



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

A. UVODNI DIO

I. Podaci o planiranju

"Osnova za izradu regulacionog plana u urbanom području je urbanistički plan, a za područja van granica urbanog područja – prostorni plan opštine, odnosno prostorni plan područja. Regulacioni plan je osnova za izradu urbanističkog projekta, za izdavanje urbanističke saglasnosti, za pribavljanje građevinskog zemljišta i njegovu parcelaciju, kao i za druge, planom predviđene intervencije u prostoru." ⁽¹⁾

1. Odluka o izradi regulacionog plana, planski period

Skupština opštine Bijeljina na svojoj sjednici održanoj 14. marta 2002. godine donijela je Odluku o pristupanju izmjeni Regulacionog plana "Agro-tržni centar" u Bijeljini. Odluka br. 01.023-17/2002. Odlukom je definisan planski period po kome se plan odnosi na period od 2002. do 2015. godine.

Odluka o pristupanju izradi plana je u prilogu tekstualnog dijela.

2. Nosilac pripreme i nosilac izrade plana, radni tim za izradu plana

Nosilac pripreme i organizacije plana je Odjeljenje za prostorno uređenje opštinske Uprave Bijeljina.

Nosilac izrade planskog dokumenta je "Zavod za urbanizam i projektovanje" Bijeljina.

3. Pregled informaciono-dokumentacione osnove plana

Informaciono-dokumentacionu osnovu za izradu regulacionog plana čine:

- Zakon o uređenju prostora, Sl.gl. RS br. 84/02 - prečišćen tekst -
- Pravilnik o sadržaju planova, Sl. gl. RS br. 7/03.
- Izmjena Urbanističkog plana opštine Bijeljina u dijelu koji se odnosi na obilazni put na zapadnoj strani urbanog područja Bijeljine (usvojen 26.12.2001. god. Sl. gl. br. 11 /01).
- Usaglašavanje regulacionog plana Agrocentra sa idejnim rješenjem obilaznog puta oko Bijeljine, urađen od strane Preduzeća za projektovanje i inženjering "Beograd biro" Mladenovac 1999. godine
- Inicijative prikupljane tokom izrade plana
- Stručna literatura iz oblasti urbanističkog planiranja i projektovanja.

4. Izvod iz urbanističkog plana Bijeljine

Urbanistički plan grada Bijeljine urađen je od strane JUGINUS-a, a usvojen 1996. godine. Ovim planom dati su urbanistički podaci i pokazatelji gradskog područja, smjernice za budući razvoj, način korištenja i upravljanja gradskim građevinskim zemljištem, planirana namjena površina, razvoj i razmještaj društvene strukture, komunalne i ostale infrastrukture i sl. , a istovremeno plan je podloga i osnova za izradu regulacionih planova i planova parcelacije za definisane obuhvate i dijelove urbanog područja Bijeljine. Područje Agro-tržnog centra nalazi se izvan granice urbanog područja definisanog pomenutom planskom dokumentacijom, odnosno, naslanja se na zapadnu granicu urbanog područja.

Izmjenom Urbanističkog plana opštine Bijeljina u dijelu koji se odnosi na obilazni put na zapadnoj strani urbanog područja Bijeljine (usvojen 26.12.2001. god. Sl. gl. br. 11 /01), proširena je granica urbanog područja grada, što je uslovljeno uticajem planiranog obilaznog puta. Prostor Agro-tržnog centra tada je pripojen urbanom području grada Bijeljine, a definisan je kao zasebna cjelina sa namjenom površina rezervisanom za razvoj uslužnih djelatnosti.

U skladu sa urbanističkim planom, urađen je regulacioni plan ovog prostora sa utvrđenom granicom obuhvata i definisanom prostornom organizacijom sadržaja. Kako se radilo o potpuno neizgrađenim površinama i namjeni za koju je veoma teško odrediti kojim intenzitetom će se razvijati, područje je podijeljeno u nekoliko faza.

Na izvodu iz važeće planske dokumentacije višeg reda ukupan prostor namijenjen za ove sadržaje podijeljen je u dva dijela.

Prvi dio obuhvata područje koje je u legendi naznačeno kao agro-tržni centar i definisan je regulacionim planom. Ovo je površina na kojoj je trenutno izgrađen niz objekata komercijalnih

sadržaja, definisani prostori stočne i kvantaške pijace i dalje su u fazi izgradnje sadržaji planirani planskom dokumentacijom.

⁽¹⁾ "Zakon o uređenju prostora", Sl. gl. Republike Srpske br. 84/02 – prečišćen tekst, IV PLANIRANJE PROSTORA I NASELJA, 4. Regulacioni plan, član 47, - JP Službeni glasnik Republike Srpske Banja Luka.



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

Drugi dio jeste površina za koju je urbanističkim planom definisana namjena – prostor za proširenje komercijalnih sadržaja. Upravo dio ove površine predstavlja prostor dopune regulacionog plana što je predmet ovog elaborata.

Izmjenom i dopunom urbanističkog plana Bijeljine koji se odnosi na obilazni put, definisana je trasa obilaznog puta koji jednim svojim dijelom upravo prolazi uz zapadnu granicu agro-tržnog centra. Naravno da trasa ove saobraćajnice ima velikog uticaja na sadržaje planirane na agro-tržnom centru, te je i to jedan od razloga izrade ovog planskog dokumenta.

Kroz izmjenu i dopunu regulacionog plana agro-tržnog centra ostvaruje se cjelina područja namijenjena različitim sadržajima i stvara mogućnost budućeg razvoja centra, kao specijalne namjene koja ima poseban značaj za područje grada Bijeljine.

B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

I. Prostorna cjelina

1. Teritorija prostorne cjeline i granica obuhvata plana

Agro – tržni centar "Knez Ivo od Semberije" nalazi se u zapadnom dijelu urbanog područja grada Bijeljine, smješten uz majevički obodni kanal sa zapada (MOK) i uz magistralni put Bijeljina – Brčko sa sjevera, kao karakterističnih prirodnih granica ove površine. Kompleks centra se gradi na parceli označenoj kao k.č. br. 728/4, K.O. Bijeljina Selo, a u naravi se zove njiva Koviljuše.

Ukupna površina obuhvata izmjene i dopune regulacionog plana (prva i druga faza) iznosi 43,36 ha.

Granica obuhvata izmjene i dopune regulacionog plana :

sa zapadne strane granicu predstavlja majevički obodni kanal, odnosno planirana trasa obilaznog puta koja je položena uz istočnu stranu kanala. Sjeverna granica obuhvata ide magistralnim putem Bijeljina – Brčko u cijeloj svojoj dužini (oko jedan kilometar). Na istočnoj strani granica obuhvata ide sjeverozapadnim međama parcela k.č. 728/59 i 728/32, te izlazi na sporedni put za Glavice (k.č. 1375 K.O. Bijeljina Selo). Granica duž pomenutog puta nastavlja ka istoku sve do parcele označene kao k.č. br. 728/66. Južna granica obuhvata ide u cijeloj svojoj dužini parcelom k.č. 728/66, koja je planom predviđena za trasu nove saobraćajnice u sklopu agro-tržnog centra.

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

Prostorna cjelina na kojoj se gradi i razvija agro-tržni centar ima veoma povoljan položaj u odnosu na ostale prostorne cjeline u sklopu urbanog područja grada Bijeljine. Ovo se odnosi na sam

sadržaj prostorne cjeline koji je prilično raznovrstan, ali zahtijeva istovremeno i izvjesnu izolovanost od ostalih zona, ali i dostupnost, odnosno povezanost sa cjelinama u okviru urbanog područja grada. Zahvaljujući prije svega blizini magistralnog puta ovaj prostor je istovremeno

sasvim dovoljno izolovan da se u njemu mogu nesmetano i bez posebnog uticaja na okolinu odvijati specifične djelatnosti – prodaja stoke (stočna pijaca), prodaja poljoprivrednih proizvoda na veliko (kvantaška pijaca), kao i niz manifestacionih sadržaja koji podrazumijevaju masovnije okupljanje ljudi – sajam, buvlja pijaca, mega-tržni centar i sl, a istovremeno je saobraćajno lako dostupan i povezan sa centralnim i užim dijelom urbanog područja. Svojom položajem ovaj prostor ima veze i sa prostorima, naseljenim mjestima i gradovima izvan urbanog područja grada Bijeljine. Po svojoj ulozi ova prostorna cjelina ima razvojni, perspektivan značaj koji je u skladu sa programskim opredjeljenjima definisanim prostornim i urbanističkim planovima opštine Bijeljina. Razvoj opštine podrazumijeva prije svega razvoj privrednih oblasti. Bijeljina je značajan saobraćajni čvor u Republici Srpskoj, a priliv stanovništva sa kojim se ova opština suočila više nego i jedna opština na teritoriji Republike, sigurno mogu biti potencijali budućeg razvoja saobraćaja i privrednih djelatnosti. Perspektivu u privrednom razvoju posebno imaju djelatnosti trgovine, ugostiteljstva i građevinarstva.

Prostornim planom opštine Bijeljina, u predloženom modelu funkcionalnih veza naselja i centara na teritoriji opštine, razvoj zapadnog i jugozapadnog pravca, na kome se upravo nalazi i agro-tržni centar, pokazao se kao najadekvatniji i najopravdaniji model sa svih aspekata. Upravo agro-tržni centar treba da u perspektivi bude funkcija koja će privući stanovništvo i obezbijediti masovnije naseljavanje zapadnih i jugozapadnih dijelova opštine, uz magistralne pravce, a time rasteretiti centralnu zonu grada i istočne dijelove u kojima je degradacija vrijednog poljoprivrednog zemljišta već svojevrsan problem opštine.

