

А. УВОДНИ ДИО

I Подаци о планирању

1. Организациона припрема за израду регулационог плана

Изради Регулационог плана „Агро-тржни центар“ у Бијељини (у даљем тексту Регулациони план) приступа се по основу Одлуке о приступању бр. 01-022-27/22 од 14.4.2022. године донесеном од стране Скупштине Града Бијељина и Пројектом задатку бр. 02/2-050-2-172/22 сачињеним од стране Одјељења за просторно уређење ГУГ Бијељина, као носиоца припреме Регулационог плана.

Законом о уређењу простора „Сл. Гласник Републике Српске“ број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19 утврђена су начела за уређење простора кроз процес планирања – члан 10. до 14. и установљени су стратешки и спроведбени документи просторног уређења – члан 25.

Регулациони план, као документ просторног уређења, налази се у групи спроведбених докумената просторног уређења. Садржај регулационог плана дефинисан је Правилником о начину израде, садржају и формирању докумената просторног уређења „Сл. Гласник Републике Српске“ бр. 69/13.

Правну обавезу усаглашавања Регулациони план има према Урбанистичком плану града Бијељина - „Сл. Гласник Града Бијељина“ бр. 43/20, као стратешком документу просторног уређења ширег подручја. Истовремено, а како је то дефинисано Пројектним задатком, Регулациони план се ослања и на претходни план који је третирао овај обухват – Регулациони план „Агро-тржни центар“ у Бијељини – „Сл. гласник Града Бијељина“ бр. 7/04.

На основу претходно изнесеног извршена је организациона припрема за израду Регулационог плана, у надлежности носиоца припреме плана, а која је обухватила:

- доношење Одлуке о приступању изради Регулационог плана;
- формирање радног тима за припрему плана,
- избор носиоца израде плана,
- формирање савјета плана,
као активности обављене у првој фази, те активности које су дефинисане Правилником и односе се на каснију фазу израде и доношења регулационог плана, а подразумевају:
- организацију сарадње са институцијама, јавним предузећима, привредном комором и другим правним и физичким лицима,
- организацију стручне расправе у складу са Законом,
- организацију јавног увида и
- процедуре усвајања плана.

1.1.. Одлука о приступању изради регулационог плана, носилац припреме и носилац израде плана

Одлука о приступању изради Регулационог плана „Агро-тржни центар“ у Бијељини донесена је од стране Скупштине Града Бијељина 14.4.2022. године (Одлука бр. 01-022-27/22).

Одлуком је дефинисан обухват Регулационог плана; сврха израде плана, рок за израду, те носилац припреме и носилац израде Регулационог плана. Одлука о приступању изради регулационог плана је саставни дио документационе основе плана.

Носилац припреме плана је Одјељење за просторно уређење ГУГ Бијељина.

За носиоца израде регулационог плана одабрано је ЈП „Дирекција за изградњу и развој града“ Д.О.О. Бијељина, као правно лице које посједује лиценцу за израду докумената просторног уређења.

Контролну улогу у праћењу израде регулационог плана има Савјет за праћење израде регулационог плана. Савјет је именован ради укупног праћења израде планског документа, вођења јавне расправе и усаглашавања ставова и интереса. Поред наведеног, задатак Савјета је и да заузима стручне ставове према питањима општег, привредног и просторног развоја подручја за које се план доноси, рационалности и квалитета предложених планских рјешења, усаглашености плана са документима просторног уређења који представљају основу за његову израду, као и усаглашености плана са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу и другим прописима заснованим на закону.

2. Стручна припрема за израду регулационог плана

ЈП „Дирекција за изградњу и развој града“ Д.О.О. Бијељина одабрана је као носиоц израде Регулационог плана „Агро-тржни центар“ у Бијељини. У складу са одредбама члана 18. Закона о уређењу простора и грађењу „Сл. гласник РС“, радни тим наведеног предузећа, који учествује у изради плана, извршио је стручну припрему за израду предметног документа. У оквиру стручне припреме прикупљена је одговарајућа документациона основа добијена од стране носиоца припреме плана – геодетска подлога у дигиталном облику, Одлука о приступању изради плана, Пројектни задатак за израду плана, изводе из докумената ширег подручја са којима регулациони план има обавезу усаглашавања, иницијативе корисника простора које су детаљно размотрене и према којима је заузет одговарајући став. Анализа иницијатива корисника простора саставни је дио документационе основе овог документа – фаза преднацрта и нацрта плана.

Као носиоц израде регулационог плана стручни тим ЈП „Дирекција за изградњу и развој града“ Д.О.О. Бијељина обавио је обилазак терена и увид у достављену документациону основу.

2.1. Анализа претходног регулационог плана предметног обухвата

До сада важећи регулациони план за обухват „Агро-тржни центар“ у Бијељини је Регулациони план „Агро-тржни центар Кнез Иво од Семберије“ у Бијељини – „Сл. гласник Града Бијељина“ бр. 7/04. Обухват је површине од 44,17 ha, смјештен у сјеверозападном дијелу урбаног подручја града Бијељине са јужне стране Улице Стефана Дечанског и југоисточно у односу на градску путну обилазницу. Улица Стефана Дечанског, сјеверна граница предметног обухвата, уједно је и саобраћајница која раздваја Агро-тржни центар и индустријске зоне града Бијељине – „Индустријска зона 2“ и „Индустријска зона 4“.

Агро-тржни центар „Кнез Иво од Семберије“ представља прву пословну зону формирану почетком 2000-тих година. Као разлог исказаних потреба за организацијом одређених садржаја израђен је Регулациони план, усвојен 2004. Године. Тада је и постављена основна концепција овог просторног обухвата у оквиру које централно мјесто имају три намјене: кванташка пијаца, сточна пијаца и сајамски комплекс. Ови садржаји заузимају централни дио обухвата плана и њихов размјештај утицао је на просторну организацију осталих површина и организацију интерне саобраћајне мреже. У вријеме израде наведеног регулационог плана овај је простор био углавном неизграђен. Сјеверни дио обухвата уз Улицу Стефана Дечанског, која је у то вријеме била магистрални пут Бијељина – Брчко (скинут статус магистралног пута по изградњи градске путне обилазнице) дефинисан је за изградњу пословних објеката са акцентом на комерцијалне дјелатности, јужни дио обухвата за складишне и производне дјелатности, а са јужне стране дефинисана је и површина за будуће проширење пословних и производних дјелатности.

На основу описане концепције у периоду од усвајања регулационог плана до данас изграђени су кванташка пијаца, сточна пијаца, сајамски комплекс, бундла пијаца, те пословни и производни објекти углавном у сјеверном дијелу обухвата. Анализом имплементације регулационог плана у периоду од његовог доношења до данас, може се извести закључак да је изградња текла углавном у складу са просторном организацијом из плана.

Обзиром на дужи временски период трајања описаног спроведбеног документа просторног уређења, те узимајући у обзир да је 2020. Године донесен нови Урбанистички план града Бијељина, створили су се услови за израду новог регулационог плана за овај обухват.

Кроз детаљну анализу планских рјешења из претходног регулационог плана, анализе његове примјене кроз протекли временски период, а узимајући у обзир новонастале обавезе у смислу са усаглашавањем са планом ширег подручја, изведени су одређени закључци који су утицали на формирање основних циљева и одабир концепције новог планског документа:

- придржавати се важећег Закона о уређењу простора и грађењу, те посебно важећег Правилника о изради и доношењу докумената просторног уређења,
- у свим елементима извршити усаглашавање са документом ширег подручја,
- задржати већ изграђене објекте и дефинисане просторне цјелине унутар обухвата уз стварање флексибилнијих услова за њихову допуну, модернизацију и опремање у складу са новим условима и потребама,
- дефинисати план парцелације на грађевинске парцеле са флексибилним условима могућег укрупњавања и уситњавања грађевинских парцела као би се

- формирао простор који ће привући будуће инвеститоре различитих потреба за изградњу пословно-производних капацитета,
- у складу са претходним циљем избјећи или на минимум свести уочена ограничења у претходном плану примјењујући просторну организацију која ће обезбиједити да се на укупној површини обухвата омогући лоцирање (изградња) свих пословно-производних и привредних садржаја у оквиру генералне намјене простора дефинисане урбанистичким планом, без посебног разврставања на детаљне намјене које могу бити познате тек у процесу реализације плана, односно појаве конкретних инвеститора,
 - задржати дефинисану мрежу интерних саобраћајница уз провјеру и по потреби допуну попречних профила у складу са потребама одговарајућих намјена,
 - извршити провјеру капацитета, допуну и модернизацију комуналне инфраструктуре,
 - примијенити еколошки принцип и стриктно се придржавати услова заштите животне средине у смислу да обухват ове пословне зоне представља простор на којем се могу изграђивати само еколошки прихватљиве производне и пословне дјелатности,

3. Извод из документа просторног уређења ширег подручја – Урбанистички план града Бијељина

Стратешки документ просторног уређења са којим се овај регулациони план усаглашава је Урбанистички план града Бијељине „Сл. Гласник Града Бијељина“ бр. 43/20.

Према Урбанистичком плану, урбано подручје Бијељине подијелено је на одговарајуће цјелине које имају своје специфичности и карактеристике. Те цјелине су:

- уже урбано подручје које заузима површину од 1827,6 ха,
- рубни појас урбаног подручја са површином од 1178,45 ха,
- индустријске зоне, и зоне мале привреде, као засебне цјелине (укупно 150,4 ха),
- зона непосредне заштите изворишта, као посебна цјелина која заузима површину од око 67,0 ха.

Предметни обухват представља, дакле, дио засебне цјелине у склопу урбаног подручја града Бијељине. Ова цјелина се састоји од Индустријске зоне 1 – површина у сјевероисточном дијелу урбаног подручја града (обухвата постојеће фабричке комплексе "Сава", "Елвако"..), те површине на сјеверозападном дијелу урбаног подручја, дефинисане Урбанистичким планом као Радне зоне индустрије и мале привреде.

За разлику од Индустријске зоне на сјевероисточном дијелу урбаног подручја која обухвата некадашње старе индустријске капацитете углавном реорганизоване и допуњене новим пословним комплексима, ова зона на сјеверозападу је релативно новоформирана цјелина за привредне капацитете. Формирање пословно-производне зоне у овом дијелу урбаног подручја је резултат логичних анализа о могућим локацијама за привредне садржаје. Наиме, простор са обе стране магистралног пута Бијељина – Брчко, односно данас Улице Стефана Дечанског по изградњи градске путне обилазнице, присуство градске путне обилазнице утицали су на одабир локација за нове пословне индустријске зоне. Агро-тржни центар „Кнез Иво од Семберије“ прва је пословна цјелина организована

у овом дијелу урбаног подручја и управо је ова цјелина имала утицаја за дефинисање још три индустријске зоне - „Индустријска зона 2“, „Индустријска зона 3“ и „Индустријска зона 4“.

