poslovni prostor (sa ventilacijom)  $150 \text{ W/m}^2$

Gasifikacija opštine Bijeljina planirana je na opredjeljenjima definisanim u Prostornom planu Republike Srpske za period do 2015. godine, Prostornom planu opštine Bijeljina, te Urbanističkom planu grada Bijeljine.

Izgrađenim gasovodom srednjeg pritiska omogućava se sigurno i kvalitetno snabdijevanje prirodnim gasom potrošača u okviru grada Bijeljina. Izgrađena gasna mreža srednjeg pritiska je 4-8 bar-a. Ova mreža omogućuje dalju izgradnju

sekundarne mreže srednjeg pritiska sa mjerno regulacionim stanicama za mrežu široke potrošenje

Izgrađena distributivna gasna mreža je niskog pritiska 1-4 bar.

Distributivna gasna mreža je urađena tako da omogući priključenje svih predviđenih potrošača. Za svakog individualnog potrošača posebno se radi projekat unutrašnje gasne instalacije

U cilju zaštite životne sredine, a do usvajanja i realizacije planskih programa toplifikacije grada Bijeljine, kao i puštanja u funkciju gasovoda, neophodno je vršiti konstantna mjerenja i insistirati na uvođenju, odnosno korištenju onih energenata koji imaju manje negativne emisije u vazduh.

### III. Životna sredina

Plan organizacije, uređenja i korišćenja prostora sa aspekta zaštite životne sredine podrazumjeva.

- zaštitu kvaliteta, kvantiteta i zaliha komponenti životne sredine, odnosno zaštitu: vode, vazduha, zemljišta i biosfere,
- zaštitu od opasnih supstanci i tehnologija,
- zaštitu od štetnog uticaja otpada
- zaštitu od buke i vibracija i
- zaštita od radijacija

#### 1. Zaštita voda

Na prostoru regulacionog plana „Filip Višnjić“ zaštita voda svodi se na zaštitu podzemnih i površinskih voda.

Činjenica je da se zaštita podzemne vode ne može uspješno rješavati samo na prostoru obuhvata regulacionog plana „Filip Višnjić“.

Isto je tako činjenica da se zaštita ne može provoditi parcijalnim mjerama. Zbog toga će se citirati dio teksta iz važećeg Prostornog i Urbanističkog plana Bijeljine, vezanog za prioritete zadatke u cilju zaštite podzemnih voda. Prioritetni zadaci su:

- izrada katastra zagađivača,
- zaštita svih izvorišta,
- rekonstrukcija, dogradnja i dovođenje u optimalne radne uslove postojećih uređaja za prečišćavanje otpadnih voda,
- postepena zamjena tehnologija u onim tehnološkim procesima u kojima u svijetu postoje čistije i efikasnije tehnologije,
- naknadu za ispuštanje zagađenih voda treba dovesti na viši nivo od troškova (investicionih i eksploatacionih) prečišćavanja otpadnih voda,
- preduzećima koja grade postrojenja za prečišćavanje i/ili zamjenjuju prljave tehnologije treba pružiti poreske i carinske olakšice za sprovođenje tih mjera,
- sanitarno uređenje budućih deponija otpadnog materijala sa urbanih prostora,
- adekvatno lociranje zahvata i ispusta voda za industrijsku zonu i sve ostale, manje kapacitete i to na način da se zahvati lociraju uzvodno od vlastitih izvoda otpadnih voda.

## 2. Zaštita zemljišta

Zaštitu zemljišta potrebno je provoditi u više pravaca među kojima su najvažniji:

- zaštita zemljišta kao građevinskog medija, u smislu izgradnje neplaniranim sadržajima i adekvatnom nadokadom za uređeno građevinsko zemljište,
- zaštita od nekontrolisane degradacije površinskog dijela zemljišta koji je zaštitni sloj podzemnih voda, od zagađenja sa površine terena,
- zaštita od nekontrolisanog odlaganja komunalnog i ostalog otpada čije odlaganje je potrebno provoditi u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. glasnik RS“, br. 53/02).

U okviru zaštite podzemnih voda i tla prioritetni zadaci svode se na slijedeće:

- zabraniti produbljavanje postojećih septičkih jama,
- nove septike graditi prema tehničkim propisima za ovakve objekte,
- izvršiti tehnički prijem novih septika
- kontrolisati i najstrožije zabraniti priključenje septika na kišnu kanalizaciju bez uslova propisanih od nadležnih organa,
- utvrditi kvalitet voda koje se upuštaju u kanal Dašnicu, prema Pravilniku o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za porudžja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije („Sl. glasnik RS“, br. 68/01) a uslove ispuštanja prilagoditi Pravilniku o uslovima ispuštanja otpadnih voda u površinske vode („Sl. glasnik RS“, br. 44/01).

## 3. Zaštita vazduha

Zaštitu vazduha potrebno je provoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. glasnik RS“, br. 53/02). Do uspostavljanja monitoringa opterećenosti vazduha (u skladu sa Pravilnikom o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduhu, („Sl. glasnik RS“ br. 39/05), za zaštitu vzduha od prekomjerene opterećenosti polutantima, potrebno je:

- izvršiti ozelenjavanje koridora ulica, a naročito putnih pravaca koji su ujedno i međugradske veze, a čiji poprečni profili su dovoljne širine za ulični i urbano zelenilo. To su pojedine dionice Ulice Srpske vojske i Ulica 27. marta.
- na dionicama na kojima je zelenilo nedostaje u nizu, potrebno je izvršiti novu sadnju,
- za odabir vrste sadnica potrebno je angažirati stručno lice uz obaveznu konsultaciju stručnjaka saobraćaja,
- za eliminisanje imisija usljed sagorjevanja krutih i tečnih goriva, upotrebljenih za zagrijavanje stanova, potrebno je favorizovati korišćenje geotermalne energije na ekološki prihvatljiv način,
- pranje ulica potrebno je provoditi mnogo detaljnije u odnosu na sadašnje stanje. Na taj način će se spriječiti taloženje najfinijih čestica prašine kojom se zagađuje vazduh.



#### **4. Zaštita od buke**

Zaštita životne sredine od buke i vibracija obuhvata sve vrste zaštite od vještačkih proizvedenih emisija energije koje izazivaju štetne posljedice po zdravlje. Na prostoru regulacionog plana Gvozdević povećaj nivo buke izražen je samo lokalno, a najveći izvor buke generalno je saobraćaj. Zaštita od uticaja buke podrazumijeva:

- stroga tehnička kontrola na samom izvoru buke i iznalaženje novih savremenijih tehničkih rješenja za izvore buke,
- podizati zaštitne zelene pojaseve u svim zonama na putu od izvora buke do prijemnika,
- u izgradnji objekata primjenjivati adekvatne materijale, konstrukcije i izolacije čime bi se na mjestu prijema maksimalno smanjio uticaj buke.

#### **5. Zaštita urbanog standarda**

Na osnovu prikazanog stanja urbanog standarda može se zaključiti da osnovni higijenski, graditeljski i sociološki uslovi trebaju biti na višem nivou. Po principima: postupnosti, potpunosti i ekonomičnosti urbanizacije prostora i realizacije planom zacrtanih sadržaja, potrebno je doseći prihvatljivo stanje.

#### **6. Zaštita od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava**

Plan mjera zaštite od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava predmet su posebnih izučavanja na nivou gradskih službi. U planskom dokumentu može se dati preporuka da se izgradi centralno sklonište, ili više skloništa u okviru budućih objekata kolektivnog stanovanja.

## E. ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

### I. Smjernice za dalje planiranje

- Regulacioni plan "Filip Višnjić" u Bijeljini predstavlja detaljan sprovedbeni dokument prostornog uređenja za definisani obuhvat ukupne površine od 34,02 ha i to za planski period do 2031 godine.
- Granica obuhvata Regulacionog plana detaljno je opisana u razdjelu B; glavi I.; odsjeku 1.-Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo, ovog tekstualniog dijela. Granica prostorne cjeline Regulacionog plana prikazana je i na svim grafičkim priložima plana.
- Regulacioni planovi su detaljni prostorno – planski dokumenti koji se donose u cilju razrade i konkretizacije revizije Urbanističkog plana Bijeljine, do nivoa kojim se obezbjeđuje mogućnost izdavanja urbanističko-tehničkih uslova i lokacijskih uslova za konkretne intervencije u prostoru, odnosno za izgradnju stambenih i drugih građevina, a u okviru građevinskih parcela definisanih ovim planom (planom parcelacije).