Pored toga, prostornim planom opštine, težište globalnog razvoja privrede jeste prestrukturiranje na međugrantskom nivou, što će u suštini značiti naglo podizanje značaja i uloge uslužnog sektora. Trgovina postaje jedna od najznačajnijih komponenti razvoja. Pored uloge opsluživanja stanovništva, trgovina posebno treba da ima značaj u razvoju privrede, odnosno u afirmaciji Bijeljine kao značajnog trgovačko-prometnog centra.

II. Prirodni uslovi i resursi

Lokacija agro-tržnog centra nalazi se na zapadnom dijelu grada Bijeljine. Teren je ravničarski, kote terena pretežno oko 90 mNV.

Klimatski, područje Semberije nalazi se pod uticajem kontinentalnog podneblja, sa karakteristikama oštih zima i toplih ljeta. Prosječna temperatura vazduha u najtoplijem mjesecu iznosi oko 22 °C, dok u najhladnijem mjesecu oko -2°C. Godišnja kolebanja temperature su između 21 i 24°C. Prosječna godišnja količina padavina iznosi oko 850 mm taloga u obliku kiše ili snijega. Padavine su neravnomjerno raspoređene u toku godine. Od vjetrova dominiraju oni iz sjeverozapadnog pravca umjerene jačine.

Područje regulacionog plana agro-tržnog centra, po svojoj geološkoj građi, izgrađeno je od šljunkovito-pjeskovitih sedimenata, sa pokrovom od prašinstih glina različitog porijekla, debljine 2 – 4 m. Uglavnom ravan teren, blago nagnut ka sjeveru, dobro vodopropustljiv i vodonosan. Nivo podzemne vode je sa blagim gradijentom ka sjeveru na dubini većoj od 2m. Šljunkovi su visoke nosivosti i praktično nedeformabilni, dok su pokrovne gline jako do srednje stišljive, slabo do srednje nosive i u podini pod uticajem podzemne vode.



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

U seizmičkom pogledu prostor opštine spada u zonu gdje su mogući potresi jačine 6 – 7 stepeni Merkalijeve skale.

III. Bilansi korišćenja površina, resursa i objekata

Područje obuhvata izmjene i dopune regulacionog plana karakteriše izgradnja sadržaja planiranih matičnim regulacionim planom. U periodu izgradnje i razvoja kompleksa došlo je do određenih odstupanja od regulacionog plana. Ova odstupanja ne mijenjaju suštinu i koncepciju prostorne organizacije regulacionog plana. Izgradnja agro-tržnog centra u mnogome zavisi od razvoja potreba na prostoru Bijeljine, te je veoma teško precizno odrediti razmjestaj, količinu i detaljnu namjenu sadržaja. Ovakav pristup u mnogome bi predstavljao faktor ograničenja budućeg razvoja kompleksa. S toga je opredjeljenje izmjene i dopune plana fleksibilnost u definisanju sadržaja, odnosno buduće namjene i kapaciteta. To podrazumijeva definisanje većih površina višenamjenskog karaktera u okviru kojih će se preko detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, a shodno sa trenutnim zahtjevima i potrebama, definisati objekti i njihovi kapaciteti.

U momentu izrade ovog elaborata, dio agro-tržnog centra sa osnovnim sadržajima planiranim regulacionim planom već je izgrađen. Prostor površine od 32,60 ha predstavlja područje izgrađenog dijela i područje izmjene plana, dok površina od 17 ha prema jugu predstavlja neizgrađen prostor i područje dopune regulacionog plana.

Bilanse postojećih kapaciteta izgrađenih objekata i sadržaja najpreglednije je predstaviti tabelarno

728/10	Proizvodno-prodajni objekat	611,00	1222,00	P+1
728/12	Pržionica kafe	197,00	394,00	P+1
728/23	Višenamjenski objekat – komercijalni sadržaji	1141,00	2282,00	P+1
728/17	Višenamjenski objekat – komercijalni sadržaji	710,00	1420,00	P+1
728/17	Višenamjenski objekat – komercijalni sadržaji	160,00	320,00	P+1
728/33	Salon namještaja i tehnike	1190,00	2380,00	P+1
728/15	Benzinska stanica	1707,00	3414,00	P+1
728/34	Višenamjenski objekat – komercijalni sadržaji	409,00	818,00	P+1
728/73	Hala – buvlja pijaca	3436,00	6872,00	P+1
728/4	Hala - sajam	930,00	1860,00	P+1
728/56	Višenamjenski objekat – komercijalni sadržaji	520,00	1040,00	P+1
728/24	Višenamjenski objekat – komercijalni sadržaji	493,00	986,00	P+1
728/26	Višenamjenski objekat – komercijalni sadržaji	1000,00	2000,00	
728/35	Višenamjenski objekat – komercijalni sadržaji	395,00	790,00	
728/28	Višenamjenski objekat – komercijalni sadržaji	955,00	1910,00	
728/29	Prodaja građ. materijala	536,00	1072,00	
728/69	Stočna pijaca	19743,00	-	-
728/69	WC	52,00	52,00	P
728/69	Veterinarska kontrola	57,00	57,00	P
728,72	Kvantaška pijaca	21866,00	-	-
728,72	WC	54,00	54,00	P
UKUPNO :		56483,00	29585,00	

Tabela 1. – bilansi izgrađenih (postojećih) sadržaja

k.č. br.	SADRŽAJ	P pod objektom m ²	P bruto-razvijena m ²	Spratnost
728/8	Višenamjenski objekat – komercijalni sadržaji	321,00	642,00	P+1

C. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

I. Organizacija prostora

1. Namjena površina

Koncepcija organizacije prostorne cjeline koja je predmet izmjene i dopune regulacionog plana agro-tržnog centra u suštini je u saglasnosti sa koncepcijom iz matičnog regulacionog plana. Ovim



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

elaboratom, a u skladu sa trenutnim i planiranim budućim potrebama i razvojem ovog kompleksa, kao i značajnim uticajem planirane trase obilaznog puta koji jednim svojim dijelom prolazi kroz kompleks, detaljnije je razrađena koncepcija popunjavanja planiranih sadržaja i proširenje sadašnjih kapaciteta.

U osnovnoj namjeni površina i dalje su zadržani prostori koji su okosnica kompleksa, a to su stočna pijaca, kvantaška pijaca i mega-tržni centar. Pored ove tri osnovne namjene uveden je novi sadržaj u kompleksu, a to je površina sportsko-rekreativnog i manifestaciono- sajamskog karaktera, za kojom se ukazala potreba na prostoru grada.

Prostor **stočne pijace** koji faktički radi samo dva dana u nedelji, potrebno je iskoristiti i za drugi sadržaj koji bi po potrebi bio u službi sportsko-rekreativnog i sajamskog dijela, kao i u službi ostalih sadržaja na kompleksu. Iz tog razloga predviđa se parterno uređenje ove površine na taj način da bi se mogla koristiti kao neophodan i značajan parking plato u određenim periodima obavljanja manifestacija i sajmova. Istovremeno, a zavisno od potreba ovaj prostor moguće je koristiti i kao auto-pijacu. Rad sva tri navedena sadržaja moguće je ostvariti adekvatnom organizacijom tako da se uvode određeni dani za određene sadržaje. Parterno uređenje podrazumijeva izradu čvrste podloge sa adekvatno riješenom odvodnjom i drenažama, koja se može lako održavati i višenamjenski koristiti.

Na grafičkim priložima ucrtano je područje planiranog parking platoa koji ima adekvatan pristup sa postojećih i planiranih saobraćajnica.

Prostor stočne pijace odabran je za ove namjene kako iz razloga periodičnog rada pijace, tako i iz razloga adekvatnog položaja u okviru kompleksa sa kojeg se može lako pristupiti svim ostalim dijelovima i sadržajima.

Prostor stočne pijace tamponom zelene površine sa istočne i južne strane odvaja se od ostalih sadržaja.

Istočno od ovog tampona je površina namijenjena za odvijanje manifestacija i to prije svega **sajamskog i sportsko-rekreativnog karaktera**. Sajam je već zaživio na prostoru agro-tržnog centra i u biti to je jedna od najznačajnijih izmjena u odnosu na važeći regulacioni plan. Na definisanom prostoru za ovaj sadržaj trenutno je podignuta jedna sajamska hala. Ostali dio tretiran je kroz izmjenu plana sa dopunom sadržaja za planiranu namjenu.

Između prostora sajamskog sadržaja i kvantaške pijace planira se prostor za lociranje **višenamjenskih hala** koje se po potrebi mogu koristiti i za sajamske, odnosno sportske ili kulturne manifestacije, a takođe i kao prodajni prostori u sezonama. Na ovom dijelu trenutno je izgrađena jedna hala u kojoj se nalazi buvlja pijaca.

Prostor **kvantaške pijace** ostaje po svojoj namjeni i koncepciji organizacije onakav kakav je važećim planom i predviđen, odnosno na terenu i izgrađen. Izmjenom plana predviđa se manje proširenje platoa kvantaške pijace prema jugu. Istovremeno plato za prodaju poljoprivrednih proizvoda na veliko ostaje u centralnom dijelu ovog prostora i zauzima najveću površinu, dok se sa sjeverne i južne strane "zatvara" prodajom proizvoda na tezgama (mogućnost maloprodaje).

U službi kvantaške pijace, ali dijelom i nezavisno od nje, uz istočnu granicu platoa za prodaju poljoprivrednih proizvoda, predviđen je smještaj **skladišno prodajnih hala**. U sklopu dijela ovih hala predviđeni su i uređaji (hladnjače) za skladištenje i čuvanje poljoprivrednih proizvoda.