Урбанистички план је поставио основне елементе будућег привредног развоја Бијељине.

Индустријски развој на територији општине Бијељина базират ће се на задовољавању потреба домаћег тржишта првенствено, а потом и на постепеном расту конкурентности производње на иностраном тржишту. План дугорочног развоја индустрије условљен је :

- порастом ефикасног кориштења производних фактора у складу са савременим захтјевима привређивања из међународног окружења,
- смањењем производних трошкова,
- растом инвестиција и високом стопом улагања,
- смањењем кориштења енергије, увођењем алтернативних извора енергије,
- смањењем шкарта и индустријског отпада,
- уважавањем еколошких критеријума и критеријума кориштења земљишта.

Стратегија развоја индустријске дјелатности заснива се на :

1. Развоју малог и средњег предузетништва и изградњу малих погона посебно на ванградском подручју,
2. Модернизацији и ревитализацији постојећих индустријских погона. Можемо генерално закључити да постојећи индустријски капацитети никада нису достигли своју потпуну искориштеност, а нити су у развојном смислу били способни пратити технолошки напредак. Према томе, наше становиште је да само поједини од индустријских капацитета из данашње перспективе имају оправданост у ревитализацији и модернизацији и то можда једног дијела својих погона и технолошких процеса. Остали дијелови и остали индустријски погони морају се у потпуности преорјентисати, генерално измијенити своју стратегију пословања, и раздијелити на више мањих рентабилнијих и актуелнијих погона.
3. Развоју свих економски ефикасних и тржишно перспективних програма.

Иако је креирање новог нормативног окружења посао државе, локална самоуправа Бијељине ће са своје стране да предузме све мјере које могу да убрзају процес транзиције, а прије свега у домену афирмације и промоције Бијељине за привлачење капитала (на пример, промоцијом простора и локација у оквиру постојеће индустријске зоне која се налази у сјевероисточном дијелу урбаног подручја, и двије планиране зоне за развој мале привреде у сјеверозападном дијелу урбаног подручја), изградњом инфраструктуре, понудом изграђених, а данас неискоришћених објеката, појачаним мјерама за очување животне средине, повољном пореском политиком, подстицањем партнерства јавног и приватног сектора, и сл.

У складу са изложеним, неопходно је да се:

- успоставе институције и механизми који би омогућили да се средства уложена у земљиште (опремање) поврате у реалном економском износу, како би се омогућила дговарајућа понуда локација и простора (кроз развој новог земљишта, урбану обнову, реструктурирања постојећих простора, и сл.), и

- успоставе инструменти који би обезбиједили кохерентност економске, фискалне, посебно пореске и кредитне политике. Уређење и обезбјеђење функционалног развоја будућег урбаног подручја (ширењем урбаног подручја, новоизграђеним стамбеним насељима) ће захтјевати велика финансијска средства, а самим тим и унапређење досадашње пореске политике како би се захватио приход од земљишта и промета непокретности, као и тражење додатних извора прихода, укључујући и приватна средства.

Оперативни циљ развоја привреде је сљедећи :

Омогућити развој свих грана привреде по принципима одрживог развоја и у пажљивој корелацији са другим градским функцијама.

Према намјени површина из Урбанистичког плана, обухват који је предмет овог елабората дефинисан је за лаку индустрију, малу привреду и услужне дјелатности, односно у генералној намјени површина припада радним зонама.

Бијељина треба да тежи да се развија у правцу заокружавања привредне структуре, гдје ће доминирати услужни сектор, али истовремено и развојем индустријске, саобраћајно-прометне и грађевинске дјелатности. Пољопривреда, у оквиру нових привредних односа неће изгубити важност и представљаће значајну сировинску основу за развој прерађивачких капацитета прехранбене индустрије.

Сваки развој прате и нове технологије и иновације, па треба рачунати да ће се и на овом подручју појавити гране и нови програми који данас нису заступљени, а за чији развој постоје одговарајући простори.

Саобраћајни положај Бијељине треба искористити да се ојача саобраћајна привреда, развојем и ширењем саобраћајних, дистрибутивних и прометних функција. Саобраћајна инфраструктура (за предметни обухват од посебне важности је градска путна обилазница и улица Стефана Дечанског) посљедично утиче на формирање нових потреба и подиже локациону вриједност простора, што упућује на потребу економског активирања изградњом одговарајућих садржаја.

Понуда нових простора и локација треба да усмјери, као што може и да подстакне економски развој, али само уколико се строго поштују еколошки стандарди.

4. Информационо-документациона основа измјене регулационог плана

Документациону основу Регулационог плана „Агро-тржни центар“ у Бијељини чине:

1. Одлука о приступању изради Регулационог плана "Агро-тржни центар" Бијељина, Одлука бр. 01-022-27/22 од 14.6.2022. године;
2. Пројектни задатак бр. 02/2-050-2-172/22 од августа 2022. године, сачињен од стране Носиоца припреме плана
3. Урбанистички план града Бијељина „Сл. гласник Града Бијељина“ бр. 43/20 – ЈП "Дирекција за изградњу и развој града" ДОО Бијељина 2020. године;
4. Иницијативе и програмски елементи институција и корисника простора;

Б. СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

І. Просторна цјелина

1. Територија просторне цјелине – граница обухвата плана

Регулациони план "Агро-тржни центар" у Бијељини представља обухват који је смјештен између Улице Стефабна Дечанског на сјевероистоку, градске путне обилазнице и канала МОК на сјеверозападу, „Индустијске зоне 3“ на југозападу и рјеђе изграђених и насељених површина намјењених становању на југоистоку. У цијелости је у оквиру катастарске општине Бијељина Село. Има укупну површину обухвата од 44,17 хектара. Према намјени површина из Урбанистичког плана града Бијељине представља засебну цјелину намјене Радна зона – лака индустрија, мала привреда и услужне дјелатности.

Просторни обухват Регулационог плана "Агро-тржни центар" дефинише **граница обухвата:**

Граница обухвата Плана почиње од к.п.731/6 затим иде у правцу истока сијекући парцелу к.ч. 1374, долази к.п. 728/59 гдје скреће у правцу југа, мањим дијелом пресијеца к.п. 728/83, излази на к.п. 1375/1 и наставља ка југозападу, затим скреће ка западу пресијецајући к.п. 728/66, пратећи цијелу њену дужину, долази до Мајевичког канала, затим скреће у правцу сјевера, пресијецајући парцеле 728/95 и 1513/2, пратећи ток Мајевичког канала, ломи се ка сјевероистоку и поново излази на к.п. 731/6 све КО Бијељина Село, гдје се завршава обухват Плана. 2) Обухват Плана има укупну површину од 44,17 ha.

2. Типологија изградње у обухвату регулационог плана

Када је у питању типологија изградне предметног простора ради се о пословној зони, односно сви изграђени објекти и садржаји су пословне намјене. Сјевероисточни дио обухвата уз Улицу Стефана Дечанског карактерише изграђеност пословних објеката из области комерцијалних и услужних дјелатности, углавном трговине са складишним и пратећим капацитетима и угоститељски садржаји. Мањи број објеката у овој зони плана је производне намјене, а производња је углавном из области занатско-услужних дјелатности.

Средишњи дио обухвата плана, од сјеверозапада према југоистоку чине површине: сточна пијаца (ограђен простор са пословним објектом ветеринарске станице и мањим пратећим објектима у служби сточне пијаце; сајамски комплекс са сајамском халом и пратећим објектима, хала бувље пијаце, кванташка пијаца (површина у оквиру које се у одређеним данима паркирају камиони са пољопривредним производима) са пратећим објектима. Југозападни дио обухвата, као и простор између сточне пијаце и градске путне обилазнице, те простор између обилазнице и Мајевичког ободног канала (МОК) су неизграђене површине.

Иако се ради у цијелости о пословним и пословно-производним објектима, разликује се више типова изградње. Већи објекти – сајамски објекат, бувља пијаца и мањи број производних објеката грађени су у скелетном систему – тип хала. Већи број објеката

комерцијалних и услужних дјелатности углавном су грађени у класичном систему градње (зидани објекти), а појављују се и објекти у полумонтажном типу градње.

3. Врсте примијењених правила регулације

Регулација простора заснива се на: урбанистичким показатељима (намјена, коефицијент изграђености, индекс или степен искоришћености); урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне); правилима изградње (постављање објеката, удаљеност објеката, висина објеката, постављање ограде, паркирање и гаражирање и др).

Како се у обухвату овог регулационог плана појављују само радне зоне, то ће се врсте примијењених правила регулације ускладити са намјеном простора.

Основна правила изградње (општи урбанистичко-технички услови и смјернице) дефинисани су планом ширег подручја (урбанистички план града Бијељине), али ће се у овом регулационом плану детаљније разрадити примјеном одговарајућих чланова Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације „Сл. гласник Републике Српске“ бр. 115/13. Истовремено, потребно је водити рачуна о флексибилности плана у смислу да се строго дефинисаним урбанистичким параметрима не створе ограничења која би могла негативно утицати на будућу потражњу локација. Замисао је да "Агро-тржни центар" и сусједне индустријске зоне буду носиоци развоја регионалних функција града Бијељине. Оне треба да привлаче токове роба, капитала и људи кроз дневне миграције радне снаге ка овом подручју, као и корисника услуга овог подручја. Ове зоне ће имати великог доприноса у укупном развоју града, на тај начин што афирмишу простор, постављају садржаје који доприносе даљој урбанизацији овог подручја, покрећу миграције, утичу на интеграције мањих просторно-функционалних јединица у веће и друго.

II. Природни услови и ресурси

1. Природне карактеристике

Географски положај

Границе обухвата регулационог плана "Агро-тржни центар" чине: дио улице Стефана Дечанског до раскршћа са обилазним путем Бијељине, Мајевички ободни канал и дио градске путне обилазнице, саобраћајница са правцем пружања сјеверозапад - југоисток која спаја градску путну обилазницу и локални пут те раздваја овај обухват од обухвата „Индустријска зона 3“ и локални пут на југоисточној страни обухвата ове цјелине. Површина коју захвата "Агро-тржни центар" износи 44,17 хектара.

Агро-тржни центар смјештен е на 44⁰N и 19⁰E, а морфолошки је равница која припада алувијалној равни Семберије са надморском висином око 90 mNV. У оквиру обухвата регулационог плана нема природних водотока. Са сјеверозападне стране граница зоне иде уз Мајевички ободни канал (створени водоток).