Za izgradnju objekata porodičnog tipa stanovanja, potrebno je definisati građevinsku parcelu u skladu sa parcelacijom definisanom ovim planom. U realizaciji Plana, a prema imovinskom ststusu zemljišta, moguće je ukрупnjavanje građevinskih parcela (ukoliko je isti vlasnik dvije ili više građevinskih parcela) i izgradnja jednog objekta definisana urbanističko-tehničkim uslovima. U ovakvim slučajevima (ukoliko ih bude u sprovođenju Plana) moraju se poštovati definisane građevinske linije i minimalna rastojanja od granica prema susjednim parcelama i objektima na susjednim parcelama drugih vlasnika (definisace se u urbanističko-tehničkim uslovima prema važećim urbanističkim parametrima za odgovarajuću zonu).

Za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja koji su planirani u kompleksima na većim građevinskim parcelama, potrebno je definisati te građevinske parcele u skladu sa ovim planom, ali se objekti koji su planirani kao nizovi više spojenih lamela ili blokovi i polublokovi mogu graditi fazno, odnosno lamela po lamela uz određene i definisane detaljne urbanističko-tehničke uslove, do konačnog formiranja građevinske parcele u cijelosti i planirane cjeline objekata i sadržaja u okviru te parcele. U sklopu definisanja urbanističko-tehničkih uslova isti se moraju definisati za cijelu građevinsku parcelu i sve objekte i sadržaje na njoj sa idejnim rješenjem kompleksa i svim neophodnim elementima za njegovu realizaciju, a realizacija kompleksa će se izvoditi fazno kako je to već navedeno i kako to uslovi na terenu dozvoljavaju, a nadležno Odjeljenje će time obavezati investitora u upravnom postupku do konačne realizacije urbanističke parcele. Obzirom na češću pojavu manjih građevinskih parcela uslovljenu složenim imovinsko-pravnim odnosima, u realizaciji plana dozvoljeno je ukрупnjavanje građevinskih parcela za izgradnju višeporodičnih stambenih ili stambeno-poslovnih objekata. To znači da se i planirani objekti spojeni po granicama parcela mogu graditi kao jedinstvena konstruktivna i funkcionalna cjelina u skladu sa važećim tehničkim propisima za objekte ove namjene.

- Ovim planom utvrđuje se obaveza da se do izgradnje jedinstvenog sistema fekalne kanalizacije odvodnja otpadnih voda iz stambenih i drugih objekata rješava u skladu sa Pravilnikom o tretmanu i odvođenju otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije (Sl.gl. RS br. 68/01 ).
- Planska rješenja, propozicije i pravila koja se propisuju Regulacionim planom i ovim smjernicama su obavezni za sve vlasnike i korisnike zemljišta u granicama plana, a odnose se na aktivnosti kojima se poduzimaju građevinske intervencije u okviru građevinske parcele, definisane Regulacionim planom.
- Ovim planom se ne određuju površine za koje bi se ustanovila obaveza izrade urbanističkog projekta, u smislu odredbi Zakona o uređenju prostora i građenju – „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 40/13.
- Bez obzira na prethodni stav, nadležno Odjeljenje za poslove građenja Administrativne službe opštine Bijeljina može, neovisno od ove izmjene regulacionog plana, tražiti izradu urbanističkog projekta ili konkursnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja za lokacije za koje ocijeni da će se na taj način dobiti kvalitetnija rješenja.
- U obuhvatu regulacionog plana definisane je zona u sklopu koje nije predstavljena detaljna prostorna organizacija. Radi se o površini u jugoistočnom dijelu obuhvata plana koja se oslanja na Ulicu 27 marta. U sadašnjem stanju u okviru ove površine dominira individualno stanovanje na usitnjenim katastarskim parcelama i složenim pristupnim uslovima (uski pristupni putevi od kojih je veliki broj prilaza sa pravom služnosti i slijepih pristupa). Građevinski fond je veoma neujednačen po vremenu izgradnje i bonitetu. Istovremeno postoje zahtjevi (inicijative) korisnika prostora za izgradnjom višeporodičnih stambenih objekata, ali su i navedene inicijative pojedinačne. U skladu sa prethodno navedenim, ovim se Planom definiše „Zona za izgradnju objekata i sadržaja u skladu sa planom višeg reda – maksimalna spratnost P+7“. Važećim Urbanističkim planom definisana namjena u ovom dijelu prostora je mješovito stanovanje sa komercijalnim djelatnostima. U sklopu ove zone će se izgradnja definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, poštujući: namjenu definisanu planom šireg područja, postojeće imovinsko-pravne odnose, definisane potrebe javnog i privatnog interesa, te posebno važeće urbanističke parametre definisane ovim planom za odgovarajuće namjene objekata i usklađene sa planom šireg područja i važećim Pravilnikom. Granice navedene zone ne predstavljaju jedinstvenu građevinsku parcelu, odnosno u budućoj realizaciji u okviru ove površine definišaće se građevinske parcele i prostorna organizacija budućih objekata i sadržaja, saobraćajnih pristupa i ostalih elemenata izradom urbanističko-tehničkih uslova. Pri tome moraju se poštovati važeći urbanistički parametri iz plana višeg reda, kao i uslovi i smjernice za objekte višeporodičnog stanovanja definisani ovim Planom.

Do sticanja uslova da se opisana površina privede konačnoj namjeni prema ovom planu, postojeći objekti unutar iste imaju status zatečenih objekata i intervencije na njima definisane su u poglavlju odredbi i smjernica za sprovođenje plana (tekuće održavanje sa precizno definisanim obimom mogućih intervencija).

## II. Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina i za uređenje i korišćenje prostora

Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambenih i drugih objekata, saobraćajnih i infrastrukturnih građevina, određeni su u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela plana, na grafičkim priložima, grafičkog dijela plana i u ovim smjernicama.

### II.1. STATUS ZATEČENIH OBJEKATA

Zatečeni objekti na obuhvatu ovog regulacionog plana generalno imaju dva statusa :

1. status legalno izgrađenih objekata;
2. status bespravno izgrađenih objekata

#### 1. Legalno izgrađene građevine

- Status legalno izgrađenih građevina imaju one građevine koje su do dana usvajanja ovog plana imale izdate građevinske dozvole, odnosno čija je izgradnja naknadno legalizovana. Za sve legalno izgrađene građevine **koje su u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog regulacionog plana** planom su definisane intervencije na njima u smislu moguće dogradnje, nadogradnje, rekonstrukcije, promjene namjene u skladu sa planom. U grafičkom dijelu Plana prikazani su gabariti postojećih objekata koje je u realizaciji plana potrebno smatrati orijentacionim, obzirom da su definisani na osnovu raspoložive geodetske podloge. U izradi UTU za rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje i druge intervencije na ovim postojećim objektima, njihovi stvarni postojeći gabariti će se utvrđivati na osnovu geodetskog snimka stvarno izvedenog stanja, a koji će biti osnov za izradu UTU.
- Ako postojeći legalno izgrađeni objekat ne zadovoljava uslove u pogledu minimalnog rastojanja od regulacione linije, granice parcele i susjednog legalno izgrađenog objekta, a planom je definisana mogućnost dogradnje i nadogradnje istog, ne može se odobriti njegova dogradnja u pravcu regulacione linije i tog susjednog objekta, ali se može odobriti rekonstrukcija, dogradnja u drugim pravcima, promjena namjene i sl.;
- Legalno izgrađene građevine **koje nisu u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana** (na lokacijama na kojima su izgrađene planom su predviđeni drugi objekti ili sadržaji ili su planirane javne površine – saobraćajnice, pristupi, parkinzi ili sl.), mogu se zadržavati u izvedenom stanju do sticanja uslova za privođenje zemljišta na kojem su izgrađene konačnoj namjeni u skladu sa ovim planom, a na istima su dozvoljene sledeće intervencije:
  - Tekuće održavanje koje podrazumijeva:
    - pretresanje krovne konstrukcije sa izmjenom dotrajalih letvi i crijepova,

- izmjena dotrajale stolarije i bravarije,
- izmjena dotrajalih instalacija,
- malterisanje fasade sa popravkom oštećenih dijelova,
- izrada sokla i stepeništa od teraca, pristupnih staza oko objekta,
- izmjena i ugradnja sanitarnih uređaja u kupatilu i kuhinji,
- dogradnja sanitarnog čvora u svrhu obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova

kao i:

- sanacija;
- dogradnja u svrhu obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova;
- pregradnja (rekonstrukcija) koja nema karakter nove gradnje, tj. kojom se ne povećavaju horizontalni i vertikalni gabariti objekta;
- konzervacija, tj. radovi koji su neophodni da se spriječi propadanje nedovršene ili oštećene zgrade zbog djelovanja klimatskih uticaja;
- izgradnja instalacija za snabdijevane električnom energijom i instalacija i uređaja za snabdijevanje vodom i za evakuaciju i prečišćavanje otpadnih voda i drugih instalacija;
- izgradnja neophodnih pomoćnih i ekonomskih zgrada kao privremenih građevina;
- određivanje građevinske parcele;
- promjena namjene objekta;
- promjena otvora na objektima;
- izgradnja neophodnih pomoćnih prostorija;
- postavljanje ograde (prema odredbama iz ovog plana);

## 2. Bespravno izgrađene građevine

- Legalizacija bespravno izgrađenih objekata vršiće se u skladu sa odredbama važećih zakona i podzakonskih akata.