Prostor **mega-tržnog centra** u odnosu na važeći regulacioni plan pretrpio je određene izmjene. Prema važećem regulacionom planu tržni centar je planiran na površini od 4,41 ha, odnosno na

12,82 % od ukupne površine obuhvata tog plana koji je iznosio 34,40 ha. Izmjenom i dopunom regulacionog plana predviđa se izgradnja jednog objekta sa sadržajem mega tržnog centra, a što podrazumijeva prodaju u vidu samoposluživanja, robe široke potrošnje sa pratećim uslužnim i ugostiteljskim sadržajima. Uz ovaj objekat predviđa se veći parking plato kapaciteta 160 vozila, a parkiranje je planirano i duž pristupnih i servisnih saobraćajnica koje opslužuju ovu namjenu. Ostali dio površine koja je važećim planom takođe pripadala namjeni tržnog centra, izmjenom plana je definisan kao višenamjenski prostor. Ovaj prostor može se koristiti kao prostor za širenje tržnog centra ukoliko se zato ukaže potreba, ali i za uvođenje i drugih sadržaj. Tržni centar ovog tipa jedan je od prvih na području grada, te je sasvim jasno da je prihvatljiva koncepcija izgradnje prvo jednog objekta, a zavisno od potreba tržišta u narednom periodu da se ostavi mogućnost faznog širenja ove namjene.

Prema planiranoj namjeni površina na teritoriji izmjene i dopune regulacionog plana predviđene su još dvije namjene prostora. Prva je **komercijalni sadržaji**, namjena koja je locirana u pojasu između stočne i kvantaške pijace i magistralnog puta, te južno od pomenutih pijaca. Komercijalne djelatnosti podrazumijevaju izgradnju niza objekata sa poslovnim prostorima kvadrature min. 20,0 m², a u kojima se obavljaju tercijarne – uslužne djelatnosti prvenstveno trgovina, ugostiteljstvo, uslužni zanati, pa dijelom i administracija, kulturni sadržaji posebno aktuelni u vrijeme rada sajamskih ili drugih manifestacija. U okviru ove namjene mogu se planirati i objekti sa djelatnostima male privrede manjeg kapaciteta, manji proizvodno prodajni pogoni, radionice, auto servisi, stovarišta građevinskog materijala i sl.

Objekti komercijalnih sadržaja koji su planirani u prvom pojasu uz magistralni put podrazumijevaju i sadržaje u službi putnog pojasa, kao što su benzinske stanice, moteli, saloni automobila, auto servisi i sl.

Izmjenom, a posebno dopunom regulacionog plana značajne površine su rezervisane kao **površine za razvoj male privrede**, lake industrije, prerađivačkih kapaciteta, prodajno skladišnih kapaciteta, uz koje se kao prateći sadržaji pojavljuju i komercijalne djelatnosti.

Budući razvoj i širenje agro-tržnog centra zavisi u mnogome od globalnog razvoja privrede i stanja na tržištu, kao i razvoja potreba za određenim radnim i prodajnim kapacitetima na urbanom području grada Bijeljine. Iz tog razloga smatramo da bi bilo kakvo određenje i preciznije definisanje sadržaja u smislu lociranja objekata sa tačno definisanim gabaritima i namjenom bio ograničavajući faktor razvoja ovog kompleksa. Kako se radi o regulacionom planu jedne specifične

makroubane cjeline, to je uvođenje višenamjenskih površina sa slobodom faznog građenja jedini ispravan način.

U okviru smjernica za provođenje plana i dalje planiranje, kao i u daljem dijelu teksta kod detaljnijeg opisa postojećih i planiranih sadržaja u okviru ovih namjena površina, jasno će se definisati uslovi izgradnje budućih objekata na ovim višenamjenskim površinama, uz obaveznu definisanja svih pratećih sadržaja, posebno internih saobraćajnica, parkinga, manipulativnih platoa, protivpožarnih komunikacija, pješačkih komunikacija i sl.

Opisane namjene površina u okviru izmjene i dopune plana, sa osnovnim bilansima površina najadekvatnije je prikazati tabelarno.



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

Tabela 2. – bilansi namjene površina

NAMJENA POVRŠINA	P / m ² /	% P obuhvata
Kvantaška pijaca	26018,50	5,90
Sajamsko manifestacioni kompleks	39222,50	8,90
Stočna pijaca / parking plato	35052,00	7,95
Mega – tržni centar	12672,00	2,90
Prodajno-skladišne hale	10873,50	2,47
Višenamjenski objekti- komercijalne djel.	100338,50	22,77
Razvoj male privrede	114695,00	26,00
Tampon zelene površine	8336,50	1,90
Dio planirane trase obilaznog puta	37466,50	12,71
Ostale površine i saobraćajnice	56040,00	
UKUPNO	440715,00	100,00

U okviru osnovne namjene površina grupisani su sadržaji definisani u postojećim i planiranim objektima koji imaju svoju površinu na parceli i bruto-razvijenu građevinsku površinu, kao važne elemente u urbanističkim pokazateljima. Dio objekata je već izgrađen, a veći dio objekata različitih sadržaja planiran je kroz izmjenu i dopunu regulacionog plana. U pregledu sadržaja po definisanim namjenama površina opisat će se karakteristike djelatnosti i objekata u okviru namjena površina bez obzira da li se radi o već izgrađenim ili tek planiranim objektima. Postojeći kapaciteti i sadržaji već su prikazani u prvom poglavlju ovog elaborata, a izmjena i dopuna plana treba da ostvari cjelinu prostornog obuhvata.

Na površini od 26018,50 m² kvantaške pijace smješteni su :

- centralni parking plato za kamione i prodaju poljoprivrednih proizvoda na kamionima, kao najveći dio površine kvantaške pijace i njena osnovna namjena,
- sjeverni i južni dio sa planiranim površinama za razmještaj tezgi i organizaciju prodaje poljoprivrednih proizvoda i preradevina na tezgama,
- javni sanitarni čvor.

Na površini od 35052,00 m² koliko zauzima prostor stočne pijace smješteni su :

- jedan višenamjenski objekat sa lokalima kod ulazne saobraćajnice u stočnu pijacu,
- objekat u kome se vrši veterinarska kontrola stoke,
- plato sa vagama za prodaju stoke,
- javni sanitarni čvor.

Prostor stočne pijace, kako je već u prethodnom dijelu teksta naznačeno, predstavlja i parking plato koji je u funkciji u dane kada ne radi stočna pijaca.

U sklopu sajamskog kompleksa na površini od 39222,50 m² planirani su sledeći sadržaji :

- višenamjenski objekat razbijen u dva volumena međusobno povezana toplim vezama, a u okviru kojih se predviđaju javni – upravni sadržaji (uprava sajma), kulturni sadržaji – izložbeni paviljoni, sale za prezentacije, ugostiteljski i trgovački sadržaji i sl. Objekat je

zamišljen kao tip "tradicionalne kuće", a što podrazumijeva specifičan arhitektonski izraz i upotrebu tradicionalnih građevinskih materijala, sa oblikovnim elementima i detaljima tradicionalne arhitekture ovog podneblja. Objekat bi trebao da bude reprezentativan i sadržajan, te mu je po tom principu i odabrano odgovarajuće mjesto u centralnom dijelu kompleksa agro-tržnog centra.

- Opisani objekat toplom vezom povezan je sa prvom sajamskom halom od koje se ka jugu planira izgradnja i drugih hala, kao i otvorenih platoa. Preporuka je da ovi objekti hala budu montažnog tipa i fleksibilne unutrašnjosti te da se lako mogu organizovati za različite sadržaje. Istovremeno ova preporuka nije ograničenje da se shodno potrebama i zahtjevima budućih investitora planirane hale izgrade kao stalni objekti.

Višenamjenske prodajne hale koje se smještaju između sajamskog i kompleksa kvantaške pijace takođe se mogu planirati kao montažne sa mogućnošću što fleksibilnijeg enterijera u okviru kojeg se može organizovati različita trgovačka djelatnost ili određeni vid manifestacija . Hale se mogu graditi i kao stalni objekti ukoliko to bude u određenom momentu izražena potreba, a u enterijeru se mogu izvoditi u dva nivoa – prizemlje i galerijski prostor.

Skladišno prodajne hale uz kvantašku pijacu izvodit će se po principu izgradnje stalnih objekata, ali opet sa fleksibilnim enterijerom. U okviru ovih hala dijelom će se skladištiti poljoprivredni proizvodi, a dijelom odvijati i druge djelatnost – posebno trgovina ili manja proizvodnja (prerada) poljoprivrednih i drugih proizvoda.

Mega – tržni centri već su objekti koji se masovnije grade u svim većim pa i manjim gradskim centrima. Objekti koji podrazumijevaju trgovinu i usluge tipa samoposluživanja, a ponude veoma raznovrsne, objekti koji podrazumijevaju dnevnu i nedeljnu kupovinu i snabdijevanje gotovo svim proizvodima na jednom mjestu. Ovi objekti se izvode kao stalni, sa dominantnim prodajnim prostorom i prostorima skladišta, odnosno magacina robe.

Svi ostali izgrađeni i planirani objekti u obuhvatu plana predstavljaju objekte komercijalnih djelatnosti gdje dominiraju trgovina i ugostiteljstvo. Ovi objekti se mogu graditi na dva načina. Prvo kao objekti sačinjeni od određenog broja lokala od kojih je svaki lokal zasebna trgovina ili ugostiteljski sadržaj

Drugi vid izgradnje podrazumijeva da objekat predstavlja jedan poslovni prostor u cjelini sa precizno definisanom namjenom – kao što je objekat salona namještaja i tehnike na parceli k.č. 728/33. ili objekat benzinske stanice sa restoranom motelom na parceli k.č. 728/15

Površine koje dominiraju u okviru dopune plana jesu površine za razvoj male privrede i ostalih privrednih i komercijalnih djelatnosti. Na pomenutim površinama nisu se prikazivali objekti sa svojim karakteristikama, jer bi to bilo neopravdano i teško sprovodivo u ovom momentu. Upravo zbog te činjenice, definisanje buduće izgradnje objekata na pomenutoj parceli mora se opisno prikazati i kroz smjernice i odluku o provođenju plana, dati osnovni parametri koji će se poštovati kod privođenja namjeni.