Климатске карактеристике

Подручје Семберије налази се у појасу умјерено-континенталне климе са уобичајеним карактеристикама и колебањима која се огледају у израженим температурним амплитудама (један максимум и један минимум) и јасно изражена четири годишња доба. Ради отворености према Панонској низији под утицајем је панонске климе и ваздушних маса из Источне Европе. Просјечне љетне температуре су 20 до 22 °С, а зимске око – 2,3 °С. Просјечна годишња температура је 11,3 °С, а годишња колебања су велика и износе 23,3 °С.

Средња температура ваздуха по годишњим добима (Станица Бијељина)

Годишња доба	Зима	Прољеће	Љето	Јесен	Разлика Јесен-прољеће	Вегетациони период
Температура °С	1,4	11,3	20,4	12,1	0,8	17,8

Највиша просјечна количина падавина је у периоду мај – јули а најмања у периоду јануар – март.

Преглед средњих вриједности мјесечних и годишњих падавина (Станица Бијељина)

Мјесеци	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Годишње
Падавине (mm)	49	46	48	62	64	99	75	66	56	48	65	63	740

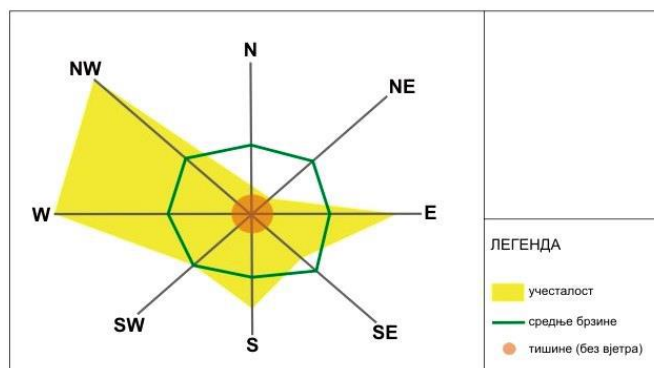
У десетогодишњем посматрачком периоду, у Семберији се просјечно годишње излучује 740 мм падавина.

Стварна или ефективна инсолација у Семберији износи просјечно 1796,5 сати годишње, што је 40,2 % од могућег трајања сунчевог сјаја.

Вјетар

Вјетар је посебан фактор, а анализом података о вјетровима могу се открити основне одлике атмосферске циркулације, а тиме и објаснити неке карактеристике климе. Вјетрови су умјерени и слаби, а доминантни су из сјеверног и сјеверозападног правца.

Честина и брзина вјетрова се приказује на "ружи вјетрова", која представља суму праваца и интензитета вјетрова предметног региона у одређеном временском периоду (најчешће просјечна година). Честина и брзина вјетрова дата је по правцима и приказана на сл. 1 и у табели испод слике.



Ружа вјетрова

Приказ честине и средњих вриједности брзина вјетрова

	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	С
Рел. честине	45	24	101	49	104	60	129	188	296
Ср. брзина	1.3	1.3	1.3	1.7	1.3	1.4	1.5	1.7	-

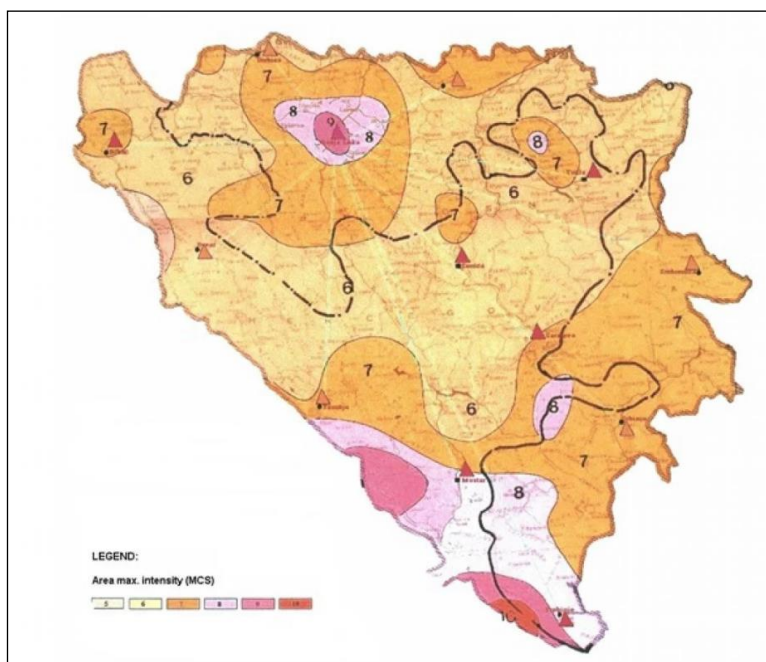
Сеизмолошке карактеристике

Основне карактеристике сеизмичности дефинисане су на основу података о земљотресима који су се догодили у прошлости на овом подручју и података о земљотресима из удаљенијих жаришта која окружују ово подручје, а остварују на њему значајне сеизмичке ефекте. Земљотресни ризик, практично, дефинише ниво прихватљивог оштећења објеката и овај ниво остварује се кроз одговарајући прорачун чија су правила утврђена правилником. Земљотресна опасност, тј. земљотресни хазард оцјењује се преко сеизмолошких карата максимално очекиваних интензитета и карата максималних очекиваних хоризонталних убрзања. Категорија објеката који се граде представља полазни осонов за оцјену нивоа земљотресне опасности, те је она на тај начин повезујући фактор земљотресног ризика и земљотресног хазарда.

Сеизмичност терена утврђена је на основу Сеизмолошке карте СФРЈ из 1987. године према којој простор општине Бијељина представља подручје са максималним интензитетом очекиваних земљотреса $I = 7^0$ MSK - 64 за повратни период од 500 година и вјероватноћом појаве 63%.

Очитана вриједност максиланог очекиваног хоризонталног убрзања на основној стијени за повратни период од 475 година са вјероватноћом превазилажења догађаја од 10% у 50 година, за наведено предметно подручје износи 0.8-0.9g ($g=9.81\text{m/s}^2$).

До потпуне примјене европског стандарда Еврокода 8, неопходно је поштовати постојеће сеизмолошке подлоге за асеизмичко пројектовање као основне улазне параметре у сеизмичком прорачуну. При томе користити "Правилник о техничким нормативима за изграу објеката високоградње у сеизмичким подручјима", Службени лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 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

Геолошка грађа терена

Инжењерскогеолошке и хидрогеолошке карактеристике терена

Подручје Семберије изграђују плиоплеистоценски седиментни комплекси, дебљине до 250 м. У геолошкој прошлости дошло је до периодичног тектонског спуштања и тоњења акумулативне равни и таложења вученог материјала ријека Дрине и Саве и стварања пространих ријечних тераса које су представљене моћним наслагама шљунковито-пјесковитих седимената.

Најнижој, првој тераси која је холоценске старости, припада локација "Агро-тржног центра". Прва тераса t_1 је тераса Дрине и има широко распрострањење у Семберији. Изграђена је од шљунка и пијеска у доњем дијелу (наслаге корита) и алевритских пијескова и глина у горњем дијелу (поводањски седименти). Испод прве холоценске терасе су поводањски алувијални седименти: наслаге финијег зрна и творевине корита (пијескови, спрудови). У старим, напуштеним ријечним меандрима створени су седименти мртваја и бара (алеvритски пијескови и алевритске глине са много органског детритуса). У овој области је ријека Дрина у својој геолошкој прошлости депоновала велике количине кластичних седимената: шљунковито-пјесковитих, пјесковитих и алевритских. Вишеструким понављањем таложења транспортованог материјала на истим релативним висанама створене су простране дебеле наслаге шљунковито-пјесковитих седимената (30 – 60 м).

Ријечни седименти Семберије могу се у литолошко – гранулометријском смислу, посматрано вертикално, подијелити у 2 комплекса:

- комплекс пијескова и шљункова са иловачама и барским глинама
- комплекс пијескова и шљунковитих пијескова у смјењивању са глинама

Валутнице су поријеклом од кречњака, рожнаца, пјешчара, кврцита и магматских стијена.

Просјечна надморска висина ове алувијалне равни је око 91mNM, а најнижа надморска висина је на ушћу Дрине у Саву и износи 80 mNM.

Литолошки састав терена, до дубине 9 м, на самој локацији "Индустријска зона 4" може се дефинисати на основу података добијених при изради бунара у оквиру сусједне Индустијске зоне 2. 1 –3 м од површине терена је хумус и иловачасте глине, а испод њих је шљунак. Мјестимично се шљунак појављује при самој површини терена.

Хидрографску мрежу Семберије чине водотоци слива ријека Дрине и Саве. Ови водотоци су природни и вјештачки, равничарског су типа, са израженим јесењим и прољетним поводњима, што је последица умјерено-континенталне климе и мале надморске висине.

У алувиону Семберије колектор подземних вода, чије су количине велике, чине шљунковито-пјесковити седименти. Глине у семберском алувиону су изолатори водоносних слојева.

Водоносни слојеви су интергрануларне порозности са коефицијентм филтрације од $1,0 \times 10^{-3}$ m/s. Ефективна порозност је око 24 – 27 % (Плавкић и др. 1990.г.).

Глине прашинасто-пјесковите, као изолатори, имају низак коефицијент филтрације, око $0,1 \times 10^{-9}$ m/s.

Ниво подземне воде је на око 3 м од површине терена. Издан је са слободним нивоом, а генерални правац тока подземних вода је од југа и југоистока ка сјеверу и сјеверозападу. Издан се прихрањује из ријеке Дрине. Утицај падавина је мали, јер површински изолаторски слој смањује инфилтрацију оборинских вода у тло.

Геотехничке карактеристике

Раван терен и глиновити и шљунковити седименти, који чине састав терена локације "Агро-тржни центар" пружају оптимално повољне услове за градњу. Проблем код равног терена постоји при изградњи површинских и подземних канализационих система за отпадне воде, због потребе постизања одговарајућег нагиба одводног система.

Према хидрогеолошким карактеристикама и са нивоом воде од 3м од површине, терен на овој локацији повољан је за градњу објеката.

С обзиром да се планира изградња пословних и производних објеката посебну пажњу треба обратити на отпадне воде, јер с обзиром на састав терена постоји велика опасност од загађења подземних вода.

При градњи појединих индустријских објеката вршиће се појединачна, детаљна геотехничка испитивања тла.

2. Оцјена природних и створених услова и повољности земљишта за изградњу

Са аспекта повољности земљишта анализирани су три основне групе фактора: природне карактеристике, намјена површина и инфраструктурне услуге.