## II.2. PORODIČNI STAMBENI I STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI - PROPOZICIJE

Stambeni i stambeno-poslovni objekti porodičnog tipa stanovanja definišu se ovim planom kao

- objekti koji se zadržavaju u zatečenom stanju na terenu. Kod ovih objekata planom se predviđaju intervencije na tekućem održavanju, kao i druge intervencije u smislu rekonstrukcija ili zamjene drugim objektima, ali uz uslov da se poštuje namjena, spratnost i gabariti objekata naznačeni i definisani u ovom planu, kao i manjih dogradnji ukoliko za to postoje prostorne mogućnosti u okviru parcele i ukoliko se ne ugrožavaju susjedne parcele i objekti (dozvoljena minimalna rastojanja od međa i susjednih objekata);
- objekti koji se zadržavaju jer su u dobrom stanju, ali im se planiraju dogradnje i nadziđivanja  
Za sve postojeće individualne stambene i stambeno-poslovne objekte u obuhvatu plana, koji su ovim planom zadržani u postojećim gabaritima ili su

predviđeni sa mogućnošću rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji, može se predvidjeti i zamjena novim objektom sa poštovanjem prostorne organizacije i smjernica za individualne stambene objekte u ovom planu. Obzirom da postoji mogućnost da se neki od zadržaih objekata ne mogu adekvatno rekonstruisati, dograditi ili nadograditi (starost objekta, stanje konstruktivnog sistema, loša funkcionalnost stambenog prostora ili sl.), uvodi se ova propozicija, a kao bi se korisnicima prostora koji su vlasnici individualnih stambenih objekata omogućilo da iste izgrade u skladu sa kvalitetnim stambenim uslovima i u skladu sa stvarnim potrebama svojih porodičnih domaćinstava.

- novoplanirani objekti koji se planiraju u okviru novih neizgrađenih parcela ili postojećih katastarskih parcela na kojima se postojeći objekti (ako ih ima) uklanjaju, a novi planiraju na novoj lokaciji u okviru urbanističke parcele.

Individualni stambeni objekat je zgrada stambene namjene na posebnoj građevinskoj parceli sa najviše tri stana, koji nema više od podruma i tri nadzemne etaže.

Individualni stambeno-poslovni objekat je zgrada stambene namjene na posebnoj građevinskoj parceli sa najviše tri stana, koji nema više od podruma i tri nadzemne etaže.

Za prostorni obuhvat Regulacionog plana "Filip Višnjić" u Bijeljini, a usaglašavajući ovaj i planski dokument šireg područja, propisuju se sledeće propozicije i uslovi:

### **1. Uslovi u odnosu na građevinsku parcelu, građevinske linije, susjedne parcele i susjedne objekte**

Kod izrade urbanističko-tehničkih uslova i lokacijskih uslova, neophodno je pridržavati se sljedećih pravila:

- Postavka objekta na građevinskoj parceli određuje se građevinskim linijama i gabaritima građevine. Građevinskim linijama utvrđuju se granične linije građevine (objekta) u odnosu na sadržaje na susjednim građevinskim parcelama ili drugim susjednim površinama (ulice i javne površine i sl.).
- Iznad etaže prizemlja dozvoljava se izgradnja erkera (konzolni prepust gabarita objekta), odnosno balkona na svim slobodnim fasadama objekta na kojima je to moguće u odnosu na udaljenosti od granica građevinske parcele, kao i ispred građevinske linije, maksimalno do 1,0 metara.
- Postavkom objekta u okviru građevinske parcele mora se obezbijediti:
  - a) izgradnja objekta u skladu sa tehničkim i tehnološkim zahtjevima i uslovima,
  - b) mogućnost redovnog korišćenja građevine u skladu sa namjenom, funkcijom i tehnološkim zahtjevima,
  - c) optimalno i propisno odstojanje od granica građevinske parcele i od susjednih postojećih ili planiranih objekata,
  - d) optimalna orijentacija objekta u skladu sa namjenom i tehnološkim zahtjevima, a posebno optimalna orijentacija stambenih prostora u funkciji obezbjeđenja osunčanosti, vidika, provjetravanja zaštite od padavina i vjetra i sl.,

- e) usklađenost postavke novog objekta sa postavkom susjednih postojećih ili planiranih objekata, ukoliko je ta usklađenost vezana za za estetske, funkcionalne i slične razloge,
  - f) mogućnost postavljanja neophodnih pratećih pomoćnih objekata ukoliko su dozvoljeni i na način na koji su dozvoljeni ovim planom, odnosno neophodnih pratećih objekata tehničke infrastrukture (priključaka na komunalne instalacije) te ograda, pristupnih staza i sl.,
  - g) mogućnost nesmetanog pristupa objektu u cilju redovnog korišćenja, održavanja i u slučaju eventualnih havarija, požara ili sličnih opasnosti,
  - h) mogućnost racionalnog uređenja i korišćenja preostalih dijelova građevinske parcele.
- Dozvoljeno je ukрупnjavanje građevinskih parcela u individualnom tipu stanovanja ukoliko je jedan vlasnik više građevinskih parcela i ukoliko to prostorni uslovi omogućuju u smislu da se poštuju granice prema susjednim građevinskim parcelama, regulaciona i građevinska linija i postavka objekta prema ovim smjernicama. Ukoliko je na jednoj katastarskoj parceli ovim planom predviđeno više građevinskih parcela i na svakoj izgradnja individualnog stambenog objekta, moguće je, ukoliko postoji potreba vlasnika parcele, ukрупniti te građevinske parcele i graditi jedan objekat poštujući prethodno navedene uslove i detaljno definisane uslove i parametre opštim i detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u postupku izdavanja lokacijskih uslova. Pri navedenom ne smiju se ugroziti susjedne građevinske parcele drugih vlasnika.
  - Udaljenost između objekta i granice građevinske parcele definisana je prostornom organizacijom u ovom regulacionom planu. Za objekte koji su na udaljenostima od granica građevinske parcele manjim od propisanih važećim Pravilnikom (3,00m) na fasadama prema granici građevinske parcele ne mogu se planirati otvori stambenih prostora izuzev otvora pomoćnih prostorija (hodnici, kuhinje, sanitarni čvorovi, svjetlarnici stepeništa).
  - Minimalno odstojanje objekta od legalno izgrađenog ili planiranog objekta na susjednoj parceli definisana je prostornom organizacijom u ovom planu. Za objekte koji su na rastojanjima od objekata na susjednim građevinskim parcelama manjim od utvrđenih minimuma važećim Pravilnikom (6,00m) ne mogu se na fasadama prema susjednim objektima planirati naspramni otvori stambenih prostorija izuzev otvora pomoćnih prostorija (hodnici, kuhinje, sanitarni čvorovi, svjetlarnici stepeništa).
  - U koliko se novi objekat gradi na granici građevinske (katastarske) parcele (na međi) na kojoj je (ili neposredno uz nju) postavljen postojeći objekat, ili se gradi na malom razmaku od susjednog postojećeg objekta, obavezna je izrada projekta osiguranja susjednog objekta, koji se prilaže uz Glavni projekat za izvođenje, (ili se definiše u sklopu Glavnog projekta), podliježe reviziji zajedno sa Glavnim projektom, te postaje sastavni dio dokumentacije za izdavanje odobrenja za građenje.
- 2. Horizontalni gabariti – postojeći porodični stambeni objekti:** u grafičkom dijelu plana postojeći individualni stambeni objekti prikazani su u zatečenim horizontalnim gabaritima. Ovi gabariti predstavljaju osnove prizemlja objekata