- Parcele za razvoj male privrede i drugih djelatnosti su veoma velike po svojoj površini. Plan parcelacije maksimalno se pridržavao postojeće i planirane saobraćajne infrastrukture, te



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

je parcelacija ovih površina na taj način i izvedena. Između i uz svaku od parcela zadržani su i planirani saobraćajni koridori.

- Unutar jedne parcele može se izvršiti cijepanje na više manjih parcela u okviru kojih će se graditi objekti shodno definisanim namjenama, sa različitim vlasničkom strukturom, a sve shodno odgovarajućim potrebama budućih investitora.
- Podjela parcela podrazumijeva i definisanje unutrašnjih – internih saobraćajnica kojima se mora obezbijediti pristup i manipulativni prostor svakom budućem objektu ili proizvodnom pogonu.
- Prilikom podjele parcela i izgradnje objekata moraju se poštovati okvirne granice parcele iz plana parcelacije, odnosno granične građevinske i regulacione linije iz plana građevinskih i regulacionih linija – grafički prilozi ovog elaborata.
- Izgradnja objekta ili kompleksa objekata unutar definisanih parcela izvodit će se u svemu u skladu sa opštim i detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, a izgrađenost parcele za određeni sadržaj ne smije prelaziti 30 % od površine definisane građevinske parcele.
- Spratnost planiranih objekata ne može biti veća od P + 1.
- Ovo su opšti uslovi koji će se primjenjivati kod privođenja namjeni ovih površina dok će se svi ostali elementi definisati izradom detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za svaki objekat posebno

Parcelacijom kao sastavnim elementom ovoga plana definišu se uslovi za realizaciju predložene koncepcije i stvara mogućnost da se čitav plan posmatra na nivou parcele, sa jasno razgraničenim i regulisanim imovinsko-pravnim odnosima koji vladaju u tom prostoru.

Plan parcelacije predviđa razgraničenje površina namijenjenih pojedinim sadržajima, od javnih površina. Regulacionim linijama koje se u principu poklapaju sa granicama definisanih parcela razdvajaju se sadržaji određene namjene od javnih sadržaja.

II. Privredne djelatnosti

Prostor agro-tržnog centra jeste u suštini značajan privredni kapacitet. Ako se uzme u obzir trenutno stanje privrede na prostoru opštine Bijeljina i šire, te u skladu sa programskim opredjeljenjima iz prostornog i urbanističkog plana vezanih za razvoj i reorganizaciju privrede, agro-tržni centar je primjer podsticaja razvoja određenih privrednih djelatnosti u datom momentu.

Sasvim je jasno da u uslovima tranzicije, a nakon snažnih promjena na društveno-političkom i ekonomskom planu, budućnost razvoja opštine ne leži u razvoju velikih industrijskih kapaciteta, nego upravo u razvoju male privrede, sekundarnog i tercijarnog sektora.

Većina postojećih i planiranih sadržaja na prostornom obuhvatu regulacionog plana pripada sektoru privrede, gdje trgovina zauzima najznačajnije mjesto. Shodno uvodnim izlaganjima u ovom tekstu, trgovina jeste djelatnost koja je za područje opštine Bijeljina posebno značajna. Zahvaljujući svom dobrom položaju na raskršću glavnih putnih pravaca, razvoj trgovine i drugih tercijarnih djelatnosti, postaju elementi afirmacije opštine u užem i širem okruženju, a istovremeno postaju bazni elementi razvoja ostalih privrednih grana.

Izgradnjom prvih sadržaja na prostoru agro-tržnog centra, koji su u svojoj osnovi trgovački sadržaji (kvantaška i stočna pijaca) odmah se ukazala potreba za razvojem i uvođenjem i niza pratećih sadržaja. U prilog tome posebno ide izgradnja sportsko-rekreativnog i sajamskog kompleksa, čijom se boljom organizacijom i afirmacijom može mnogo doprinijeti na vezama opštine i šireg okruženja. Upravo dovođenjem investicija iz okruženja na prostor opštine i plasiranjem domaćih proizvoda izvan granica opštine utiče se na sveukupan razvoj privrednih djelatnosti, a to je jedini put jačanja ekonomske baze opštine.

Imajući to u vidu, kroz izmjenu i dopunu regulacionog plana posebno mjesto zauzimaju površine upravo definisane za razvoj male privrede, kao i prostor sportsko-rekreativnog i sajamskog kompleksa, kao sadržaja koji treba da prati privredne tokove i utiče na bolji plasman proizvoda.

Za razvoj pomenutih djelatnosti, a posebno trgovine pogodnost na ovom prostoru ostvaruje i saobraćaj kao najznačajniji infrastrukturni element. Veza na postojeći magistralni put već je element po kome je ovaj prostor dostupan i dijelovima urbanog područja grada, a posebno mjestima i gradovima izvan granica urbanog područja Bijeljine. Izgradnjom planirane trase obilaznog puta čiji se sjeverni i zapadni krak ukrštaju upravo na magistralnom putu, a uz zapadnu granicu obuhvata agro-tržnog centra, navedeni elementi još dobijaju na kvalitetu i značaju. Sav tranzitni saobraćaj kretat će se neposredno uz kompleks agro-tržnog centra, a distribucija robe i dobara će biti u mnogome pojednostavljena.

III. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Javne službe i druge društvene djelatnosti nemaju značaj za prostor agro-tržnog centra. Obzirom da se radi o specifičnoj namjeni makroubane cjeline koja je više privrednog karaktera sa dominacijom sekundarnog i tercijarnog sektora, ne podrazumijeva se postojanje funkcija centraliteta u koje spadaju javne službe i društvene djelatnosti.

Ipak, ova tema je uvrštena u elaborat iz jednog, sasvim opravdanog razloga.

Posmatrajući urbano područje grada Bijeljine, analizirajući planske koncepcije urbanističkog i prostornog plana opštine, te konačno uzimajući u obzir i uticaj obilaznog puta na površine uz njegov koridor, nameće se pravac širenja grada upravo prema zapadu i jugozapadu uz magistralne pravce Bijeljina – Brčko i Bijeljina – Tuzla. Širenje grada podrazumijeva i stvaranje novih gradskih,



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

sekundarnih centara koji će preuzeti ulogu planske organizacije površina u okviru urbanog područja i predstavljati elemente oko kojih će se grupisati ostali sadržaji – u prvom redu stanovanje.

Agro-tržni centar nema perspektivu razvoja centralnih funkcija, ali je sigurno da će imati uticaja na razvoj okolnog prostora.

U okviru kompleksa ipak se može spomenuti površina definisana kao sportsko-rekreativni, kulturno-zabavni i sajamski kompleks, koja predstavlja funkcije po karakteru i sadržaju bliže javnim i društvenim nego privrednim.

IV. Infrastruktura

1. Saobraćaj

Pristup kompleksu omogućen je sa magistralnog puta M 14.1 sa dvije raskrsnice. Izmjenom i dopunom regulacionog plana predlaže se regulacija dijela magistralnog puta u smislu uvođenja treće kolovozne trake. Ova rekonstrukcija ima višestruki značaj posebno na potezu uz agro-tržni centar. Na taj način bi se mnogo efikasnije regulisao saobraćaj na ovoj dionici magistralnog puta, jer pored agro centra sa južne strane puta, sa sjeverne strane su planirani sadržaji male privrede i lake industrije, čijom se izgradnjom otežava funkcionisanje saobraćaja na ovoj dionici.

U unutrašnjem saobraćaju u kompleksu dominiraju glavne saobraćajnice koje su gotovo paralelene sa magistralnim putem, a predstavljaju osnovne saobraćajne koridore unutar kompleksa. Od ovih saobraćajnica jedna je izvedena a dvije su planirane, postavljene su u pravcu istok zapad i njima se ostvaruje veza između osnovnih sadržaja kompleksa.

Na ove saobraćajnice vežu se saobraćajni koridori postavljeni u pravcu sjever – jug, praveći tako jednostavnu i logičnu internu saobraćajnu mrežu. Na ovaj način svi sadržaji su međusobno povezani te je komuniciranje unutar kompleksa sasvim zadovoljavajuće.

Samo pristupne saobraćajnice (ima ih dvije) kojima se u kompleks ulazi sa magistralnog puta imaju po četiri saobraćajne trake po 3,00 m, a sve ostale saobraćajnice imaju po dvije saobraćajne trake po 3,00 m. Saobraćaj na svim saobraćajnicama je dvosmjernan. Sve karakteristike saobraćajne mreže prikazane su na planu saobraćaja u grafičkim priložima.

Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati za težak saobraćaj, a na osnovu geomehaničkih karakteristika tla i klimatskih uslova. Zastor na kolovoznoj konstrukciji predvidjeti od asfalt-betona.

Obzirom na planirane sadržaje i karakter kompleksa potrebe za parkinzima su veoma izražene. Da bi se zadovoljio potreban broj mjesta za parkiranje, duž svih saobraćajnica potrebno je osataviti površinu za parkiranje uz ulicu. Sigurno da se na taj način neće riješiti dovoljan broj mjesta, Zato se uz objekte većih kapaciteta planira poseban parking plato (mega –tržni centar). Isto tako, prostor stočne piace, mora se parterno riješiti tako da se u dane kada ne radi stočna pijaca može koristiti kao parking plato, posebno u periodu održavanja sjmova ili sličnih većih okupljanja.

Ostvaren broj parking mjesta (bez površine stočne pijace) je 957.