Природна средина – природни услови

Утврђени анализом на простору обухвата плана, нису ограничавајући за будући развој.

Компоненте животне средине (стање воде, тла ваздуха, урбаног стандарда)

Анализом подручја обухвата плана, су ограничавајући за будући развој, уколико се аспекту очувања и заштите животне средине не посвети посебна пажња. Заштита животне средине у процесу урбанистичког планирања дио је стратегије одрживог развоја. Елементи ове стратегије садржани су у Закону о заштити природе "Сл. гласник РС" бр. 20/14, Закону о заштити животне средине, "Сл. гласник РС" бр. 71/12 и 79/15, Закону о уређењу простора и грађењу "Сл. гласник РС бр. 40/13", Урбанистичком плану града Бијељине, као и посебним законима о заштити вода, ваздуха и земљишта.

Један од ограничавајућих фактора јесте наслијеђена мрежа саобраћајница, због недостатка заштитних коридора зеленила и ограничених просторних могућности да се постојеће стање побољша.

Недостатак адекватних анализа, праћења и израде катастра загађивача, те мјерења која су Законом дефинисана обавеза, стање животне средине на просторном обухвату плана није могуће у потпуности сагледати.

Постојећа намјена површина

На простору плана, сагледана детаљном анализом постојећег стања и изграђености, показује да не може бити ограничавајући фактор будућег развоја. Изградња објеката и садржаја углавном је текла према регулационом плану, те се и неизграђене површине унутар обухвата могу адекватно уклопити у планску концепцију.

Инфраструктура

Подручје регулационог плана "Агро-тржни центар" је повољно за будући развој, са мањим ограничењима која се морају у наредном планском периоду постепено елиминисати. Простор је опслужен примарном и интерном саобраћајном мрежом и са овог аспекта третирани простор има највећих потенцијала за будући развој.

Када је у питању комунална инфраструктура (водовод и канализација, електроенергетска инфраструктура и телекомуникациона инфраструктура) и са овог аспекта простор је опслужен објектима и мрежама комуналне инфраструктуре. Свакако да је потребно у наредном периоду извршити реконструкције и доградње инфраструктурних објеката, а како би се створили што повољнији услови за интензивнију изградњу нових пословних и производних објеката.

III. Инфраструктура

1. Саобраћај

Подручје обухвата Регулационог плана "Агро-тржни центар" је ослоњен на главну градску саобраћајницу – Улица Стефана Дечанског која је сјевероисточна граница обухвата плана. Комплетна постојећа и планирана интерна мрежа саобраћајница унутар обухвата концептуално је ријешена на основу одређених прикључака на Улицу Стефана Дечанског. У вријеме израде претходног регулационог плана, Улица Стефана Дечанског је била магистрални пут Бијељина – Брчко, те су се, у складу са саобраћајним прописима, тада дефинисала два саобраћајна прикључка третираног обухвата на ову улицу, уједно и главни улази/излази у комплекс центра. Ти прикључци дефинисани су на основу просторне организације садржаја унутар комплекса – први у зони кванташке пијаце и други у зони сточне пијаце. У каснијем периоду, по изградњи градске путне обилазнице, дионица улице Стефана Дечанског до кружне раскрснице са обилазним путем, која је уз сјеверозападни дио границе обухвата плана, губи статус магистралног пута. У том периоду изведен је још један прикључак на ову улицу, у југоисточном дијелу обухвата у којем су изграђени и први комерцијални, односно трговачки објекти.

Постојећа интерна саобраћајна мрежа унутар обухвата регулационог плана дефинисана је на основу просторне организације садржаја унутар комплекса и плана парцелације, а узимајући у обзир позиције прикључака на Улицу Стефана Дечанског, те услова заштите обилазног пута – дионица обилазнице у дужини од око 600м пролази сјеверозападним дијелом обухвата плана (унутар обухвата). У том смислу интерну мрежу саобраћајница у садашњем стању чине главна интерна саобраћајница са правцем пружања сјевероисток – југозапад која је у зони кванташке пијаце прикључена на Улицу Стефана Дечанског, те приступне саобраћајнице са правцем пружања сјеверозапад – југоисток у сјевероисточном дијелу обухвата које опслужују изграђене пословне и производне објекте. На поменуте саобраћајнице прикључени су сви саобраћајни токови и приступи изграђеним објектима у обухвату плана, а на исте је повезана и планирана саобраћајна мрежа чији се коридори могу сагледати на геодетској подлози (извршена парцелација према претходном регулационом плану и остављени коридори планираних интерних саобраћајница).

Поред описаних саобраћајница, значајно мјесто има и саобраћајница по којој иде југозападни дио границе обухвата плана, која има правац пружања сјеверозапад –

југоисток и која је на сјеверозападу прикључена на градску путну обилазницу, а на југоистоку на постојећи локални пут. Наиме, у садашњем стању изведен је прикључак на обилазницу и изграђено око 300м ове саобраћајнице. Описана саобраћајница је граница између обухвата „Агро-тржног центра“ и „Индустријске зоне 3“ те ће у наредном периоду сигурно преузети улогу развоја југозападнoг дијела обухвата „Агро-тржног центра“ и комплетног обухвата Индустрijске зоне 3.

2. Водовод и канализација

Водовод

Системи водоснабдијевања и одводње отпадних вода сматрају се једним од кључних комуналних инфраструктурних система. За одрживи развој урбаних подручја неопходна је заштита, ревитализација и проширење постојећих система. Поред уредног водоснабдијевања потрошача санитарно исправном водом нарочито се мора повјести рачуна о заштити изворишта водоснабдијевања и третману, односно пречишћавању употребљених и атмосферских вода пре њиховог упуштања у реципијенте.

Снабдијевање питком водом града Бијељина врши се из изворишта "Грмић". Процјена издашности изворишта креће се око 1,5m³ / sek.

Са постојећег градског водоводног система Бијељина сада се снабдијева водом око 52.000 становника са градског подручја и око 33.000 становника у приградским насељима:

Према студији заштите изворишта водоснабдијевања „Грмић“ у Бијељини интензивна експлоатација изворишта „Грмић“ са постојећим капацитетом од 525 l/c довела је до промјене режима подземних вода као и до повећања ризика од загађења изворишта од потенцијалних загађивача који су лоцирани непосредно уз извориште и узводно од њега (септичке јаме са упојним бунарима, гробља, дивље депоније итд.).

Основ постојеће водоводне мреже за ово подручје представља постојећи цјевовод пречника Ø 150mm положен лијевом страном Улице Стефана Дечанског, а на који је прикључена постојећа дистрибутивна мрежа комплекса Агро-тржног центра "Кнез Иво од Семберије".

Фекална канализација

У граду Бијељини изграђен је јединствени систем прикупљања, транспорта и пречишћавања отпадних вода из домаћинстава и индустрије који обухвата централну зону града, тако да се у осталим подручјима уже урбане зоне један мањи дио прикупљене отпадне воде без претходног третмана упушта у корито канала Дашница на више локација преко колектора кишне канализације који су претворени у мјешовити канализациони систем.

Дио прикупљене отпадне воде се након третмана у постојећим изведеним септичким јамама испушта у кишне колекторе, а остали дио фекалних вода се упушта директно у подземље преко упојних бунара.

Међутим, потребно је нагласити да се површина обухвата Регулационог плана налази у крајњем сјеверозападном дијелу урбаног подручја града Бијељине, те да је далеко изван зоне обухваћене пројектом јавне фекалне канализације који се сада реализује. Будући

развој ових дијелова урбаног подручја тек треба да постане предмет анализа и истраживања, са аспекта опремања системом јавне фекалне канализације.

Значајну улогу у пројектовању и реализацији канализационог система на посматраном подручју имаће главни фекални колектор чија траса прелази преко дијела обухвата на сјеверу (дијелом уз трасу градске путне обилазнице), а потом наставља преко територије КО Обарска Велика и иде до планираног главног пречистача отпадних вода на локацији „Шећерана“ у Великој Обарској.

Простор комплекса Агро-тржног центра има изведен интерни систем канализације и третмана отпадних вода, са цјевоводима и сабирним колекторима. Сакупљене и прерађене воде се након третмана испуштају у Мајевички ободни канал.

Кишна канализација

Због топографских услова на терену, развој града није адекватно праћен развојем кишне канализационе мреже, тако да је кишна канализациона мрежа грађена углавном у саобраћајницама са десне стране канала Дашница, гдје су постојали услови за гравитациону одводњу прикупљених падавина до канала.

Са лијеве стране канала Дашница само мањи број саобраћајница је покривен системом кишне канализације.

У појединим дијеловима града, гдје се није могла обезбиједити одводња прикупљене воде са саобраћајница до канала, изграђени су упојни бунари преко којих се прикупљена вода упушта у тло.

Комплекс Агро-тржног центра има споствени систем кишне канализације који атмосферске воде одводи у Мајевички ободни канал. Воде се у канал испуштају без икаквог пречишћавања.

3. Електроенергетика и телекомуникације

Електроенергетска инфраструктура

У зони обухвата Регулационог плана „Агро тржни центар“ у Бијељини налазе се три блиндиране трафостанице и то: БТС „АГРО-ТРЖНИ ЦЕНТАР“ инсталисане снаге 1000 kVA; БТС „ИНТЕРЕХ“ снаге 630 kVA (сада је корисник маркет “ЗЕКА”) и БТС „СЛОБОПРОМ-ТУШ“ снаге 630 kVA (сада је корисник трговински центар “БИНГО”). Трафостаница БТС АТЦ је у власништву Електро-Бијељине, док су преостале трафостанице у приватном власништву („ЗЕКА“ и „БИНГО“). Везе између трафостаница су урађене подземним кабловима, са проводницима од алуминијума, пресјека 120 и 150 mm². Све трафостанице се напајају са ДВ 10 kV “Економија“.

Изградњом 10 kV veze ТС „Агро-тржни центар“ и ТС „Индустријска зона 2“ остварена је 10 kV веза са ДВ 10 kV “Ковилјуше“. Капацитети на ТС „Агро тржни центар“ су попуњени тј. искориштена је већина слободних нисконапонских излаза тако да нема резерве за прикључак нових већих потрошача.

Поред наведених трафостаница, у близини границе РП АТЦ постоји и ТС “Индустријска зона 3“ снаге 630 kVA, која је у власништву ЗЕДП „Електро-Бијељина“ а.д. Ова трафостаница је изграђена у сарадњи са Градом Бијељина, на тај начин да је Град Бијељина изградио трафостаницу, а ЗЕДП „Електро-Бијељина“ а.д. изградила

нисконапонски расплет, у истој вриједности. Положени су нисконапонски каблови и уграђени дистрибутивни ормари. Слободни капацитети са ове трафостанице се могу искористити за напајање дијела потрошача у зони РП „Агро тржни центар“. Споразумом између Града Бијељина и ЗЕДП „Електро-Бијељина“ а.д. ограничена је максимална снага нових прикључака на 50 kW, на ниском напону. За крајње кориснике којим је потребна већа инсталисана снага препоручена је изградња властитих трафостаница или изградња засебног нисконапонског излаза од трафостанице до објекта.