i isti su orijentacioni po širini i dubini. U tom smislu svi postojeći stambeni objekti mogu se dograđivati na svim stranama objekta ukoliko za dogradnju postoje uslovi. Ukoliko postoje mogućnosti da se dogradnjom objekta (na svim stranama objekta) mogu zadovoljiti uslovi minimalnog rastojanja od granice građevinske parcele (3,0m ili manje uz saglasnost susjeda, ali ne manje od 1,0m), uslovi minimalnog rastojanja od regulacione linije (3,00m do 5,0m) ili uslovi minimalnog rastojanja od objekata na susjednim parcelama (6,0m), takva dogradnja se može dozvoliti i definisati se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u postupku izdavanja lokacijskih uslova ili odobrenja za građenje za objekte za koje nije potrebno izdavanje lokacijskih uslova u skladu sa odredbama Zakona. Uz navedeno, obavezujući element je i procenat zauzetosti parcele kod ovih dogradnji koji treba da bude do 40% – uz dozvoljena minimalna odstupanja u skladu sa prostornim ulovima parcele i osnosa prema susjedim parcelama i objektima. Za rastojanja objekata manja od 3,00m od granica građevinske parcele i 6,00m od objekata na susjednim parcelama, ne mogu se na fasadama prema objektima na susjednim parcelama planirati otvori stambenih prostorija, nego samo otvori pomoćnih prostorija (kuhinje, sanitarni čvorovi, svjetlarnici stepeništa).

U koliko je postojeći objekat već lociran na građevinskoj liniji na 3,00m do 5,0m od ulične regulacije, ili je na minimalnoj ili manjoj udaljenosti od granice građevinske parcele, te ukoliko su međusobna rastojanja susjednih objekata manja od propisanih, dogradnje objekta prema tim stranama nisu dozvoljene. Tada se dozvoljava dogradnja prema dubini parcele (odnosno prema onim stranama u skladu sa prethodno opisanim mogućnostima i uslovima dogradnji postojećih objekata)

**Planirani porodični stambeni objekti:** u grafičkom dijelu plana prikazani su planirani individualni stambeni objekti u horizontalnim gabaritima osnove prizemlja objekta koji su orijentacioni po širini i dubini. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u postupku izdavanja lokacijskih uslova ili odobrenja za građenje za objekte za koje nije potrebno izdavanje lokacijskih uslova u skladu sa odredbama Zakona, precizno će se definisati horizontalni gabariti planiranih individualnih objekata uz poštovanje uslova navedenih u prethodnom dijelu ove smjernice, koji definiše dogradnje postojećih objekata, odnosno prema urbanističkim parametrima za odgovarajuću zonu definisanu planom šireg područja.

3. Vertikalni gabariti porodičnih objekata izraženi spratnošću objekata, definisani su u grafičkom prilogu prostorne organizacije. U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju i smjernicama iz plana šireg područja – maksimalna spratnost porodičnih stambenih/stambeno-poslovnih objekata iznosi tri nadzemne etaže, odnosno P+2. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u postupku izdavanja lokacijskih uslova određuje se spratnost porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, ali mora ostati u datim maksimalnim granicama. Ukoliko u obuhvatu plana postoje zatečeni individualni stambeni (stambeno-poslovni) objekti veće spratnosti (P+2+Pk). Na ovim objektima se može poslednja etaža (potkrovlje) izvesti kao puni sprat u skladu sa smjernicama iz plana šireg područja, ali se ne može dozvoliti veća nadogradnja.



4. Pokrivanje porodičnih objekata može se predvidjeti kosim ili ravnim krovovima. Ukoliko se posljednja etaža projektuje kao potkrovlje - mansarda, isto se definiše u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju na sledeći način: - potkrovlje (Pk) – mansarda (M) je dio zgrade čiji se korisni prostor nalazi iznad posljednjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, a čija visina nadzide ne može biti viša od 1,8 m. Ukoliko se projektuju ravni krovovi isti moraju zadovoljiti propisane elemente važećih Pravilnika i standarda za projektovanje i izgradnju ravnih krovova (potrebni slojevi, adekvatna odvodnja, zaštitna ograda i sl.).
5. Sve planom definisane dogradnje i nadziđivanja moraju se uskladiti po vrsti materijala i načinu spoljne obrade sa objektom koji se dograđuje, kako bi predstavljali kvalitetnu arhitektonsku cjelinu.
6. U postojećim i planiranim porodičnim stambenim objektima može se prizemna etaža u cjelini ili djelomično namijeniti za poslovne djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju. Poslovne djelatnosti u okviru individualnih stambenih objekata moraju biti takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama.
7. U okviru građevinskih parcela porodičnog tipa stanovanja mogu se planirati poslovni objekti (privremeni ili stalni). Poslovni objekti se mogu predvidjeti u smislu promjene namjene stambenog u poslovni objekat ili umjesto planiranog stambenog objekta, a sve ako to dozvoljavaju konkretni uslovi na parceli, što će se definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu postupka izdavanja lokacijskih uslova/građevinske dozvole. Urbanističko-tehničke uslove definisati tako da se ničim ne ugroze saobraćajnice, susjedne parcele i objekti, a da se istovremeno obezbijede i uslovi adekvatnog korištenja i upotrebe stambenog objekta na istoj parceli.
8. U svim planiranim porodičnim objektima dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže koja se koristi za smještaj pratećih sadržaja (skladišta, garaže, ostave, skloništa, kotlovnice i sl.).
9. Na parcelama individualnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata (postojećih i planiranih) dozvoljena je izgradnja i zasebnih pomoćnih objekata u okviru građevinske parcele, a što se definiše detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima. Kao pomoćni objekti u sklopu porodičnog stanovanja, ovim planom se podrazumijevaju garaže za putničke automobile, kotlarnice, ostave za ogrev i ljetne kuhinje, ljetnikovci, posebno uređeni roštilji i slični elementi dvoruišnog uređenja. Ovi objekti moraju ispunjavati propozicije definisane planom šireg područja, odnosno, u principu, ne mogu imati površinu veću od 36,0 m<sup>2</sup> (bruto razvijena građevinska površina), spratnost samo prizemnu (P + 0), udaljenost od postojećeg ili planiranog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta 3,0 m, (ako su u pitanju ostave i ljetne kuhinje), ne smiju preći izvan utvrđene građevinske linije stambenog objekta prema ulici ili pristupnom putu i moraju biti udaljeni od granice građevinske parcele

min. 2,5 m, ukoliko se ne radi o postojećim objektima, ukoliko ovim planom nije definisano drugačije i ukoliko nema pismene saglasnosti susjeda. U izuzetnim slučajevima, na većim građevinskim parcelama ili prema utvrđenim potrebama vlasnika, moguća je izgradnja većih pomoćnih objekata od prethodno navedenih uslova u smislu da se u okviru jedinstvenog gabarita planira više pratećih sadržaja (garaža, ljetna kuhinja, kotlarnica i sl.).