Konstrukcija kolovoza na parking u identična je konstrukciji kolovoza na saobraćajnicama,

Dimenzije parking mjesta su 2,5 m x 5,0 m za putničke automobile, a 4 x 18,4 x 14,4 x 8 za teretna vozila. Parking mjesta se od kolovoza odvajaju oborebim ivičnjakom. Ukupna površina pod parking mjestima iznosi 11962,5 m².

Na prostoru kompleksa planirani su koridori koji se mogu definisati kao buduće interne saobraćajnice, a trenutno su samo prodori bez saobraćajnih elemenata. Ovih koridora ima u ukupnoj dužini 1013,90 m ,a zauzimaju površinu od 9067,7 m².

Ukupna površina pod internim saobraćajnicama u kompleksu iznosi 22948,14 m², odnosno u obuhvatu dužina mreže saobraćajnica iznosi 3659,12 m.

U toku dalje razrade i posebno kod izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata i pratećih sadržaja, komunikacija i platoa, potrebno je primjenjivati zakonske uslove uređenja za nesmetano kretanje invalidnih lica. To podrazumijeva da se moraju obezbijediti adekvatni pristupi za kretanje ivalidnih lica do svakog objekta i sadržaja, a takođe kod vanjskog uređenja površina predvidjeti komunikacije za ovu populaciju. Izbjegavati ivičnjake, odnosno raditi ih sa adekvatnim skošenjima na svim pješačkim ukrštanjima, a uz stepeništa kod i u objektima obavezno planirati i rampe za kretanje invalidskih kolica, odnosno adekvatne držače i rukohvate kao pomoć kod kretanja osoba sa invaliditetima.

2. Vodovod i kanalizacija

Na mjestu izgradnje kompleksa nije bilo vodovodne instalacije na koju se može izvršiti priključak. Priključak za kompleks nalazi se na 1 km od početka lokacije prema Bijeljini, na kružnom prstenu od AC cijevi Å 300 mm, sa pritiskom od 3,5 bara. Priključci se rade sa plastičnim cijevima Å 200 mm -10 bara, a vodi se lijevom stranom magistralnog puta.

Ukupna količina vode (zajedno sa protivpožarnom vodom) je 20 l/s. Mrežu koncipirati kao prstenastu sa nadzemnim i podzemnim hidrantima za protivpožarnu zaštitu, održavanje zelenila i higijene. Cijevi za vodovodnu mrežu predvidjeti plastične koje mogu pdnijeti pritisak do 10 bara . Priključke za pojedine dijelove ATC-a izvoditi kako je prikazano na grafičkom dijelu priloga infrastrukture.

Fekalnu kanalizaciju proračunati na osnovu stvarne potrošnje vode u zavisnosti od namjene objekata i prema tome određivati dimenzije kanalizacionih priključaka. Kanalizaciju se vodi do nepropusnog septika koji se nalazi na sredini lokacije centra i označen je na situaciji (grafički prilozi). Nakon taloženja prelivna otpadna voda se hloriše i upušta u kišnu kanalizaciju.

Obzirom da se radi o ravničarskom terenu i da nije moguće gravitacionim putem obezbijediti kompletan tok, mora se predvidjeti i odgovarajuće prepumpavanje.

Sistem kanalizacije treba izvoditi tako da se može u budućnosti uključiti u gradski kolektor.

Kišnu kanalizaciju predvidjeti i dimenzionisati za prikupljanje svih voda sa uređenih površina i krovova. Dimenzionisanje kanala izvoditi na osnovu :

- godišnji talog – prosječan H = 750 MM
- trajanje pljuska t = 25 MIN.



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

- povratni period : dvije godine

Kišnu kanalizaciju za odvođenje oborinskih voda sa izgrađenih i neizgrađenih površina raditi kolektorom do MOK-a i obezbijediti uliv u kanal sa kontrolom da pri nastanku velikih voda se može zatvoriti odvod putem kliznog zatvarača. Za vrijeme dok su vode u kanalu većeg nivoa od kote izliva kišnog kolektora omogućiti prepumpavanje vode u MOK.

Glavni kolektor, zbog malih visina i ravnog terena odabrati spljoštenog tipa i dimenzija prema situacionom planu.

3. Elektroenergetska mreža

Preko prostora koji se obrađuje urbanističkim planom prelazio je vazdušni energetski vod visokog napona koji je prema uslovima EDP "Elektrodistribucija" Bijeljina izmješten.

Na osnovu datih uslova položen je u zemlju kabl 10 kV XHP48 3 x 95 mm² pored tada predviđne ograde tj. ruba prostora koji se tada obradivao urbanističkim planom. Ugrađena je jedna trafostanica 1000 kVA u centralnom dijelu prostora koja može da podmiri potrebe do sada izgrađenih objekata.

Kako se u izmjenama i dopunama urbanističkog plana ATC-a predviđja izgradnja objekata raznih namjena, potrebno je uraditi sljedeće:

- S obzirom da je planirana izgradnja objekata na trasi 10 kV kabla predviđeno je da se isti izmjesti u putni pojas kako je naznačeno na šemi.
- Radi nesmetanog napajanja objekata električnom energijom predviđeno je izgradnja tri trafostanica 10/0.4 kV, 1000/630 kVA jer su ukupne potrebe cca 3000 kVA.

Za napajanje trafostanica 10/0.4 polagati će se isti kablovi i ponovo vratiti na trasu pored puta na principu "ulaz-izlaz".

Predviđeno je da nove trafo stanice budu iste kao i postojeća (BTS) snage 1000/630 kVA.

S obzirom na karakter i sadržaj objekata na ovom prostoru predviđena je podzemna niska naponska mreža kablovima tipa PP00 s tim što će se a presjek naknadno definisati prema potrebama pojedinih objekata.

Predviđena je ugradnja distributivnih ormarica za grananje NN mreže za napajanje objekata

Na prostoru kompleksa prolazi podzemni TT kabl kapaciteta 25 x 4 neposredno uz postojeću saobraćajnicu. Postojeći TT kabl nema slobodnih kapaciteta te se planira polaganje novog kabla od ATC Bijeljina do kompleksa, kapaciteta 50 x 4 kako bi se zadovoljile potrebe planiranih objekata. Od ovog kabla, pomoću račvastih nastavaka povezati pojedine objekte kablovima tipa TK 10 i odgovarajućih kapaciteta. Na svim mjestima gdje kablovi prolaze ispod saobraćajnica radi zaštite moraju se uvući i PVC cijevi Å 110. Na ovaj način omogućuje se i eventualna intervencija na njima. U objektima se kablovi završavaju u limenom ormanu donje koncentracije sa pripadajućim priborom.

V. Životna sredina

Zona regulacionog plana , prema izmjenama i dopunama prostornog i urbanističkog plana, nalazi se u zapadnom – rubnom dijelu urbanog područja grada Bijeljine. Planirani sadržaji ne predstavljaju značajnije zagađivače životne sredine, pa je olakšana i primjena mjera zaštite i unapređenja životne sredine.

Kod planiranja objekata i sadržaja postupati u svemu prema odredbama Zakona o zaštiti životne sredine. Predviđjeti odgovarajuće mjere zaštite ito :

- Novoizgrađene objekte priključiti na centralnu gradsku infrastrukturu,
- Obezbijediti poseban sistem kišne kanalizacije, a otpadne vode se smiju upuštati u obližnji recipijent, samo pod uslovom da kvalitetno odgovaraju Pravilniku o štetnim i opasnim materijama i vodama,
- izgraditi dovoljan broj parking mjesta
- poslovne obekte – lokale obezbijediti od rasprostiranja buke i vibracija
- obezbijediti adekvatnu ventilaciju objekata
- spriječiti širenje zaraznih bolesti uvođenjem redovne veterinarske kontrole na stočnoj pijaci i uvođenjem karantina za eventualno oboljele životinje
- Uvesti obaveznu i redovnu kontrolu kvaliteta poljoprivrednih proizvoda namijenjenih ljudskoj ishrani
- Obezbijediti svakodnevnu evakuaciju otpadaka

Za prikupljanje smeća na punktovima određenim za prikupljanje otpada koristiti pocinkovane kontejnere na točkicama.- Za odvoz smeća koristiti specijalna vozila za odvoz smeća i vozila za odvoz osoke sa stočne pijace .

Lokacija za prikupljanje smeća mora ispunjavati sanitarno-tehničke propise i da je maksimalno udaljena od ulaza u objekat 25 m, a minimalno 5,0 m. Podloga za kontejnere mora biti od čvrstog materijala – beton ili asfalt, bez stepenika, i sa najvećim dozvoljenim usponom za prolaz kontejnera od 3 %. Kontejneri su zapremine 1,1 m³. Kod lociranja kontejnera zadovoljiti kriterijum 1 kontejner na 800 m² korisne površine.

Odvoz smeća vršiti svakodnevno.

VI. Bilansi

Izgradnja sadržaja na agro-tržnom centru izvodi se etapno, zavisno od trenutnih potreba i investicija. Ova koncepcija izgradnje kompleksa zadržat će se i u narednom planskom periodu.

Ukupne postojeće i planirane sadržaje i kapacitete na prostornom obuhvatu izmjene i dopune regulacionog plana agro-tržnog centra prikazat će se tabelarno.