У зони обухвата РП „Агро-тржни центар“ налази се и надземни далековод 400 kV у дужини од око 150м, као и један жељезно решеткасти ВН стуб у траси далековода. Власништво овог енергетског система је „Електропренос“ Тузла. Надземна 10 kV мрежа је углавном измјештена, тако да су 10 kV каблови положени подземно. На парцели 728/127 се налази стуб са кога се продужава надземни 10 kV далековод који је око 20м у обухвату предметног Регулационог плана.

Телекомуникациона инфраструктура

На подручју регулационог плана АТЦ постојећи корисници су повезани на mtel телекомуникациону мрежу преко мини MSAN уређаја (Multiservice Access Node), примјеном бакарних каблова и VDSL технологије. Мини MSAN уређаји омогућавају пружање нових услуга и сервиса као што су IPTV, брзи интернет, видео на захтјев, smart home итд, као и лако прихватање нових корисника. Ови уређаји повезани су оптичким каблом на телекомуникациону мрежу MTEL-а, а DSL кабловима са крајњим корисницима.

Развој телекомуникационе фиксне мреже ће се огледати у даљем приближавању кориснику оптичким каблом, што би као крајњи резултат требало да повезаност свих претплатника оптичким влакном, тј. FTTH (Fiber To The Home). На овом подручју, у близини кружног тока, постављена је камера за видео надзор саобраћаја за коју је MTEL изградио привод и тиме отпочео изградњу FTTH мреже.

4 Топлификација

На основу прегледа постојећег стања инсталација за топлификацију и гасификацију, установљено је да у зонама обухвата регулационог плана нема инсталација за топлификацију и гасификацију.

Инсталације за топлификацију и гасификацију треба планирати и пројектовати у функцији предвиђених садржаја (врста индустријских погона, комерцијалних и других пословних садржаја, стамених простора и сл.). Нарочито је важно договорити који вид енергије предвидјети, нпр. да ли градити централну котловницу за топлификацију и који енергент користити (чврсто гориво, течна или природни гас) за сагоревање; појединачно доводити гасне инсталације (за енергент природни гас) до сваког потрошача или предвидјети да сваки инвеститор појединачно гради за своје потребе индивидуалне котловнице за гориво чврсто, течна и гасовита.

У колико се одлучи да се гради централна котловница за исту је потребно предвидјети мјесто градње и врсту горива, а ако се одлучи да се изврши гасификација без централне котловнице, потребно је израдити пројекат потребних инсталација.

За индивидуалне котловнице не треба на нивоу регулационог плана ништа пројектовати, јер ће исто бити предмет појединачних пројеката за сваког будућег инвеститора.

Ако се узму еколошки разлози најповољније је гориво природни гас, а најлошије чврсто гориво – угаљ. Потребно је нагласити да је цјевовод гасне мреже средњег притиска – SP – d 225 положен у улици Стефана Дечанског до јужне границе обухвата „Агро-тржног центра“ што представља основ и могућност гасификације овог, као и обухвата сусједних индустријских зона у наредном периоду.

IV. Привредне дјелатности

Аналитички налази о развоју Бијељине као Градског и регионалног центра указују на присуство сложених развојних проблема и ограничења, прије свега, насталих током последње деценије прошлог вијека. Друштвено-економске промјене које су наступиле крајем 2000-те године убрзале су дуготрајан процес транзиције кроз реформисање привреде. Оваква ситуација се директно одражава на развој Бијељине као развојно највиталнијег града у регији, а посебно у контексту интеграције на просторима Републике Српске те ужег и ширег окружења.

Ипак, остварене структуралне промјене су далеко од очекиваних. Иако је за период транзиције карактеристичан процес опадања значаја секундарног сектора, посебно индустрије у односу на услужни сектор, на подручју Бијељине је дошло до значајног пада индустријске дјелатности, док је у оквиру услужног сектора прометни сектор остварио далеко најбржи раст.

Уколико се анализирају и други индикатори развијености, посебно број регистрованих аутомобила (више од 1 аутомобила на домаћинство), број и величина новоизграђених стамбених објеката и пословних простора и друго, може се закључити да је протекли период карактерисао наглашен процес раслојавања. С једне стране, друштво као цјелина има ограничена средства за подмирење буџетских корисника и развој друштвених дјелатности (школства, здравства, културе и др.), као и неопходно субвенционисање привреде (пољопривреде) и предузимање подстицајних мјера (мале привреде и сл.), а истовремено, с друге стране, у формирању је категорија становника са значајном платежно-куповном снагом.

Садашња ситуација показује да ће се неке гране привреде (индустрије) тешко опоравити (текстилна и сл.), да је прошло вријеме великих предузећа и да је конкурентност веома наглашена.

Самим тим оправдано је и позитивно усмјеравати будуће планове у развој оних дјелатности које ће омогућити већу афирмацију приватног сектора (мала привреда/мала и средња предузећа, производно и услужно занатство, комерцијални сектор/трговина, угоститељство и сл.), а чијим ће развојем битно бити подигнут ниво стандарда укупне друштвене заједнице, створена нова радна мјеста неопходна у условима наглог пораста броја становника на општинском и градском подручју Бијељине.

Просторни обухват Регулационог плана "Агро-тржни центар" представља у том смислу управо дио стратегије развоја привреде на локалном нивоу, али са перспективама значаја на нивоу регије, Републике, па и ширег окружења.

Ако се посматра садашње стање, може се нагласити да комплекс Агро-тржног центра "Кнез Иво од Семберије", представља вид концентрисаног привредног и културног центра. То је савремени привредни комплекс, у оквиру којег се реализују многи међусобно повезани садржаји: организовање сајмова, продаја пољопривредних производа, продаја стоке, продаја огрева, мини производни погони, вишенамјенска хала у којој су смјештени трговински штандови са највећим асортиманом робе широке потрошње (велики избор одјеће и обуће, електро и водо материјала, метраже и позамантерије, техничких уређаја и санитарије, све врсте алата и остале робе широке потрошње), специјализовани пословни локали, мега маркети, услужни и пратећи садржаји. Изградњом овог великог продајно-трговинског и услужног комплекса даје се шанса да сви пољопривредни и производно-прерађивачки потенцијали ширег подручја дођу до пуног изражаја.

V. Јавне службе и друге друштвене дјелатности

По свом карактеру јавне службе и дио друштвених дјелатности представљају функције централитета, те се према томе лоцирају у централним дијеловима градског подручја. Ове функције одређују ниво и карактер града (управни, административни, културни, центар општине/регије). Од јавних, односно друштвених дјелатности, постоји онај дио услуга које се могу и требају појавити у свим дијеловима урбаног подручја, па тако и у конкретном појасу, а подразумијевају одређене административне услуге (исповесте поште, банке и сл.), те садржаје културе и спорта (као нпр. сајамски комплекс на Агро-тржном центру).

VI Животна средина

Еколошко планирање се заснива на утврђивању односа између урбаних функција, животне средине, природних ресурса и еколошких ефеката појединих активности ради унапређења квалитета животне средине.

Заштита животне средине у процесу планирања дио је стратегије одрживог развоја која се огледа у очувању, заштити, обнови и побољшању еколошког квалитета и капацитета средине као и квалитета живота.

Наведене захтјеве могуће је реализовати уз услов да се сагледа и анализира постојеће стање.

На простору "Агро-тржног центра" у Бијељини, кроз протекли период није било намјенских истраживања и мјерења у функцији дефинисања стања и заштите животне средине, стога је могуће само описно указати на стање компоненти животне средине - воде, земљишта, ваздуха, итд.

Предметна локација комплекса „Агро-тржног центра“ у Бијељини налази се у равничарском педјелу са степском и шумовитом вегетацијом. Обзиром да се локација са својом пратећом инфраструктуром налази у области урбанизоване средине, добија се слика једне уређене цјелине.

На локацији „Агро-тржног центра“ нема непокретних културних добара.

Локација је на подручју равничарског терена гдје не постоје природна узвишења као баријере према градском насељу, нити постоје шумски појасеви између индустријске зоне и насељеног подручја.

Тло предметне локације углавном је изграђено или припремљено за изградњу. Класа земљишта је различита – од 3 до 5. Могуће загађење тла може се појавити као резултат неадекватног тртмана отпадних вода и материја из постојећих производних објеката.

Воде површинских токова, од којих је најзначајнији Мајевички ободни канал који пролази уз саму западну границу обухвата, могу бити нарушног квалитета од септика обзиром да протичу кроз насеља руралног типа у којим није изграђен систем канализације, а септичке јаме нису водонепропусне. Други вид загађења могућ је од спирања тла засићеног пестицидима и умјетним ђубривима.

За добар квалитет подземних вода на локацији постоје добри природни услови обзиром да је изолаторски слој глине дебљине веће од 15,0 м (литературни податак који треба провјерити детаљним радовима), те су могућности загађења сведене на минимум, односно може се рећи да не постоје директне могућности загађења подземне воде на предметној локацији.

Опетерећеност ваздуха у садашњем стању је присутна од саобраћаја са градске путне обилазнице која пролази сјеверозападним дијелом обухвата овог плана и уз коју нема заштитних појасева зеленила, али и од саобраћаја са Улице Стефана Дечанског, као и ободних постојећих некатегорисаних путева који немју асфалтне засторе и одговарајуће саобраћајне елементе.

На основу описаног стања може се очекивати задовољавајуће стање елемената и фактора животне средине у погледу њиховог квалитета, у садашњем стању. Но не смије се заборавити да је намјена овог простора (пословна - индустријска зона) управо она која за стање животне средине представља најопаснију намјену уколико се не примијене сви законом дефинисани услови за њено очување и унапређење. У складу са тим неопходно је стриктно примјењивати и придржавати се, између осталих и следећих Закона :

- Закон о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19),
- Закон о геолошким истраживањима („Службени гласник Републике Српске“, број 51/04),
- Правилник о техничким нормативима за темељење грађевинских објеката („Службени Лист СФРЈ“, број 15/90),
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник Републике Српске“, број 71/12 и 79/15);
- Закон о водама („Службени гласник Републике Српске“, 50/06, 92/09 и 121/12);
- Закон о заштити ваздуха („Службени гласник Републике Српске“, број 124/11);
- Закон о заштити природе („Службени гласник Републике Српске“, број 20/14),
- Закон о управљању отпадом („Службени гласник Републике Српске“, број 53/02),

- Остали акти законске важности - подзаконска акта и Правилници, те прописи који регулишу овакву проблематику.