10. Nije dozvoljena izgradnja pomoćnih ekonomskih objekata. Pod ekonomskim objektima podrazumijevaju se objekti za držanje stoke (svinjci, kokošinji, štale i sl.), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda tipa čardaka, sjenara, sušara i sl. i svih drugih sličnih objekata koji se inače pojavljuju u sklopu seoskog domaćinstva.
11. Građevinske linije objekata date su na grafičkom prilogu definisane analitičkim podacima. Ove granične linije predstavljaju liniju koju objekat ne može preći najisturenijim dijelom prizemne etaže. Građevinske linije u ovom planu određuju se sa minimalnim rastojanjem od ulične regulacije od 3,00m do 5,0m. Postojeći objekti koji su već izgrađeni na manjem rastojanju zadržavaju se na tom rastojanju i ne mogu imati dogradnju u tom pravcu. Postojeći objekti koji su na većem rastojanju od minimalno utvrđenog od ulične regulacije, mogu se dograditi do te razdaljine (5,0m od regulacione linije). Građevinske linije planiranih objekata se moraju poštovati u postupku izdavanja urbanističke dokumentacije (linija prizemlja objekta). Iznad etaže prizemlja dozvoljena je izgradnja erkera i balkona na objektu na slobodnim fasadama objekta kao i ispred građevinske linije, maksimalno do 1,0 metara. Za navedene konzolne prepuste takođe važi uslov da horizontalni gabariti ostalih nadzemnih etaža objekta ne mogu zahvatati vazdušni prostor iznad kolovoza saobraćajnica ili iznad drugih planiranih objekata ili njihovih građevinskih parcela.
12. Građevinske parcele na kojima su izgrađeni ili planirani objekti porodičnog tipa stanovanja mogu se ograditi ogradom. Za postavljanje ograda primijeniti uslove sadržane u Smjernicama iz Revizije i izmjene Urbanističkog plana grada Bijeljine:
  - Ograde se u pravilu mogu postaviti :
    - a. oko porodičnih stambenih objekata, odnosno na definisanim građevinskim parcelama u porodičnom tipu stanovanja;
    - b. oko kompleksa poslovnih zgrada namijenjenih za jednog ili više korisnika za koje je određena zajednička građevinska parcela;
    - c. oko parkova i drugih uređenih zelenih površina koje su po namjeni i funkciji slične parkovima;
    - d. oko vojnih objekata i površina;
    - e. oko sportskih i sportsko-rekreacionih površina;
    - f. oko sakralnih objekata i grobalja;
    - g. oko neposredne zone zaštite izvorišta vode;
    - h. oko zaštitnih zona objekata kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa;
    - i. u drugim slučajevima kada je to opravdano iz bezbjednosnih, funkcionalnih, imovinsko-pravnih ili drugih razloga.

- Ograde se ne mogu postavljati:
    - a) oko višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata;
    - b) oko kompleksa višeporodičnih stambenih, stambeno-poslovnih ili poslovnih zgrada koji su u funkcionalnom smislu dijelovi šire cjeline (gradski trgovi, gradski blokovi, trgovinski, zanatski ili slični centri) i slične cjeline u kojima bi postavljanje ograde oko dijelova cjeline bilo protivno ili u neskladu sa funkcijom cjeline;
    - c) u slučajevima kada bi ograda ometala preglednost saobraćaja, funkciju susjednih površina, urbanističku koncepciju cjeline, ambijentalne karakteristike i slično.
  - ograda se postavlja na granicu građevinske parcele ili katastarske parcele ukoliko nije utvrđena građevinska parcela. Kada se ne radi o građevinskoj parceli kao što je to slučaj kod zaštitnih zona, poljoprivrednih zemljišta i sl. onda se ograda postavlja na granici zone, kompleksa ili sl., a uvijek tako da gabariti ne izlaze van te granice;
  - između susjednih građevinskih parcela postavlja se jedna ograda kao zajednička, a može se izvoditi kao zidana, živa ograda, od kamena, drveta ili željeznih profila (kovano željezo). Ne može se dozvoliti postavljanje ograde od bodljikave žice;
  - maksimalna visina ograde oko stambenih porodičnih objekata je 1,5 m sa soklom. Postojeće visoke ograde oko ovih objekata treba ukloniti i nove ograde postaviti u skladu sa uslovima iz ovih smjernica i uslovima iz urbanističkog plana. Izuzetno, ograda može biti viša u specifičnim slučajevima (industrijski kompleksi, vojni kompleksi, stadioni, skladišta i sl.). Visina ograde oko zaštitnih zona, poljoprivrednih kompleksa i sl. određuje se tako da bude u funkciji zaštite;
  - ograda mora ispunjavati estetske uslove i biti u skladu sa ambijentom i funkcijom. Ograde prema ulici moraju biti transparentne i izvedena od odgovarajućih materijala (drvo, kovano gvožđe i sl), odnosno ne smiju biti izvedene od betonskih blokova, zidane i zatvorene. Umjesto ograde ili uz ogradu sa unutrašnje strane može se zasaditi živa ograda.
- 13.** Fasade objekata moraju biti izvedene savremenim materijalima i u skladu sa arhitekturom podneblja, termičkim uslovima i ostalim standardima i tehničkim uslovima za ovu vrstu objekata.
- 14.** U individualnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima maksimalno mogu biti tri stambene jedinice.
- 15.** Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina prikazani na karti saobraćaja su fiksni. Izuzetno, na osnovu prethodno izrađenih detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, mogu se odobriti minimalne izmjene i to samo iz opravdanih tehničkih razloga utvrđenih na osnovu idejnog projekta.

### II.3. VIŠEPORODIČNI STAMBENI I STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI - PROPOZICIJE

Stambeni i stambeno-poslovni objekti višeporodičnog tipa stanovanja definišu se ovim planom kao :

- Postojeći objekti višeporodičnog stanovanja koji se zadržavaju svojim vertikalnim i horizontalnim gabaritima na pripadajućim parcelama
- Novoplanirani objekti koji se planiraju u okviru novih građevinskih parcela definisanih ukupnjavanjem više katastarskih parcela.

Pored opštih uslova i pravila datih planom šireg područja, za područje Regulacionog plana "Filip Višnjic" primjenjuju se sljedeća pravila za objekte višeporodičnog tipa stanovanja:

- postavkom objekta u okviru građevinske parcele mora se obezbijediti: izgradnja objekta u skladu sa tehničkim i tehnološkim zahtjevima i uslovima. Objekat mora biti projektovan i izgrađen tako da se postigne bezbjednost objekta u cjelini, kao i u svakom njegovom dijelu posebno. Bezbjednost je sposobnost objekta da izdrži sva predviđena djelovanja koja se javljaju u toku građenja i korišćenja, te da zadrži sve bitne tehničke karakteristike tokom predviđenog vremena trajanja, a to su:
  - mehanička otpornost materijala i stabilnost objekta;
  - bezbjednost u slučaju požara;
  - zaštita života i zdravlja;
  - pristupačnost;
  - energetska efikasnost, odnosno ušteda energije i toplotna zaštita izaštita od štetnog uticaja na životnu sredinu;
  - mogućnost redovnog korišćenja građevine u skladu sa namjenom, funkcijom i tehnološkim zahtjevima;
  - optimalno i propisno odstojanje od granice građevinske parcele i od susjednih postojećih ili planiranih objekata;
  - optimalna orijentacija objekta u skladu sa namjenom i tehnološkim zahtjevima, a posebno optimalna orijentacija stambenih prostora u funkciji obezbjeđenja osunčanosti, vidika, provjetravanja zaštite od padavina i vjetrova i sl.;
  - usklađenost postavke novog objekta sa postavkom susjednih postojećih ili planiranih objekata, ukoliko je ta usklađenost vezana za za estetske, funkcionalne i slične razloge,
  - mogućnost nesmetanog pristupa objektu u cilju redovnog korišćenja, održavanja i u slučaju eventualnih havarija, požara ili sličnih opasnosti, mogućnost racionalnog uređenja i korišćenja preostalih dijelova građevinske parcele.
- 1. Za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja (višeporodični stambeni/stambeno-poslovni objekti) planom parcelacije u ovom regulacionom planu definisane su građevinske parcele koje se kompletiraju u

okviru jedne ili od više katastarskih parcela. Obaveza je da se za izgradnju planiranog objekta kompletira građevinska parcela u skladu sa planom parcelacije iz ovog plana. Ukoliko postoji interes vlasnika parcela, dozvoljeno je da se u realizaciji plana izvrši ukрупnjavanje dvije ili više građevinskih parcela u jedinstvenu. Pri tome se moraju poštovati definisane granice građevinskih parcela iz plana parcelacije u ovom regulacionom planu i prostorna organizacija u smislu lokacije, gabarita i ostalih elemenata planiranih objekata. Planirani objekti na dvije ili više građevinskih parcela, ukoliko se iste spoje u jednu mogu se graditi kao jedinstven objekat sa jednom ili više ulaznih partija i vertikalnih komunikacija u skladu sa propisima i standardima za projektovanje i izgradnju ove vrste objekata (planirane dilatacije između objekata mogu se pomjerati, odnosno ukidati ukoliko se spajaju građevinske parcele).

Ukoliko su na jednoj građevinskoj parceli, koja je kompletirana od više katastarskih parcela) planirane dvije ili više lamela (spojenih objekata), urbanističko-tehnički uslovi i lokacijski uslovi izdaju se za kompletnu građevinsku parcelu. Odobrenje za građenje može se izdavati i izgradnja objekata izvoditi fazno, za svaki objekat – lamelu posebno. Navedeno obezbjeđuje fazno privođenje građevinske parcele konačnoj namjeni prema regulacionom planu uz olakšane ekonomske uslove.