Tabela 3. – bilansi sadržaja i kapaciteta

SADRŽAJ	P pod objektom	P bruto-razvijena	Spratnost
---------	----------------	-------------------	-----------



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

	m ²	m ²	
Višenamjenski objekti – komercijalni sadržaji	31427,00	62854,00	P+1
Benzinska stanica sa motelom	1707,00	3414,00	P+1
Višenamjenske prodajne hale	10822,00	21644,00	P+1
Višenamjenske sajamsko-sportske i manifestacione hale i platoi	6430,00	10710,00	P+1
Prodaja građ. materijala	1328,00	2656,00	P+1
Stočna pijaca	19743,00	-	-
Veterinarska kontrola	61,00	61,00	P
Kvantaška pijaca	21866,00	-	-
Javni sanitarni čvorovi	106,00	106,00	P
Skladišno-prodajne hale	8800,00	17600,00	P+1
Mega-tržni centar	3550,00	7100,00	P+1
Objekat uprave, administracije i izložbeno-kulturnih sadržaja	1215,00	2430,00	P+1

UKUPNO : 106994,00 128514,00

D. ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

I. Smjernice za dalje planiranje

Ovaj Regulacioni plan je osnova za izradu urbanističkog projekta i plana parcelacije, za dijelove u obuhvatu plana za koje se utvrdi potreba izrade urbanističkog projekta ili plana parcelacije, osnova za izradu urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata, a koji su sastavni dio Rješenja o urbanističkoj saglasnosti, kao i za druge, planom predviđene intervencije u prostoru.

Izmjena i dopuna Regulacionog plana Agro-tržnog centra rađena je na osnovu Urbanističkog plana Bijeljine, u potpunosti je ugrađena u Izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Bijeljine, što znači da je izvršeno usaglašavanje sa planovima višeg reda, a u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora čl. 36.

U postupku implementacije ovoga plana, odnosno u postupku izdavanja urbanističkih saglasnosti **obavezna je izrada urbanističko-tehničkih uslova, opštih, detaljnih i posebnih uslova**, kao stručnog dokumenta **koje izrađuje autor ovoga plana.**

Korišćenje prostora, formiranje građevinskih parcela, izgradnja objekata, izgradnja komunalne i druge infrastrukture i uopšte bilo kakva intervencija u granicama obuhvata ovoga plana, dozvoljena je samo uz stručno tumačenje i izradu urbanističko-tehničkih uslova od strane autora izrade plana.

1. Uslovi za parcelaciju

Parcelacijom, kao sastavnim elementom ovog plana definišu se uslovi za realizaciju predložene koncepcije i stvara mogućnost da se čitav plan posmatra na nivou parcele. Plan parcelacije predviđa razgraničenje površina namijenjenih pojedinim sadržajima od javnih površina. Regulacionim linijama koje se u principu poklapaju sa granicama parcela, razgraničava se javna površina od površine za drugu namjenu. Svakom novoplaniranom sadržaju definiše se pripadajuća parcela. One su različitih veličina i oblika, tako da obezbjeđuju izgradnju i funkcionisanje objekata u skladu sa urbanističko-tehničkim propisima i uslovima.

Velike parcele definisane kroz plan namjene površina kao višenamjenske površine za razvoj male privrede, izgradnju proizvodno-prodajnih, skladišnih, komercijalnih i sportsko rekreativnih sadržaja, zbog svoje specifičnosti nemaju definisane objekte. Izgradnja objekata na ovim parcelama, kao i samo uređenje prostora, definisanje saobraćajnih, parking, manipulativnih, slobodnih, uređenih zelenih i drugih sadržaja zavisit će od budućih potreba potencijalnih investitora i definisaće se izradom urbanističko-tehničkih uslova. Urbanističko-tehnički uslovi za ove površine moraju biti urađeni sa planom parcelacije (moguće je vršiti parcelaciju unutar definisanih većih parcela), saobraćajnim rješenjem, rješenjem uređenja i korišćenja prostora, sa definisanim položajima, gabaritima i ostalim elementima planiranih objekata, sa opštim, detaljnim i posebnim uslovima izgradnje objekata i uređenja parcela.

Prilikom izrade urbanističko-tehničkih uslova mora se poštovati definisana osnovna namjena prostora iz ovoga plana, kao i zadate granice parcele na kojoj se vrši parcelacija i navedene intervencije, zadata granična građevinska linija izvan koje se ne smije poduzimati izgradnja, veza na planirane saobraćajnice oko definisanih parcela, kao i opšti uslovi uređenja i korišćenja prostora definisani ovim planom.

Izgrađenost (procenat iskorištenosti parcele) definisanih parcela u okviru površina za razvoj male privrede, izgradnju proizvodno-prodajnih, skladišnih, komercijalnih i sportsko rekreativnih sadržaja, ne smije biti veća od 40 %, a što će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima.

2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Javni prostori – prije svega ulice, predstavljaju kostur regulaciono-nivelacionog rješenja u ovom planu. Nivelaciono rješenje maksimalno prati prirodne uslove terena uz potrebne korekcije. Trase ulica formiraju saobraćajnu mrežu u zavisnosti od planiranih sadržaja. Širine koridora ulica definisane su u zavisnosti od programskih zahtjeva svake ponaosob. U zavisnosti od funkcije i mjesta u prostor, koridor ulice uglavnom sadrži prostor za kolski, mirujući i pješački saobraćaj.

Građevinske parcele oslonjene su u regulacionom i nivelacionom smislu na regulaciju javnih prostora. Građevinska linija jeste linija na i iznad površine zemlje do koje je dozvoljeno građenje, a postavlja se u odnosu na regulacionu liniju. Na pojedinim mjestima regulaciona i građevinska linija se poklapaju.

3. Uslovi za izgradnju objekata



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

- Planirani objekti su spratnosti P + 1.
U zavisnosti od utvrđenih potreba i procijenjenih mogućnosti može se dozvoliti izgradnja potkrovlja ili galerije iznad prve etaže, što se mora definisati urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane autora ovoga plana i za konkretan slučaj. Spratnost P + 1 + Pot. može se dozvoliti samo u slučaju ako je to uslovljeno: arhitektonsko- oblikovnim zahtjevima, konstruktivno-građevinskim zahtjevima, funkcionalnim zahtjevima, ako ne predstavlja smetnju za okolne objekte sadržaje i saobraćajne tokove i sl. Visina nadzida potkrovlja, ukoliko se urbanističko-tehničkim uslovima predvidi njegova izgradnja, ne smije biti veća od 1,20 m.
- Planirani objekti grade se od čvrstog materijala, kao stalni i slobodno-stojeći u okviru građevinske parcele. Objekti se lociraju na definisanu građevinsku liniju.
- Samo objekti koji su ovim planom definisani kao višenamjenske hale za potrebe sajma, prodaje, skladištenja, sportskih i sličnih manifestacija, mogu se raditi kao montažno-demontažni objekti koji će se po potrebi locirati i uklanjati sa površina na kojima je predviđena njihova izgradnja. U skladu sa potrebama investitora i urbanističko-tehničkim uslovima i ovi objekti mogu se izvesti kao stalni, a na površinama na kojima su ovim planom predviđeni.
- Objekti komercijalnih djelatnosti, kao i svi ostali rađeni u klasičnom konstruktivnom sistemu (osim velikih hala i planiranih proizvodno-skladišnih i prodajnih pogona male privrede) moraju imati kose krovove, a pokrivač je crijep, tegola ili drugi savremeni
- materijal za pokrivanje, a u skladu sa definisanim urbanističko-tehničkim uslovima od strane autora ovoga plana.
- Primjenjivati savremene materijale za obradu fasada.
- Objekti na površinama za razvoj male privrede, izgradnju proizvodno-prodajnih, skladišnih, komercijalnih i sportsko rekreativnih sadržaja, gradiće se fazno, kao i objekat Mega-tržnog centra, sajamske, sportske i skladišno-prodajne hale.
- U principu fazna izgradnja objekata i sadržaja jeste osnova koncepcije ovoga plana, odnosno kompleks je planiran kao etapna izgradnja sadržaja i infrastrukture u skladu sa potrebama i mogućnostima ostvarenja planiranih investicija.

4. Odnos prema zatečenim objektima

Kako se radi o kompleksu koji je u fazi izgradnje, svi izgrađeni objekti su u principu novi, a izgrađeni su na osnovu važećeg Regulacionog plana i izdatih odobrenja za građenje, te se smatraju legalno izgrađenim građevinama i kao takvi se zadržavaju ovim planom. Ukoliko se ukaže potreba, a urbanističko-tehničkim uslovima utvrdi nesmetana mogućnost, može se dozvoliti nadziđivanje postojećih objekata do maksimalne spratnost P + 1 + Pot. Svi navedeni uslovi iz prethodne tačke (3), kod planiranih objekata, primjenjuju se i kod zatečenih objekata.

Na postojećim objektima dozvoljavaju se intervencije tekućeg održavanja, izmjena u okviru enterijera i manje rekonstrukcije kojima se ne narušavaju gabariti objekta, ne izlazi se iz građevinskih linija, ne remeti arhitektonska, konstruktivna i funkcionalna struktura i sl.

5. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

U toku dalje razrade plana i izrade urbanističko-tehničkih uslova i projektno-tehničke dokumentacije za izgradnju novih objekata i uređenje prostora, potrebno je omogućiti lakše i neometano kretanje osobama sa invaliditetom. U tom smislu mora se obezbijediti pristup invalidnim licima do svih planiranih objekata i sadržaja, a to ostvariti skošenim ivičnjacima, rampama uz vertikalne komunikacije i sl.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi čine sastavni dio Urbanističke saglasnosti, prema čl. 71, Sl. Glasnik R.S. br. 84/02., a moraju biti urađeni od strane autora Izmjene i dopune Regulacionog plana.
- Tehničku dokumentaciju treba izvesti u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i sa Urbanističkom saglasnosti.
- Potrebno je izvršiti Tehničku kontrolu projektne dokumentacije, prema čl. 87, Sl. Glasnik R.S. br. 84/02.
- Na osnovu Zakona o uređenju prostora (Sl. Glasnik R.S. br. 84/02, čl. 81.) investitor je dužan da izradi tehničku dokumentaciju za izgradnju objekta, kojom se utvrđuju i razrađuju uslovi za izgradnju objekata, uslovi i način građenja objekata i ispunjenost svih ostalih uslova propisanih Zakonom i drugim pozitivnim propisima za određenu vrstu objekata.
- Prije izrade glavnog projekta za izvođenje, Investitor je dužan izraditi i dostaviti na uvid idejni projekat, po čijem će se usvajanju steći uslovi za izradu glavnog projekta za izvođenje.
- Obaveza je investitora da pribavi **elaborat geomehaničkog ispitivanja tla** sa utvrđenim parametrima karakteristika i nosivosti tla, te načinu fundiranja objekta.
- Obaveza investitora je da prije početka izrade projektne dokumentacije i izgradnje objekta pribavi odgovarajuće skice podzemnih komunalnih instalacija i objekata, od njihovih vlasnika, sa ažurnim geodetskim podacima.
- Sve komunalne objekte i instalacije koje se prilikom izvođenja radova pomjeraju ili dodiruju, investitor je dužan da dovede u prvobitno stanje uz stručni nadzor vlasnika objekta-instalacije.



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

- Izvođač radova obavezan je da bez odlaganja obavijesti nadležnu službu zaštite, odnosno opštinski organ uprave nadležan za poslove građenja, ako u toku građenja naiđe na objekte koji mogu da imaju obilježje prirodnog ili kulturno-istorijskog nasljeđa i preduzima mjere zaštite nalazišta (Sl. Glasnik R.S. br. 84/02, čl. 101/đ.).
- Investitor je dužan nakon završetka radova izvršiti geodetsko snimanje svih izvedenih objekata, a sve u skladu sa Zakonu o premjeru i katastru nepokretnosti. (Sl. Glasnik R.S. br. 84/02, čl. 94). Ne može se pristupiti zatrpavanju rovova prije snimanja položaja instalacija prema navedenom zakonu.
- U postupku izrade tehničke dokumentacije, kao i u postupku građenja objekta strogo se pridržavati mjera i propisa protivpožarne zaštite, u smislu obezbjeđenja požarnih komunikacija oko objekta, izrade elaborata protivpožarne zaštite, upotrebe odgovarajućih materijala i ostalih zakonom propisanih mjera.
- U postupku izrade tehničke dokumentacije, kao i u postupku građenja objekta strogo se pridržavati mjera i propisa zaštite životne sredine navedenih u ovom planu, u smislu obezbjeđenja potrebne ventilacije objekata, adekvatnog redovnog čišćenja i

odgovarajućeg načina deponovanja namirnica i svakodnevnog odvoza smeća, uvođenja redovne veterinarske kontrole i izolacije eventualno oboljelih životinja (stočna pijaca), redovno kontrolisati kvalitet i zdravstveno-higijensku ispravnost poljoprivrednih i ostalih prehrambenih proizvoda i sl.

III. Odluka o provođenju regulacionog plana

1. UVODNE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom se utvrđuju odredbe o provođenju Izmjene i dopune Regulacionog plana Agro-tržnog centra "Knez Ivo od Semberije" u Bijeljini (u daljem tekstu Plan), uslovi korišćenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i dobara.

Član 2.

Područje Regulacionog plana se nalazi u katastarskoj opštini K.O. Bijeljina Selo Agro – tržišni centar "Knez Ivo od Semberije" nalazi se u zapadnom dijelu urbanog područja grada Bijeljine, smješten uz Majevički obodni kanal sa zapada (MOK) i uz magistralni put Bijeljina – Brčko sa sjevera, kao karakterističnih prirodnih granica ove površine. Kompleks centra se gradi na parceli označenoj kao k.č. br. 728/4, K.O. Bijeljina Selo, a u naravi se zove njiva Koviljuše.

Granica obuhvata izmjene i dopune regulacionog plana :
sa zapadne strane granicu predstavlja majevički obodni kanal, odnosno planirana trasa obilaznog puta koja je položena uz istočnu stranu kanala. Sjeverna granica obuhvata ide magistralnim putem Bijeljina – Brčko u cijeloj svojoj dužini (oko jedan kilometar). Na istočnoj strani granica obuhvata ide sjeverozapadnim međama parcela k.č. 728/59 i 728/32, te izlazi na sporedni put za Glavice (k.č. 1375 K.O. Bijeljina Selo). Granica duž pomenutog puta nastavlja ka istoku sve do parcele označene kao k.č. br. 728/66. Južna granica obuhvata ide u cijeloj svojoj dužini parcelom k.č. 728/66, koja je planom predviđena za trasu nove saobraćajnice u sklopu agro-tržnog centra.
Ukupna površina obuhvata izmjene i dopune regulacionog plana (prva i druga faza) iznosi 43,36 ha.

2. SADRŽAJ PLANA

Član 3.

Regulacioni plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.
Tekstualni dio je urađen u skladu sa Pravilnikom o izradi planova (Sl.gl. RS br 8/03), a sastoji se iz dijelova :

- A. Uvodni dio
- B. Stanje organizacije, uređenja i korišćenja prostora
- C. Plan organizacije, uređenja i korišćenja prostora
- D. Odredbe i smjernice za sprovođenje plana

Grafički dio se sastoji od odgovarajućeg broja tematskih karata i to :

- | | | |
|------|---|-------------|
| 1. | Kopija katastarskog plana sa granicom obuhvata | R 1 : 2000 |
| 2. | Izvod iz Urbanističkog plana grada Bijeljine (izmjena i dopuna) | R 1 : 10000 |
| 2.a. | Izvod iz važećeg Regulacionog plana | R 1 : 1000 |
| 3. | Plan namjene površina | R 1 : 1000 |
| 3.a. | Inženjersko – geološka karta | R 1 : 2500 |
| 4. | Plan prostorne organizacije – fizička struktura | R 1 : 1000 |
| 5. | Plan prostorne organizacije – planirani sadržaji | R 1 : 1000 |
| 6. | Plan parcelacije | R 1 : 1000 |
| 7. | Plan građevinskih i regulacionih linija | R 1 : 1000 |
| 8. | Plan saobraćajne infrastrukture | R 1 : 1000 |



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

9. Plan infrastrukture	R 1 : 1000
10. Plan izmjena i dopuna elektroenergetske mreže	R 1 : 2000
11. Vanjsko uređenje	R 1 : 1000

Dokumentaciju plana sačinjavaju i Odluka o pristupanju izradi plana, primjedbe sa javne rasprave sa odgovorima na primjedbe.

3. IZGRADNJA I UREĐENJE PROSTORA AGRO-TRŽNOG CENTRA

Član 4.

U svrhu planske izgradnje kompleksa Agro-tržnog centra, održavanja povoljnih uslova za rad, odmor i rekreaciju, kao i dugoročno planiranje i izgradnju prostora, **utvrđuje se obaveznost izrade urbanističko-tehničkih uslova od strane autora Izmjene dopune Regulacionog plana**, za izgradnju planiranih objekata i infrastrukture, intervencije na postojećim objektima,

izgradnju saobraćajnih površina, uređenje javnih zelenih površina i uopšte sve intervencije u granicama obuhvata plana.

Ne može se pristupiti izgradnji bilo kojeg objekta ili sadržaja bez prethodno pribavljenih urbanističko-tehničkih uslova koji su sastavni element urbanističke saglasnosti.

Član 5.

Utvrđuju se sljedeće osnovne namjene površina :

1. Površine za izgradnju,
2. Neizgrađeni dijelovi građevinskih parcela,
3. Uređene zelene površine i tamponi zaštitnog zelenila,
4. Saobraćajne površine (saobraćajnice, parkinzi).

Član 6.

Građenje građevina može se vršiti samo na površinama planiranim za izgradnju objekata određene namjene i to:

1. Objekti komercijalnih sadržaja,
2. Višenamjenske sajamsko-sportsko-rekreacione hale,
3. Mega-tržni centar,
4. Skladišno-prodajne hale,
5. Univerzalna sportsko-manifestaciona dvorana,
6. Objekti male privrede – proizvodni i skladišno-prodajni pogoni,
7. parking platoi,
8. saobraćajnice

Član 7.

Unutar granica obuhvata Plana zemljište se može parcelisati samo u skladu sa planom parcelacije, odnosno na većim višenamjenskim površinama samo na osnovu parcelacionog elaborata urađenog u sklopu urbanističko-tehničkih uslova koje izrađuje autor Plana.

Član 8.

Uslovi za uređenje građevinskog zemljišta sastoje se od:

- pripreme zemljišta,
- izgradnje komunalnih objekata i uređaja.

Član 9.

Priprema zemljišta obuhvata sljedeće uslove koji se moraju ispuniti:

- izrada parcelacionog elaborata na osnovu Plana,
- rješenje imovinsko-pravnih odnosa sa sa vlasnicima, odnosno korisnicima nekretnina,
- izvođenje geoloških, hidroloških, geomehaničkih i drugih ispitivanja zemljišta i izrada odgovarajućih analiza i izvještaja

Član 10.

Izgradnja komunalnih objekata i uređaja obuhvata sljedeće radove koji se trebaju izvršiti:

- izgradnja saobraćajnica, parkirališta, pješačkih površina,
- uređenje zelenih površina i pješačkih staza
- izgradnja javne rasvjete
- izgradnja kanalizacije i uređaja za površinske i otpadne vode,
- izgradnja vodovodnih instalacija,
- izgradnja elektroinstalacija i trafostanica,
- izgradnja TT instalacija

4. OP[TI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Član 11.

Unutar granica obuhvata plana mogu se graditi :

- slobodnostojeći stalni objekti (slobodni sa sve četiri strane i građeni čvrstim materijalima),
- slobodnostojeći montažno-demontažni objekti (slobodni sa sve četiri strane građeni lakim montažno-demontažnim konstrukcijama i gotovim materijalima ispune koji se po potrebi montiraju i uklanjaju sa planom predviđenih lokacija – parcela),
- tipske vezane hale (stalne ili montažno-demontažne, vezane toplim vezama),
- stalni vezani objekti (građeni čvrstim materijalima vezani toplim vezama).