VII. Оцјена стања, организације и коришћења простора

Оцјена стања организације, уређења и коришћена простора третираног обухвата „Агро-тржног центра“ произилази из претходне анализе стања на посматраном подручју из перспективе његовог даљег развоја и анализе потреба које тај развој захтијева.

Са аспекта генералне намјене, међу најбитнијим елементима који се оцјењују у првом реду су положај саме локације и њени природни услови и карактеристике, те близина и доступност линија и мрежа комуналне инфраструктуре.

Оцјењујући **положај локације** утврђује се да је исти повољан са аспекта намјене ове цјелине – радна зона, мала привреда и услужне дјелатности, кванташка, сточна и бувља пијаца и сајамски комплекс. Намјена спада у област привреде и привредних дјелатности, те као таква захтијева са једне стране изузетне приступне и повољне инфраструктурне услове, а са друге стране и одговарајућу издвојеност изван стамбених и других зона ужег урбаног подручја града. Са оба наведена аспекта ова је локација повољна за будући развој. То потврђује и чињеница да је ово простор концентрације привредних садржаја – „Индустријска зона 2“, Индустијска зона 3“ и „Индустријска зона 4“ – постојећи привредни капацитети и површине у непосредном окружењу.

За доступност локације, у садашњем стању, главну улогу има градска путна обилазница – њена сјеверна тангента и посебно Улица Стефана Дечанског која од кружне раскрснице са градском обилазницом прелази у магистрални путни правац Бијељина – Брчко. Наведене саобраћајнице омогућују двосмјерну повезаност третираног обухвата, не само са ужим урбаним подручјем града, него и са свим дијеловима ванградског подручја. Како је Просторним планом Републике Српске и Просторним планом Града Бијељина планирана траса аутопута који повезује Приједор – Бања Луку - Дервенту – Модричу – Брчко – Бијељину и Србију на подручју Града Бијељина, то ће се у будућем периоду створити услови за доступност ове локације и осталих индустријских зона на ширем регионалном, али и међудржавном нивоу.

Природне карактеристике предметна локација детаљно је описана у претходном дијелу текста. Иста је сагледана дијелом кроз постојећу планску документацију и до сада израђене студије и истраживања на простору Града Бијељина, али и кроз детаљну перспекцију извршену на терену у процесу израде овог плана. Оцјењује се да предметна локација има повољне карактеристике са аспекта природних услова.

Оцјена слабости постојећег стања:

На основу анализе и оцјене стања третираног простора у склопу истог се препознају и издвајају ограничења која су основ проблема који се могу појавити у процесу реализације планских рјешења.

Проспекцијом на терену је утврђено да је предметно земљиште углавном погодно за изградњу, али се већ у овој фази планирања мора указати на ограничења која се евидентирају у самом саставу тла у којем се појављују непропусни слојеви и прослојци. У складу са тим неопходно је извршити одговарајућу дренажу на терену, односно посебно пројектовати систем одводње са будућих уређених површина у зависности од њихове детаљне намјене.

Предметну локацију тангира са западне стране водени ток - МОК - Мајевички ободни канал те природни склоп мреже водених токова може имати утицаја у смислу заштите вода и заштите од вода. У складу са тим потребно је при реализацији плана и пројектовању објеката и садржаја подузети све мјере заштите постојећих водотока, као и мјере заштите од могућих утицаја подземних вода.

Поред наведених природних ограничења, у реализацији плана могућа су и остала ограничења, у првом реду економска и институционална. Ограничења (могућа) будућег развоја третираног простора можемо условно и практично сврстати у неколико основних група:

- Правна ограничења

Генерално, могућа правна ограничења огледају се у неусаглашености законских рјешења, техничких прописа, преклапању надлежности и лошој практичној примјенљивости.

- Финансијска ограничења

У данашњој економској ситуацији економска база представља такође значајан праг развоја одређеног подручја. Реализација великих инвестиција од јавног значаја (објекти инфраструктуре, јавни објекти од капиталног значаја, већи привредни капацитети и сл.) подразумијевају значајна материјална средства. Не постоје фондови за прикупљање тих средстава, те је и реализација ових инвестиција отежана.

- Остала ограничења

У посебна могућа ограничења будућег развоја спадају она везана за еколошки развој. Основни проблем јесте не постојање логистике за мјерења емисија загађивача што узрокује недостатком података о стварном стању човјекове средине. У ову групу ограничења спадају:

- не постојање заједничких институција које се баве природним ресурсима водама, шумама, земљиштем и сл;
- однос грађана према јавном добру и према сусједима, односно изражен проблем недостатка едукације и информисања, те недостатак традиције у примјени Закона о заштити животне средине;
- недовољно развијени институционални капацитети у овој области;
- недостатак мониторинга, опреме и обучених кадрова.

В ПОТРЕБЕ, МОГУЋНОСТИ И ЦИЉЕВИ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Циљеви урбаног развоја града Бијељине, у свим сегментима које овај развој подразумева, дефинисани су Урбанистичким планом града Бијељине који представља најзначајнији развојни плански документ за урбано подручје Бијељине и са којим се нижи, односно спроведбени плански документи усаглашавају.

Тема овог регулационог плана везана је у првом реду за привредни развој, самим тим што је обухват за које се ради план намијењен пословним садржајима: индустрији, малој привреди и производном занатству, комерцијалним, занатским и услужним дјелатностима, складиштима, саобраћајним терминалима и сл.

Према томе, већ по својој теми и основном задатку овај регулациони план ће, у складу са постављеним циљевима и правцима развоја Града Бијељина, понудити конкретна рјешења и предвидјети конкретне могућности изградње привредних капацитета, а који ће бити у складу са условима и могућностима одабраног простора.

Резултати провјере основних поставки планова вишег реда, анализа постојећег стања као и новонастале потребе, анализа утицаја контактних зона на овај простор и обрнуто, заштита и унапређење фактора животне средине као најбитнијег елемента одрживог развоја, одредили су приступ изради предметног Регулационог плана. Овај приступ је заснован на следећим ставовима:

- Организовању садржаја
- Уклапању објеката и садржаја у шире окружење
- Планирања заштите животне средине на нивоу плана, али и на нивоу успоставе обавезујућих елемената у периоду имплементације плана
- Поштовању потребних санитарно - техничких услова
- Обезбјеђивању квалитетних саобраћајно манипулативних токова и повезивање на ширу саобраћајну мрежу
- Обезбјеђивању инфраструктуре (водовод, канализација, електроенергетска и тт мрежа), како би се створили потребни предуслови за несметани развој предвиђене намјене.

Аналитички налази и констатације указују да просторни развој обухвата Регулационог плана „Агро-тржни центар“ у Бијељини треба посматрати као дугорочни чији период реализације прелази оквире планираног временског периода овог планског документа. Дио обухвата плана у том погледу је дефинисан. То је сјеверни изграђени дио чији основ представљају три цјелине – кванташка пијаца, сточна пијаца и сајамски комплекс. Међутим, југозападни дио обухвата плана, као и сјеверозападни преко којег прелази дио трасе обилазнице су неизграђене површине које треба дефинисати у смислу будућег развоја, намјене и повезаности са већ изграђеним дијелом овог комплекса. Јасно је да је задатак сложен, посебно ако се у обзир узме чињеница да је мало конкретних улазних података и да је сада немогуће прецизно одредити које су то дјелатности и који су то инвеститори и инвестиције које ће се у наредном периоду појавити у обухвату третираног простора. Са друге стране, као проведбени плански документ план мора понудити конкретне локације и намјене, водећи рачуна при томе да се ничим не поставе ограничења која би у каснијем периоду онемогућила привођење земљишта планираној намјени.

Управо наведени елементи, уз детаљну анализу стања и потреба, утицали су на концепцију и метод израде планског рјешења, који се на извјестан начин разликује од досадашњег начина израде регулационих планова, али који омогућује флексибилност, како у планирању и пројектовању, тако и у будућој реализацији плана.

Општи циљеви развоја овог простора су:

- Очувати постојеће и створити нове просторне и друге услове који доприносе афирмацији Бијељине као регионалног центра.
- Обезбиједити услове да град Бијељина, као регионални центар добије адекватно организован и уређен простор за развој привредних дјелатности, у првом реду како би се створио плански и правни основ за привлачење капитала, уз услов да то нема негативног утицаја на развој осталих дијелова урбаног подручја града и, посебно, на стање животне средине,
- рационална организација простора и коришћење простора, подразумијева распоред коришћења и повезивања простора у складу са потребама и циљевима, а према погодностима положаја као и процијењених ефеката на квалитет средине, услове одржања и заштите окружења,
- обезбјидити основ за етапну реализацију водећи рачуна о будућој цјеловитости комплекса.

Услов остваривања општих циљева је институционална стабилност и економска ефикасност.

Институционална стабилност на подручју Града Бијељина није потпуно остварена већ је, као кључна компонента транзиције у фази успостављања оснивањем и организационим повезивањем водећих управљачких институција.

Економска ефикасност је уједно и циљ и услов задовољавања потреба, па има у наредном периоду двоструку улогу – као покретач развоја и као чинилац његове одрживости.

Инфраструктура

Инфраструктурни системи у које се подразумијевају саобраћајна и остала комунална и пратећа инфраструктура, представљају врсту садржаја која чини основ калитета урбане организације простора. Када су у питању пословни и привредни капацитети инфраструктура је базни основ њиховог рада. Из тих разлога највећа пажња управо треба бити усмјерена на адекватан развој инфраструктурних система. Како се ради о комплексу који је у већој мјери намјенски дефинисан и изграђен, опремљен је инфраструктурним објектима и мрежама. Међутим, будући развој комплекса, ширење, повећање постојећих и изградња нових пословних и производних садржаја захтијева реконструкцију постојећих и изградњу нових инфраструктурних система што је са овог аспекта и основни циљ организације, уређења и коришћења предметног простора.

Животна средина

Императив будућег развоја сваког простора, а овог посебно је побољшање свих елемената калитета животне средине и елиминисање основних узрока који утичу на њену деградацију. У складу са тим, основни циљ израде планског документа у ствари јесте

унапређење животне средине и успостављање хармоничног односа развоја привреде и изградње привредних капацитета према природи и створеном окружењу.