2. Horizontalni gabariti planiranih višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata su maksimalni po širini i po dubini (sa uračunatim izolacijama i završnim obradama fasada). Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u postupku izdavanja lokacijskih uslova određuju se precizno horizontalni gabariti planiranih višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, tako da ostanu u datim maksimalnim granicama. Prikazani gabariti ("markice") višeporodičnih višespratnih objekata na prostornom obuhvatu plana predstavljaju grafički prikaz objekta koji se u izvjesnim granicama može modifikovati prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova i to u smislu da gabariti ne moraju biti izlomljeni kao što je prikazano u planu, ali u okviru datih maksimalnih gabarita. Ukoliko to prostorne mogućnosti dopuštaju, na ovim objektima, iznad visine od 3,5m predvidjeti konzolne istake izvan zadatih gabarita max do 1,0m (i ispred građevinske linije). Objekti koji su u grafičkom dijelu plana definisani kao spojene lamele na jednoj ili više građevinskih parcela, u realizaciji plana, u koliko su investitori i vlasnici parcela saglasni, mogu se projektovati i izvoditi kao jedinstven objekat. Isto će se definisati kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove u zavisnosti od prostornih uslova parcela, veličine gabarita objekata i sl. Cilj ove smjernice je da se omogući ekonomski racionalnija izgradnja (samo u koliko je to zahtjev investitora i vlasnika zemljišta) u smislu da se projektuje jedna vertikalna komunikacija, jedinstven podrumski garažni prostor, jedinstven sistem komunalnih instalacija i uređaja ili sl. Objekti koji su u grafičkom dijelu plana definisani kao spojene lamele na jednoj ili više građevinskih parcela i čine ulični niz, kao i objekti čija širina gabarita zauzima cijelu širinu građevinske parcele, u realizaciji plana, a kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove utvrđuje se obaveza izgradnje pasaža kao prolaza u dvorišni dio parcele, na lokacijama na kojima se organizuju prateći sadržaji u dvorišnom dijelu parcele (parking prostori, uređeno dvorište, zelenilo i sl.) i

gdje za isto postoje prostorni uslovi. U koliko se radi o kolskim pasažima isti ne mogu biti manje svijetle širine od 3,50m i svijetle visine u skladu sa uslovima protivpožarne zaštite.

3. Vertikalni gabariti višeporodičnih objekata izraženi spratnošću objekata, definisani su u grafičkom prilogu prostorne organizacije i kao takvi oni su maksimalni. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuje se spratnost višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, ali mora ostati u datim maksimalnim granicama. U koliko se radi o objektima planiranim u vidu uličnog niza ili bloka dilataciono spojenih objekata (lamela) mora se voditi računa da visinska regulacija istih, koja podrazumijeva nivelacionu kotu vijenca poslednje etaže (strehe), mora biti ujednačena za objekte iste spratnosti. Ovo se odnosi i na slučajeve da se u nekom od objekata projektuje galerija u sklopu prizemne ili neke druge etaže. Bez obzira na projektovanu galeriju, visina vijenca poslednje etaže ne može biti veća od iste visine klasično projektovanog objekta (bez galerije). Nivelacioni uslovi, odnosno maksimalne visine vijenaca poslednje etaže (strehe) utvrđuju se urbanističko-tehničkim uslovima i lokacijskim uslovima, tako što se kao parametar uzima da je konstruktivna visina poslovne etaže 3,20m, a konstruktivna visina stambene etaže 2,80m. U koliko se projektuju manje ili veće konstruktivne visine etaža, te u koliko se projektuje veći ili manji nadzemni dio temelja (sokl), mora se ispoštovati uslov da se vijenac planiranog objekta uklapa sa vijencem postojećeg objekta uz koji se dilataciono spaja, odnosno da dilataciono spojeni objekti iste spratnosti moraju imati istu visinu vijenca završne etaže.
4. Pokrivanje objekata višeporodičnog tipa stanovanja može se projektovati i izvesti kao kosi krovovi, potkrovlja - mansarde ili ravni krovovi. U koliko se poslednja etaža projektuje kao potkrovlje - mansarda, isto se definiše u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju na sledeći način: - potkrovlje (Pk) – mansarda (M) je dio zgrade čiji se korisni prostor nalazi iznad posljednjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, a čija visina nadzide ne može biti viša od 1,8 m. U ovim slučajevima tavanski prostor ispod krovne konstrukcije, a čija veličina zavisi od veličine i oblika gabarita objekta te vrste krovne konstrukcije, vrste pokrivača i nagiba krovnih ravni, ne može se koristiti kao zaseban stambeni prostor. Ukoliko se primjenjuju ravni krovovi isti moraju biti projektovani i izvedeni u svemu u skladu sa tehničkim pravilnicima i uslovima za izvođenje ravnih krovova.
5. U izuzetnim slučajevima, i to samo u već postojećim objektima izgrađenim prije usvajanja ovog plana, odnosno u slučajevima koji su u postupku kod nadležnog Odjeljenja, a na kojima je tavanski prostor izveden kao stambeni, isti se može legalizovati kao stambeni prostor u skladu sa uslovima definisanim od strane nadležnog Odjeljenja opštinske uprave. U tom slučaju tavan se tretira kao još jedna etaža sa kojom objekat u cjelini mora zadovoljiti osnovne tehničke uslove (lift, širina vertikalnih i horizontalnih komunikacija u skladu sa spratnošću objekta i brojem stambenih jedinica i sl.). Ova se propozicija može primijeniti samo u slučajevima gdje spratnost objekta sa

izvedenim tavanskim prostorom ne prelazi maksimalnu spratnost definisanu planom šireg područja (Urbanistički plan).

6. Prizemlja višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata u pravilu su namijenjena djelatnostima koje su kompatibilne stanovanju. Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati moraju biti kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama, odnosno u njihovom okruženju.
7. Na građevinskim parcelama na kojima je ovim planom predviđena izgradnja objekata višeporodičnog tipa stanovanja, mogu se graditi: stambeni objekti bez poslovnih dijelova u prizemnim etažama, stambeno-poslovni objekti sa poslovnim sadržajima u sklopu dijela ili cijele prizemne etaže, kao i dijela ili cijele prve etaže, te poslovni objekti bez stambenih prostora, u skladu sa potrebama izraženim u toku implementacije plana i uz uslov da su zadovoljeni svi elementi iz prethodnog člana ovih smjernica (vrsta poslovanja).
8. Na površinama građevinske parcele i javnim površinama ispred višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata u čijem su prizemlju ugostiteljski poslovni sadržaji, a gdje postoje odgovarajući prostorni uslovi, dozvoljeno je postavljanje ljetnih bašti, kao privremenih objekata.
9. Parking prostor za potrebe višeporodičnih stambenih - stambeno-poslovnih objekata potrebno je riješiti u okviru planirane građevinske parcele i to minimalno jedno parking mjesto po stambenoj i poslovnoj jedinici. Ovaj uslov je obavezujući za izdavanje građevinske dozvole. U cilju zaštite javnih puteva (ulica u naselju) i smanjenja negativnog uticaja na bezbjednost saobraćaja, pristup objektima sa ulica I i II reda i glavnih gradskih saobraćajnica, može se ostvariti isključivo preko jedne priključne tačke preko koje se mora obezbijediti i pristup parking mjestima u okviru građevinske parcele (nije dozvoljeno da se parking jesta u okviru parcele orjentišu na način da im se pristupa direktno sa ulice za svako parking mjesto pojedinačno, nego isključivo preko jedne pristupne tačke sa ulice i dalje sa platoa oko objekta. Pristup objektima sa ulica nižeg ranga i bez pratećih zelenih pojasa, pješačko-biciklističkih staza, trotoara i javnih parkirališta se može odobriti i na drugi način, ali isključivo na osnovu pribavljene načelne i konačne saglasnosti nadležnog Odjeljenja za stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine. Prema navedenom, za pribavljanje lokacijskih uslova za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja, neophodno je izraditi idejni projekat u okviru kojeg će biti definisano vanjsko uređenje građevinske parcele sa parkinzima i ostalim elementima, a na koje se prije izdavanja lokacijskih uslova, mora pribaviti načelna saglasnost za priključak na gradsku saobraćajnicu izdata od strane nadležnog Odjeljenja za stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine. Takođe, u postupku pribavljanja građevinske dozvole, na Glavni projekat u sklopu kojeg mora biti vanjsko uređenje parcele, takođe se mora pribaviti saglasnost nadležnog Odjeljenja za priključak na javni put.