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

Član 12.

Za sve objekte propisana je maksimalna površina i to :

- kod postojećih objekata koji ostaju u svojim tlocrtnim gabaritima, maksimalna površina se slaže sa tlocrtnim gabaritima postojećeg objekta,
- kod novoplaniranih objekata maksimalna površina data je u okviru građevinskih linija, odnosno definisana je planiranim maksimalnim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, u skladu sa grafičkim priložima i definisanjem urbanističko-tehničkih uslova,
- kod planiranih objekata na višenamjenskim površinama na kojima nisu u grafičkim priložima prikazani gabariti objekata, maksimalne površine isključivo se definišu izradom urbanističko-tehničkih uslova od strane autora plana.

Član 13.

Procenti iskorištenosti parcele na području plana nisu isti, a zavise od sadržaja. Obzirom da su parcele za izgradnju objekata komercijalnih sadržaja definisane samo kao građevinske parcele za izgradnju objekata, dok su ostali prateći sadržaji riješeni kao javni sadržaji definisani planom i u velikoj mjeri sprovedeni na terenu (saobraćajne, parking, pristupne i pješačke površine) procenat iskorištenosti građevinske parcele za komercijalne sadržaje na obuhvatu plana kreće se od 60 % - 90 %.

Procenat iskorištenosti parcele za višenamjenske površine na kojima se planira parcelacija i izgradnja objekata, koja se definiše izradom urbanističko-tehničkih uslova, a podrazumijeva i prateće sadržaje unutar definisane namjene površine, kreće se do 40 % za planirane objekte, a ostali prostor građevinske parcele planira se sa pratećim i pomoćnim sadržajima.

Bez obzira na namjenu dijela prostora u obuhvatu plana i zadatih graničnih procenata iskorištenosti parcele, neophodna je izrada urbanističko-tehničkih uslova i tumačenje plana od strane autora plana za svaki konkretan slučaj.

Član 14.

Podrumska etaža može se izvesti kod objekata komercijalnih i trgovinskih sadržaja, samo kao etaža za smještaj pomoćnih, magacinskih prostora, a u koju se pristupa iz objekta.

Član 15.

Tavanskim prostorima postojećih objekata, ukoliko su većih površina i samo u okviru gabarita objekta mogu se promijeniti u poslovni sadržaj, ukoliko za to postoje uslovi (prostorni, konstruktivni, protivpožarni).

Član 16.

Arhitektonsko oblikovni elementi objekata i fasada, horizontalni i vertikalni gabariti objekata, kosa krovovišta viševodnih i dvovodnih krovova, a za objekte istih namjena prema regulacionom planu moraju međusobno biti usklađeni.

Svi objekti, bez obzira na namjenu prema regulacionom planu, moraju u higijenskom i tehničkom smislu zadovoljavati važeće propise i standarde, kao i važeće propise o vatrootpornosti.

Član 17.

U okviru površina za izgradnju objekata male privrede, skladišta i proizvodnih pogona mogu se graditi objekti po potrebi tehnološke proizvodnje, a što će se definisati kroz urbanističko-tehničke uslove i tumačenje nosioca izrade (autora) plana.

Član 18.

U objektima čija je namjena definisana (komercijalni sadržaji) moguće je smjestiti i odgovarajuće javne sadržaje, uz uslov da oni ne remete normalno funkcionisanje objekta.

Član 19.

Spratnost planiranih objekata definisana je na grafičkom prilogu, odnosno usvojena spratnost objekata u kompleksu je P + 1.

Postojeći objekti izgrađeni sa potkrovljem, odnosno galerijom iznad prve etaže, zadržavaju se u svojim vertikalnim gabaritima i ne dozvoljava se njihovo povećavanje.

Postojeći objekti spratnosti P + 1, a zavisno od potreba, procjenjenih mogućnosti i uslova (prostorni, konstruktivni, protivpožarni), te na osnovu definisanih urbanističko-tehničkih uslova i tumačenja autora regulacionog plana, mogu se nadzidati do spratnosti P + 1 + Pot.

Planirani objekti, za koje je planom definisana spratnost P + 1, takođe zavisno od potreba, procjenjenih mogućnosti i uslova (prostorni, konstruktivni, protivpožarni), te na osnovu definisanih urbanističko-tehničkih uslova i tumačenja autora regulacionog plana, mogu se nadzidati do spratnosti P + 1 + Pot.

Proizvodno skladišne, sajamske, višenamjenske hale i megatržni centar, kao specifični objekti, u zavisnosti od odabranog konstruktivnog sistema, visinski će se definisati maksimalnim visinama sljemena, i svjetlim visinama unutrašnjih prostora, a jasno definisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Ovi objekti visinski moraju biti usklađeni sa okolnim prostorom.

Član 20.

Objekti čiste industrije i zanatsva (proizvodnja gotovih tekstilnih proizvoda, papirne ambalaže, sitnih elemenata od plastične mase, dječijih igračaka, predmeta od metala, elektrotehničkih proizvoda i sl.), ne smiju svojom djelatnošću ugrožavati ostale funkcije čovjekove okoline.

Za sve objekte planirane na višenamjenskim površinama za razvoj male privrede, prodajno-skladišnih sadržaja, proizvodnih pogona i sl. obavezno je prije izrade urbanističke saglasnosti



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

izraditi elaborat (studiju) uticaja na životnu sredinu, odnosno obavezno je pribavljanje ekološke saglasnosti.

Najviše dopuštena visina buke jeste 45 dba (decibela), koja je određena Pravilnikom o dozvoljenim granicama intenziteta zvuka i šuma (Sl. list SRBiH, br. 46/89), pa zbog toga ovi objekti moraju biti propisno akustično izolovani.

5. PRATEĆI – POMOĆNI ILI MANJI POSLOVNI I PROIZVODNI OBJEKTI

Član 21.

Pratećim – pomoćnim objektima smatraju se prateće radionice uz glavne proizvodne objekte, magacini, nadstrešnice i sl. U pravilu ovi objekti će se graditi u skladu sa potrebama tehnološke proizvodnje odgovarajućeg proizvodnog objekta ili pogona, kao dio kompleksa, samo na površinama definisanim za proizvodne, odnosno sadržaje male privrede i zanatstva, a njihova izgradnja definiše se urbanističko-tehničkim uslovima.

Član 22.

Manjim poslovnim i industrijskim objektima smatraju se :

- a) Tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije, radionice za pružanje ličnih usluga, usluga u domaćinstvu i sl.
- b) Predstavništva, turističke agencije, manji ugostiteljski objekti i sl.

Ovi objekti po potrebi mogu se graditi i u zonama namijenjenim za komercijalne sadržaje, ali samo uz prethodno definisane urbanističko-tehničke uslove, odnosno ispitane mogućnosti nesmetane izgradnje uz sadržaje komercijalnih djelatnosti na koje ne smiju imati negativan uticaj.

6. UREĐENJE ZELENIH POVRŠINA I PARKIRALIŠTA

Član 23.

Za sve zelene površine, koje su planom vanjskog uređenja (grafički prilog) definisane u Izmjeni i dopuni Regulacionog plana, primjenjivati autohtone vrste biljnog materijala.

Za pojaseve uz saobraćajnice i parking prostore, kao i u pojasu zaštitnog tampona oko stočne pijace, primjenjivati vrste drveća sa većom krošnjom, a koje su otporne na gasove i sl. negativne uticaje.

Član 24.

Slobodne površine između objekata i ulične regulacione linije parcela potrebno je urediti odgovarajuće-hortikulturnim rješenjem.

Član 25.

Na površinama koje su ovim planom definisane kao zelene površine (uređene hortikulturene površine i zaštitni tamponi zelenila) ne smije se dozvoliti bilo kakva izgradnja objekata, niti se može promijeniti namjena ovih površina.

Član 26.

Parkiranje vozila za poslovne prostore i javne objekte, parkiranje vozila posjetilaca kompleksa, riješit će se na površinama definisanim kao parking platoi i parking mjesta duž saobraćajnica (grafički prilog – Saobraćaj).

Plato stočne pijace u danima kada ona ne radi, koristiće se kao parking plato, a takođe i za vrijeme većih sajamskih, kulturnih i sportskih manifestacija.

Parkirališta je moguće izvoditi fazno, u zavisnosti od stepena izgradnje sadržaja i objekata.

7. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 27.

Izgradnja planiranih sadržaja i objekata u sklopu kompleksa Agro-tržnog centra izvodit će se na osnovu prethodno izdatih urbanističko-tehničkih uslova uz stručno obrazloženje, tumačenje planskih rješenja, opštih, detaljnih i posebnih uslova, a koje izdaje autor plana.

Urbanističko-tehnički uslovi sastavni su dio (element) Rješenja o urbanističkoj saglasnosti (prema odredbama Zakona o uređenju prostora), odnosno urbanistička saglasnost se ne može izdati bez urbanističko-tehničkih uslova urađenih od strane autora plana.

Član 28.

Izgradnja objekata i izvođenje istih vršit će se prema usvojenom i ovjerenom projektu za izvođenje, izrađenom od strane ovlaštene projektne organizacije.

Član 29.

Objekti čija je realizacija počela prije stupanja na snagu ove Odluke mogu se završiti po izdatim urbanističkim saglasnostima i odobrenjima za građenje.



REGULACIONI PLAN "AGRO-TRŽNI CENTAR" BIJELJINA

Član 30.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku opštine Bijeljina".