Просторни положај обухвата плана је веома повољан управо за развој привредних капацитета. Та повољност огледа се у првом реду у веома доброј саобраћајној опремљености и приступачности, те неизграђеним површинама смјештеним у рубном појасу урбаног подручја на раскршћу примарних саобраћајница саобраћајне мреже града, дакле предодређеним за развој пословне зоне. Са друге стране то истовремено условљава велику заинтересованост за градњу и развој пословних садржаја на овом простору. Због тога оперативни циљ са аспекта животне средине, јесте да **планирани садржаји буду у духу одрживог развоја, односно да се реализацијом плана задовоље потребе садашњих и будућих становника, али искључиво уз услов заштите животне средине.**

Г. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

І Организација простора

Концепција просторне организације "Агро-тржног центра" је наслијеђена, обзиром да се ради о комплексу који је у већој мјери изграђен са дефинисаним просторним размјештајем намјена и функција.

Може се рећи да је комплекс грађен у складу са претходним регулационим планом, али обзиром на дужи временски период од његовог доношења до данас десиле су се промјене које захтијевају извјесну модификацију у приступу и концепцији просторне организације овог обухвата. Искуства на изради спроведбених докумената просторног уређења за цјелине основне намјене - пословање и индустрија, без обзира на различитости које сваки комплекс има, довели су до једног генералног и заједничког закључка. Тај закључак се односи на израду што флексибилније просторне организације са што мање чврстих елемената који у спровођењу плана, односно привођењу земљишта коначној намјени, могу бити значајна ограничења. Поред економских мјера које локална заједница може да подузима и спроводи да би привукла потенцијалне инвеститоре и привредне субјекте да своје капацитете лоцирају на овом подручју, спроведбени планови, који су основ за издавање урбанистичке документације, морају концепцијски такође бити усмјерени у правцу што лакшег прибављања грађевинског земљишта и што једноставнијег и бржег прибављања урбанистичке документације. Из тог разлога се и за предметни обухват примјењује концепт својеврсног зонирања простора унутар обухвата, са дефинисаним основним намјенама из области пословања и производних услуга, дефинисаним основним саобраћајним и инфраструктурним објектима и мрежама које се могу, у зависности од темпа реализације планских рјешења, адекватно реконструисати и допуњавати, дефинисања грађевинских парцела таквих облика и површина да се у спровођењу плана могу укрупњавати и уситњавати, утврђивања регулационих и грађевинских линија без приказа облика и димензија будућих пословних објеката и садржаја чиме се оставља могућност изградње по утврђивању конкретних потреба и услова одређене пословне намјене и сл. Све наведено мора имати заједнички услов, а то је поштовање и примјена свих мјера заштите животне средине.

1. Намјена површина у просторној цјелини

Основна намјена површина простора који се регулационим планом третира дефинисана је плановима ширег подручја којима је предметна површина сврстана у групу засебних цјелина урбаног подручја са намјеном "Радна зона, лака индустрија, мала привреда и услужне дјелатности."

Поштујући намјену површина задату плановима ширег подручја, као и већ постојећу затечену изграђеност овог комплекса, третирани обухват садржи следеће намјене:

- **Пословно-производна зона са акцентом на комерцијалне дјелатности**, а у оквиру које се подразумијева могућност изградње следећих садржаја:
 - Трговина, угоститељство, тржни центри, услужне дјелатности,

- Производно занатство,
- Високо комерцијализоване дјелатности,
- Остале дјелатности.

Наведена намјена заузима површину од око 10 ха обухвата плана, смјештена је у сјевероисточном дијелу обухвата плана, уз Улицу Стефана Дечанског и обухвата углавном већ изграђене објекте и садржаје. Унутар ове зоне постоји мањи број неизграђених парцела.

- **Пословно-производна зона са акцентом на складиштење роба**, а у оквиру које се подразумијева могућност изградње следећих садржаја:

- Већи самостални складишни терминали са велепродајом,
- Самостална складишта са велепродајом и малопродајом,
- Склаишта у комбинацији са производним погонима,
- Складишта грађевинског материјала и других материјала и роба.

Наведена намјена заузима површину од око 8,50 ха обухвата плана, смјештена је тако да окружује централни дио обухвата плана, односно распоређена уз југоисточну и сјеверозападну границу обухвата, као и између централне зоне обухвата и југозападног простора предвиђеног за будуће проширење. Узимајући у обзир да је централни дио обухвата кванташка пијаца, бувља пијаца, сточна пијаца, сајамски комплекс, те да се у сјевероисточном и централном дијелу налазе и значајно комерцијални (трговински) капацитети, оцијењено је да ће се појавити и потреба за значајним капацитетима складишта, што је и утицало на просторни размјештај ове намјене. Углавном се ради о још неизграђеним парцелама.

- **Пословно-производна зона са акцентом на производњу**, а у оквиру које се подразумијева могућност изградње следећих садржаја:

- Мањи и средњи производни погони,
- Индустијски погони,

Наведена намјена заузима површину од око 4,50 ха обухвата плана, смјештена је у југозападном дијелу обухвата плана. Ради се о неизграђеним површинама које су претходном регулационом плану биле дефинисане као површине за будуће ширење комплекса. Иако је „Агро-тржни центар“ прије свега комерцијално – услужни и сајамски центар са кванташком и сточном пијацом, оцијењено је да постоје оправдане потребе да се у овом комплексу појаве и производни капацитети. Положај производних капацитета логично је одабран у југозападном дијелу обухвата по чему је ова намјена адекватно одвојена од комерцијалног и услужног дијела комплекса, а истовремено граничи са подручјем (обухватом) „Индустијске зоне 3“ чиме се у наредном периоду ова два обухвата адекватно могу стопити у значајну пословно-комерцијалну цјелину.

- **Кванташка пијаца са пратећим садржајима**

Кванташка пијаца смјештена је у југоисточном дијелу средишњег простора обухвата плана на површини од око 2,3 ха. Представља уређено мјето на којем се врши промет пољопривредно-прехранбених производа (воћа и поврћа) произведених на пољопривредним газдинствима физичких лица (пољопривредни произвођачи), али и регистрованих правних лица и подузетника. Акционарско друштво „ГРАД“ (АД „ГРАД“) Бијељина организује рад кванташке пијаце.

Кванташка пијаца има дефинисано радно вријеме у вансезони (од 1 новембра до 30 априла од 5 -22 часа) и у сезони (од 1 маја до 31 октобра 24 часа)

▪ **Сточна пијаца са пратећим садржајима**

Сточна пијаца смјештена је у сјеверозападном дијелу средишњег простора обухвата плана на површини од око 4 ха. Представља организовано и уређено мјето на којем се обавља промет стоке, сијена, кукуруза, јечма, пшенице. Акционарско друштво „ГРАД“ (АД „ГРАД“) Бијељина организује рад сточне пијаце. Сточна пијаца има дефинисано радно вријеме: у периоду од 1 маја до 31 октобра пијаца се отвара у понедјељак у 21 сат, а затвара у уторак у 9 сати, а у периоду од 1 новембра до 30 априла ради уторком у времену од 4 до 12 сати. Сточна пијаца има посебан и на адекватан начин регулисан улаз уз који је и објекат одговарајуће ветеринарске службе.

▪ **Сајамски и продајни садржаји и бувља пијаца**

Смјештени су у централном дијелу обухвата плана између простора кванташке и сточне пијаце на површини од око 3,5 ха. На овој површини изграђена је сајамско-спортска хала површине од 1100м² са већом слободном уређеном површином. Намјена овог простора је одржавање сајамских и спортских манифестација, али по потреби и других манифестација у вријеме одређених датума значајних за град Бијељину и шире. Поред сајамско-спортске хале изграђена је и хала бувље пијацеса површином од 3400м² у оквиру које се на штандовима продаје разноврсна роба.

Поред описаних намјена унутар обухвата плана, остале површине чине интерне саобраћајнице са паркинзима и заштитне зелене површине дефинисане према намјенама (планирани заштитни појасеви и тампони уз градску обилазницу, сточну пијацу и сл.)

II План парцелације

Регулациони план "Агро-тржни центар" урађен је по принципу отворене и флексибилне концепције у склопу које се не дефинишу просторни размјештај и габарити основа планираних пословних објеката (уцртани су само постојећи изграђени објекти). Како се ради о садржајима који ће се јасно дефинисати тек у процесу провођења плана и појаве познатих инвеститора за изградњу објеката одговарајућих дјелатности у склопу намјена дефинисаних овим планом, утврђени су само основни урбанистички параметри који ће бити полазни елементи за дефинисање детаљних урбанистичко-техничких услова за сваки случај посебно.

У одабраној концепцији план парцелације има улогу у одређивању локације планираног објекта и садржаја у оквиру одређене намјене.

Мрежом интерних саобраћајница на одговарајућим тачкама повезаних са постојећим градским саобраћајним коридорима, обухват плана је подијељен на блокове, а унутар сваког блока дефинисане су грађевинске парцеле различитих површина. Површина парцела дефинисана је на основу више елемената:

- услова терена и постојеће парцелације на терену;

- мреже изграђених и планираних интерних саобраћајница које су дефинисане у складу са просторним могућностима на терену, досадашњом реализацијом у складу са претходним планом, те са оптималним условима повезивања на постојећу саобраћајну мрежу свих нивоа саобраћајница у контактним зонама изван граница обухвата плана;
- намјена дефинисаних овим планом од којих неке захтијевају парцеле мањих (комерцијалне и услужне намјене и складишта), а неке парцеле већих површина (индустрија, мала привреда, производно занатство).

Поштући и примјењујући наведене елементе добијен је план парцелације који представља у највећој мјери уредну и правилну парцелацију. Свака грађевинска парцела има обезбијеђен саобраћајни приступ, довољну површину да у складу са намјеном може задовољити потребе изградње објекта (или комплекса објеката), као и свих неопходних пратећих садржаја (паркинзи, манипулативно – радни, приступни, саобраћајни и пјешачки платои и коридори, противожарни токови, складишни и магацински објекти, уређене зелене површине и заштитни појасеви зеленила и сл.).

План парцелације приказан је на графичком прилогу графичког дијела плана са аналитичким подацима за сваку парцелу.

Оно што је посебно битно нагласити, а саставни је дио и најзначајнији елемент флексибилности Плана у условима када су непознати будући инвеститори изградње објеката и садржаја, те динамика реализације плана, јесте да се овим планом обезбјеђује **могућност међусобног укрупњавања, а по потреби и уситњавања дефинисаних грађевинских парцела**. Ова могућност прецизно се одређује и кроз одредбе и смјернице за спровођење плана, а има велике важности у смислу стварања свих могућих комбинација у погодности за понуду простора и локација будућим инвеститорима, са што мање елемената ограничења.