- 10.** U svim planiranim višeporodičnim objektima dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže koja se koristi za smještaj pratećih sadržaja (skladišta, garaže, ostave, skloništa, kotlovnice i sl.), a mogućnost izvođenja ove etaže, zbog konstatovanog visokog nivoa podzemnih voda na prostornom obuhvatu plana, definiše se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, projektom geomehaničkog ispitivanja tla, utvrđivanja tehničkih elemenata i opravdanosti izvođenja, odnosno projektno-tehničkom dokumentacijom u vidu idejnog i glavnog projekta. Ukoliko se kroz urbanističko-tehničke uslove, odnosno lokacijske uslove definiše izgradnja parking garaže u sklopu podrumске etaže, ova etaža može imati veće gabarite u odnosu na etažu prizemlja (gabarite potrebne za organizaciju parkiranja u podrumskom dijelu). Gabariti podrumске etaže mogu pokrivati cjelokupnu površinu građevinske parcele uz uslov da ne prelaze regulacionu liniju i granice sa susjednim parcelama. Pri projektovanju i izgradnji podrumskih etaža voditi računa da iste ne mogu imati nadzemni dio, odnosno u cijelosti moraju biti u nivou kote uređenog platoa oko objekta. U slučajevima da se linije gabarita podrumске etaže približavaju regulacionoj liniji i granicama parcele prema susjednim građevinskim parcelama, moraju se izvesti tako da ničim ne ugroze granice susjednih parcela i postojeće i planirane objekte na istim. Urbanističko-tehničkim uslovima će se detaljnije definisati uslovi za gabarite podrumskih etaža pri čemu će se investitori obavezati za izradu projekata osiguranja susjednih objekata i parcela, a podrumске etaže u cijelosti projektovati i izvesti ispod kote uređenog terena oko objekta.
- 11.** Građevinske linije objekata date su na grafičkom prilogu definisane analitičkim podacima.
- 12.** Na planu prostorne organizacije prikazani gabariti predstavljaju maksimalne gabarite prizemne etaže. Na etažama iznad prizemlja moguće je dozvoliti izgradnju erkera i balkona na zgradi ispred građevinske linije, kao i na ostalim fasadama maksimalno do 1,0 metara, a što se mora definisati u postupku izrade urbanističko-tehničkih uslova i lokacijskih uslova. Pri određivanju konzolnih prepusta na planiranim objektima mora se ispoštovati uslov minimalnog svijetlog rastojanja od granica prema susjednim parcelama, odnosno konzolni prepusti neće se moći predviđati na onim stranama objekata gdje su ta rastojanja manja od 3,5m.
- 13.** Međusobna rastojanja između planiranih objekata višeporodičnog stanovanja na susjednim parcelama, ili između planiranog i postojećeg objekta višeporodičnog tipa stanovanja, kao i rastojanja između objekata višeporodičnog i porodičnog tipa stanovanja utvrđena su ovim regulacionim planom – planom prostorne organizacije. U izradi urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja, za sve objekte koji su na razmacima od granica građevinske parcele manjim od minimuma propisanih važećim Pravilnikom (3,00m) i odstojanjima od objekata na susjednim parcelama manjim od minimuma propisanih važećim Pravilnikom (6,00m) ne mogu se na tim stranama objekta za koji se izrađuju urbanističko-tehnički uslovi planirati otvori stambenih prostorija izuzev otvora pomoćnih prostorija kao što su kuhinje, sanitarni čvorovi, svjetlarnici stepeništa. Veličine



otvora pomoćnih prostorija (izuzev svjetlarnika stepeništa) mogu biti max. 0,80m x 1,00m) sa visinama parapeta 1,50m.

14. Ne može se postavljati ograda oko višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata bez obzira da li se rade kao samostalni (slobodnostojeći) u nizu ili u vidu blokova (izuzetak čine ograde u slučaju kada je građevinska parcela višeporodičnog objekta u kontaktu sa parcelom individualnog objekta, gdje je ograda prateći objekat individualne parcele).
15. Fasade objekata moraju biti izvedene savremenim materijalima i u savremenoj obradi u skladu sa vrstom objekta i sa termičkom izolacijom prema proračunu u sklopu Glavnog projekta.
16. Za objekte višeporodičnog tipa stanovanja obaveza je izrade geomehantičkog elaborata i projekta vanjskog uređenja u sklopu Glavnog projekta, a u svemu prema odredbama važećeg Zakona i podzakonskih akata.
17. Objekti za kolektivno stanovanje, objekti ili dijelovi objekata koji su u javnoj upotrebi ili se koriste za obavljanje uslužne i privredne djelatnosti, moraju biti projektovani i izgrađeni tako da se licima sa umanjenim tjelesnim sposobnostima osigura nesmetan pristup, kretanje, rad i boravak.
18. Za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja mora se pribaviti protivpožarna saglasnost na projektovano i na izvedeno stanje.
19. U koliko se novi objekat gradi na granici građevinske (katastarske) parcele (na međi) na kojoj je (ili neposredno uz nju) postavljen postojeći objekat, ili se gradi na malom razmaku od susjednog postojećeg objekta, obavezna je izrada projekta osiguranja susjednog objekta, koji se prilaže uz Glavni projekat za izvođenje, (ili se definiše u sklopu Glavnog projekta), podliježe reviziji zajedno sa Glavnim projektom, te postaje sastavni dio dokumentacije za izdavanje građevinske dozvole.
20. U postupku pribavljanja lokacijskih uslova i građevinske dozvole za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja, Investitor je u obavezi pribaviti saglasnost nadležnog komunalnog preduzeća zaduženog za odvoz komunalnog otpada, a kojom će biti određen broj i tip posuda za odlaganje komunalnog otpada shodno odredbama važeće odluke o prikupljanju, odvoženju i deponovanju komunalnog otpada na području grada Bijeljina. Shodno navedenom, u tehničkoj dokumentaciji za pribavljanje građevinske dozvole Investitor je dužan odrediti prostor u okviru građevinske parcele za postavljanje posuda za odlaganje komunalnog otpada.

### III. OSTALE ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

#### III.1. Privremeni objekti

1. Pod pojmom privremenih objekata u okviru ovog plana podrazumijevaju se gradilišni objekti, kiosci, ljetne bašte uz ugostiteljske objekte, bilbordi, kao i uniformne tezge u sklopu i za vrijeme javnih manifestacija, kao i drugi objekti i sadržaji (poslovni i drugi – skladišni, privredni, reklamni za zabave i sl.) koji će imati privremeni karakter do sticanja uslova za privođenje zemljišta na kojem se postavljaju konačno namjeni u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana ili na vremenski rok koji će biti određen u okviru izdavanja urbanističke dokumentacije.
2. Na javnim površinama, na kojima neposredno ne prethodi izgradnja planiranih stalnih objekata, mogu se postavljati privremeni objekti - kiosci za prodaju štampe, fotokopiranje, prodaju suvenira, cvjećare i sl. Ovi objekti moraju biti uniformni, odnosno izrađeni od lakih savremenih materijala, a konkretan tip kioska biće odabran na osnovu javnog tendera koji će sprovesti nadležna služba u opštini. Privremeni montažni objekti – kiosci postavljaju se u skladu sa Odlukom Skupštine Grada Bijeljina o korišćenju javnih površina.
3. Za privremene objekte može se odrediti prostor potreban za njihovo postavljanje i upotrebu, ali se ne može vršiti geodetska parcelacija zemljišta. Postavku privremenog objekta u skladu sa ovim članom definisati urbanističko-tehničkim uslovima i ograničiti na određeni vremenski period, a u skladu sa godišnjim planom za postavljanje kioska i drugih privremenih objekata, koji utvrđuje nadležni organ u Gradske uprave.
4. Na javnim površinama, ispred ugostiteljskih objekata ili poslovnih ugostiteljskih sadržaja u stambeno-poslovnim objektima, mogu se postavljati ljetne bašte. Ovi objekti mogu zauzimati samo površinu koja se odredi urbanističko-tehničkim uslovima, a prema konkretnim uslovima lokacije. Obrada podnih površina, kao i natkrivenih površina će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima za svaki pojedinačni objekat, a u skladu sa arhitekturom objekta i konkretnim uslovima na lokaciji te odgovarajućim estetskim parametrima same ljetne bašte. Ljetne bašte su privremeni sezonski objekti koji u eksploataciji, a ako se nalaze ispred poslovnih sadržaja u objektima višeporodičnog stanovanja, bukom ili drugim štetnim elementima ne smiju ugrožavati stanovanje u tom objektu, kao i susjednim objektima.
5. Na odgovarajućim javnim površinama, skverovima, pješačkim i zelenim ostrvima na saobraćajnicama i sl. može se dozvoliti postavljanje bilborda ili sličnih reklama, ali uz uslove da se ne smije ugroziti preglednost i odvijanje saobraćaja ni kolskog ni pješačkog, da se njihovim postavljanjem ne ugrožava biljni materijal i urbani mobilijar javnih zelenih površina, ili prostora za igru djece, da ne predstavljaju u bilo kom smislu značajne vizuelne prepreke. Svjetleće reklame i reklame na zgradama će se odobravati uz saglasnost nadležnog organa GUG Bijeljina.

### III.2. Ograde oko sportskih objekata i terena, uređenih dječijih igrališta, javnih i drugih objekata

6. Smjernicom br. 12 iz poglavlja II.2 – Porodični stambei i stambeno-poslovni objekti odnosi se na ograđivanje individualnih parcela sa postojećim ili planiranim individualnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima. Ograđivanje drugih parcela i objekata druge namjene (izuzev višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata čije se građevinske parcele ne ograđuju) vršiće se na osnovu opštih i detaljnih urbanističko-tehničkih uslova usklađenih sa važećim Zakonom, Pravilnikom i lokalnom Odlukom na nivou Grada Bijeljina. Visine ovih ograda zavise od namjene objekata i prostora koji se ograđuju, a materijalizacija i ostali elementi definišu se urbanističko-tehničkim uslovima u zavisnosti od funkcije ograde (zaštitna ograda oko sportskih terena, ograda oko dječijih igrališta i obdaništa, ograda oko školskih objekata, ograda oko stovarišta i poslovnih objekata i sl.)..

### III.3. Infrastrukturni objekti

7. Regulacionim planom, kao sprovedbenim dokumentom prostornog uređenja definisana je postojeća i planirana mreža i objekti javne komunalne infrastrukture. Obzirom da komunalna infrastruktura predstavlja prateće objekte i vodove u službi stambenih i nestambenih sadržaja u granicama Plana i kao takva ima poseban značaj u kvalitetu življenja i rada u određenom prostoru, njena izgradnja zavisi i od tempa izgradnje planiranih objekata i sadržaja svih namjena, ali i potrebe rekonstrukcija, rehabilitacija i modernizacija postojećih linijskih sistema i infrastrukturnih objekata. S tim u vezi, distributivna mreža svih vidova infrastrukture, kao i pojedini objekti (trafostanice, stanice mobilne telefonije, prečistači otpadnih voda, vodovodni objekt – pumpne stanice i sl.) može se predvidjeti i u okviru javnih površina u obuhvatu ovog plana (ulice i druge javne površine) u kojima u grafičkom dijelu plana nisu predviđene, a ukoliko se za isto ukaže potreba u smislu snabdijevanja postojećih i planiranih objekata. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, a na osnovu utvrđenih potreba i kapaciteta definišaće se i presjeci komunalne infrastrukture, kao i ostali tehnički elementi usklađeni sa važećim propisima i tehničkim normativima za ovu vrstu objekata i linijskih sistema. Pri tome se uvijek mora voditi računa o propisima i normativima za polaganje linijskih infrastrukturnih objekata različite namjene (vododne instalacije, kanalizacione instalacije, toplivodi i vrelovodi, elektroenergetska kablovska infrastruktura, telekomunikacioni vodovi i sl.).
8. Trafostanice: u zavisnosti od tempa izgradnje novih objekata svih namjena u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana, te u skladu sa utvrđenim potrebama u postupku detaljne razrade svake pojedinačne lokacije, na građevinskim parcelama na kojima se planira izgradnja objekata moguće je odrediti lokaciju za postavljanje nove trafostanice u službi planiranog objekta (ili objekata). Rekonstrukcija i dogradnja postojećih trafostanica, kao i lokacije novih, snaga i tip istih, detaljno će se definišati urbanističko-tehničkim uslovima i lokacijskim uslovima, a u svemu prema pribavljenim saglasnostima nadležne elektrodistributivne organizacije i uz ispunjenje svih

ostalnih uslova definisanih važećim zakonima, pravilnicima i tehničkim normativima za objekte ove namjene (u pogledu nultog zračenja, sigurnosnih udaljenosti, protipožarnih uslova i sl.). Kako se radi o objektu javne infrastrukture, ukoliko za to postoje uslovi, moguće je odrediti i površinu zemljišta za redovnu upotrebu i održavanje trafostanice.

9. Telekomunikacioni objekti (bazne stanice mobilne telefonije i stanice fiksne telefonije, antenski stubovi): u skladu sa razvojem telekomunikacionih bežičnih sistema, kao i potreba stanovništva, preduzeća i privrede ukazala se potreba za daljim razvojem mobilne telefonije, mobilnog interneta pa i televizije. Potrebe korisnika će se zadovoljavati postavljanjem antenskih nosača na stambene, poslovne i stambeno poslovne objekte, pod odgovarajućim uslovima. Lokacije postavljanja telekomunikacionih objekata i opreme, njihov karakter (privremeni ili stalni objekti), kao i drugi uslovi, detaljno će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima i lokacijskim uslovima, a u svemu prema pribavljenim saglasnostima dobijenim od strane nadležnih ustanova i ministarstava i uz ispunjenje svih ostalih uslova definisanih važećim zakonima, pravilnicima i tehničkim normativima za objekte ove namjene (u pogledu nultog zračenja, sigurnosnih udaljenosti, protipožarnih uslova i sl.).
10. U postupku izdavanja lokacijskih uslova i građevinske dozvole za izgradnju višeporodičnih, poslovnih, sportskih i drugih objekata osim objekata za individualno stanovanje potrebno je pribaviti prethodnu i konačnu saglasnost od davaoca komunalne usluge odvoza komunalnog otpada, kojom bi bio određen broj, tip i prostor za postavljanje posuda za odlaganje komunalnog otpada, a u skladu sa važećom Odlukom o prikupljanju, odvoženju i deponovanju komunalnog otpada na teritoriji Grada Bijeljina.

### III.3. Spomenici i urbani mobilijar

1. Spomenici i urbani mobilijar se u principu smatraju elementima i strukturama vanjskog uređenja javnih površina. U skladu sa tim mogu se postavljati u okviru svih javnih površina – trgova, skverova uređenih zelenih površina, parkova i sl. Obzirom da se radi o specifičnim umjetničkim strukturama određivanje njihovog lociranja potrebno je povjeriti odgovarajućoj komisiji, a postavljanju spomenika ili urbanog mobilijara prethodile bi analize dozvoljenih lokacija prilikom čega bi se odredilo najadekvatnije mjesto.

### III.4. Uređenje građevinskog zemljišta

1. Kao građevinska zemljišta smatraju se sva zemljišta u granicama obuhvaćenim Regulacionim planom.
2. Za uređenje građevinskog zemljišta donosi se program uređenja u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora, Zakona o građevinskom zemljištu i odgovarajućih odluka Skupštine opštine.

Program uređenja građevinskog zemljišta može se donositi i parcijalno, za pojedine prostorne cjeline definisane prema Regulacionom planu.

Program uređenja građevinskog zemljišta treba da obezbijedi mogućnost etapne realizacije Regulacionog plana i završenje poslova na uređenju zemljišta za pojedinu etapu, najkasnije do završetka izgradnje objekata u toj etapi.

### **III.5. Privremeno korišćenje površina**

1. Do privođenja konačnoj namjeni koja je definisana Regulacionim planom, površine obuhvaćene Planom mogu se koristiti na uobičajeni način, kao površine za poljoprivrednu obradu (bašte i vrtovi) i zelene površine. Privremeno korišćenje površina ne uključuje građenje objekata, ni druge radove koji bi mogli znatno otežati privođenje konačnoj namjeni određene površine.