Такође, унутар грађевинских парцела могуће је планирати приступне интерне саобраћајнице у виду саобраћајних коридора или у виду дијелова колско-приступних и манипулативних површина око објеката, а прукључци парцела на планом дефинисане саобраћајнице, као и на ободне градске саобраћајнице дефинисаће се по потреби, уз одговарајуће урбанистичко-техничке услове и сагласности надлежних установа у чијој надлежности је градска путна мрежа.

III. Привредне дјелатности

Генерално посматрано обухват Регулационог плана "Агро-тржни центар", представља привредну зону. Наиме, према једној од дефиниција коју овдје усвајамо, привредне зоне су веће локације намијењене разноврсним привредним активностима (из Генералног урбанистичког плана Београда 2021), унутар којих се могу формирати индустријске зоне, производни и грађевински погони, складишта, робно-транспортни центри и друге дјелатности. Привредне зоне у принципу обухватају земљишта у површини од 50 – 500 ха, а као најважнија радна подручја града имају посебно мјесто у смислу отварања нових локација. Са друге стране обухват „Агро-тржног центра“ има и своје специфичности које га разликују од осталих пословних и индустријских зона из окружења. Сам назив упућује да је у овом комплексу акценат дат на пољопривредну дјелатност као грану привреде. То

је била и почетна замисао на основу које се приступило изградњи комплекса, што је сасвим разумљиво ако се у обзир узме да је пољопривреда (са земљорадњом, воћарством и сточарством) водећа привредна грана на подручју Града Бијељине и Семберије.

У каснијем периоду указала се потреба за развојем и других пословним, а потом и културних понуда, те је данас „Агро-тржни центар“ комерцијално-услужна, манифестациона и спортско-културна цјелина.

Подручје Регулационог плана "Агро-тржни центар" представља потенцијал за формирање економије обима (велики промет роба, услуга, комуницирања и сл.). Обзиром да се планира даље ширење и модернизација овог комплекса у еализацији планских рјешења потребно је испоштовати неколико важних принципа:

принцип кумулиране атрактивности, који подразумева могућност смјештаја разнородних производних, комерцијалних и услужних садржаја али и садржаја културе, разоноде, забаве, како би се на истом мјесту могле задовољити различите потребе,

принцип конкурентности, који значи на истом мјесту смјештај истородних услуга у циљу да се потенцијалном кориснику створи могућност избора одговарајуће робе или услуга и одговарајуће цијене услуга,

принцип приступачности, обезбеђењем услова за несметан приступ садржајима (колски и пјешачки приступи, паркинг простори и сл.),

принцип економске рентабилности, избором таквих садржаја који могу обезбиједити такав обим промета роба или услуга да могу поднијети економску цијену земљишта (закупа, накнаде за коришћење, пореза, такса и др.).

У концепцији регулационог плана, кроз одређивање локација пословних садржаја водило се рачуна да се створе просторни услови да се на овом подручју може лоцирати што више управо услужних дјелатности које су већ сада, а и у перспективи и стратегији развоја представљају носиоце привредног развоја Бијељине.

Битне пропозиције за изградњу привредних објеката и начин коришћења и уређења земљишта су слједеће :

- парцела или комплекс за изградњу индустријских објеката не смије да буде у колизији са сусједима у погледу еколошких утицаја. За сваки појединачни пројекат радиће се анализа утицаја на животну средину према одредбама Закона о заштити животне средине и важећим Правилником из ове области;
- сваки привредни погон мора да има обезбијеђен економски прилаз и простор, као и простор за саобраћајно функционисање (паркинзи, окретнице и сл.);
- сваки привредни погон и комплекс ће да обезбиједи заштитни зелени појас према сусједним намјенама, објектима и комплексима;
- сваки привредни објекат или комплекс мора да буде повезан на мреже инфраструктуре према условима надлежних институција;
- парцела за изградњу привредног објекта мора бити ослоњена на одговарајућу саобраћајницу према утврђеним условима из овог плана;
- степен искориштености парцеле не може бити већи од 50 %, односно према правилима из регулационог плана;

- обезбјеђења од евентуалних хаварија ће бити планирана у складу са Правилником о ППЗ, а депоновање индустријског отпада у складу са Законом о заштити животне средине.

IV. Инфраструктура

1. Саобраћај

План саобраћаја на третираном просторном обухвату у цијелости је наслијеђен и као такав се у планској концепцији задржава. Генерално састоји се од вањске и унутрашње (интерне) саобраћајне инфраструктуре.

Вањску чине у првом реду градска саобраћајница – Улица Стефана Дечанског која тангира сјевероисточну границу обухвата плана, градска путна обилазница са сјеверозападне стране, те некатегорисани путеви (к.ч. 728/59 и 1375/1 КО Бијељина Село) на југоисточној страни. У вањску мрежу можемо сврстати и саобраћајницу уз југозападну границу обухвата плана која је дијелом изведена, а раздваја обухвате ове и цјелине и цјелине „Индустријска зона 3“. У наведеној вањској мрежи саобраћајница специфично мјесто има дионица градске путне обилазнице која пролази кроз обухват плана, ало се дефинише као дио вањске саобраћајне мреже обзиром на ранг ове саобраћајнице и чињеницу да на исту нису предвиђени нити могући прикључци парцела унутар обухвата плана. Основне карактеристике вањске путне мреже на коју се план ослања могу се окарактерисати као у цијелости задовољавајући, када су у питању Улица Стефана Дечанског и обилазница, те као незадовољавајући када су у питању некатегорисани путеви са југоисточне стране који су планирани за реконструкцију и проширење, те увођење основних елемената пута у попречном профилу, а у циљу да адекватно могу опслужити овај комплекс и сусједну „Индустријску зону 3“.

Унутрашњу, односно интерну саобраћајну мрежу чине дијелом изведене, а дијелом планиране саобраћајнице којима су све парцеле унутар обухвата обезбијеђене адекватним приступом. Интерна мрежа је једноставна, правилна са наглашене три ортогоналне саобраћајнице (сјевероисток – југозапад) и двије хоризонталне саобраћајнице (сјеверозапад – југоисток). Ове саобраћајнице јасно дијеле обухват на блокове различитих површина унутар којих се могу предвидјети и друге приступне саобраћајнице на грађевинским парцелама које ће бити саставни дио организације пословних садржаја унутар парцеле, а прикључене на наведене саобраћајнице интерне саобраћајне мреже. Интерне саобраћајнице су дефинисане уједначеног попречног профила са коловозом ширине 6,00м, те са мјестимично предниђеним ортогоналним паркирањем.

Саобраћајна инфраструктура приказана је на одговарајућем графичком прилогу графичког дијела плана, а у склопу карте дати су и сви карактеристични попречни профили.

2. Водне површине и хидротехничка инфраструктура

Комплетна сјеверозападна граница обухвата регулационог плана ослања се на Мајевички ободни канал МОК, као најзначајнији елемент каналског система Бијељине.

Корито Мајевичког ободног канала је на посматраном подручју неуређено и обрасло барском травом. Вода у каналу је мутна и ниво јој је 1 м од површине терена. Површина терена је јако забарена. Ниво подземне воде мора се утврдити истражним радовима.

У циљу заштите вода у каналима, при изградњи пословних и привредних објеката посебну пажњу треба посветити третману отпадних вода које се не смију испуштати у канале без претходно извршеног пречишћавања.

Заштита од вода из канала предмет је посебних пројеката и активности на подручју Града Бијељине.

Водовод

За потребе снабдијевања водом потрошача у зони обухвата "Агро-ржног центра" изграђена је водоводна мрежа која је прикључена на градску водоводну мрежу у Улици Стефана Дечанског. Постојећу водоводну мрежу чине цјевоводи различитих пресјека положени у интерним саобраћајним коридорима и око постојећих комплекса (кванташка пијаца, сајамски комплекс, сточна пијаца).

У регулационом плану, за неизграђени дио обухвата, нису дефинисани пречници цјевовода дистрибутивне мреже, они ће се одредити у оквиру главног пројекта, али они у сваком случају не би требали да буду мањи од ϕ 100 мм (унутрашњи пречник цјевовода). Тачни пречници цјевовода одредиће се детаљним хидрауличким прорачуном.

Фекална канализација

За потребе канализације отпадних вода из пословних објеката и производних погона у зони обухвата "Агро-тржног центра" изведена је интерна фекална канализациона мрежа у сјевероисточном дијелу обухвата (изграђени пословни објекти) са цјевоводима и сабирним колекторима. Главни фекални колектор ове интерне мреже је DN 315. Сакупљене и прерађене воде се након третмана испуштају у Мајевички ободни канал.

Са темпом будуће изградње објеката према просторној организацији и намјенама из овог плана вршиће се и допуна интерне фекалне канализационе мреже.

Пречници будућих секундарних и терцијалних водова нису дефинисани у регулационом плану, они ће се одредити у оквиру главног пројекта, али у сваком случају не би смјели бити мањи од ϕ 200 мм.

Кишна канализација

За потребе канализације атмосферских вода сасобраћајних и паркинг површина у зони обухвата "Агро-тржног центра" у сјевероисточном дијелу обухвата изграђен је споствени систем кишне канализације који атмосферске воде одводи у Мајевички ободни канал. У даљој реализацији плана неопходно је изградити уређај за пречишћавање атмосферских вода – сепаратор уља и масти са предталожником, а како би се атмосферске воде након третмана упуштале у канал. Такође, у складу са темпом будуће изградње саобраћајница и осталих колско-пјешачких и манипулативних површина вршиће се и допуна интерне кишне канализационе мреже.

Пречници будућих колектора нису дефинисани у регулационом плану, они ће се одредити у оквиру главног пројекта, али у сваком случају не би смјели бити мањи од ϕ 250 мм.

3. Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура

3.1. Електроенергетска инфраструктура

ДВ 10 kV Економија са кога су напојене постојеће трафостанице у обухвату РП „Агро-тржни центар“ је максимално оптерећен. У плановима ЗЕДП „Електро-Бијељина“ а.д. је предвиђена изградња новог подземног 10 kV далековода, из ТС 110/xkV Бијељина 1, којим би се постојећи ДВ 10 kV Економија подијелио на два дијела и на тај начин растеретио, што је ван обухвата предметног РП. Планирано је да нови 10 kV далековод преузме дио потрошача, са ДВ Економија, иза моста на каналу.

У зависности од намјене планираних објеката у зони РП „Агро-тржни центар“, потребно је предвидјети одређен број трафо станица са којих би се нови објекти напојили електричном енергијом, као и 10 kV везе између трафо станица. С обзиром да је трафостаница БТС „АГРО-ТРЖНИ ЦЕНТАР“ инсталисане снаге 1000 kVA (једина у власништву ЗЕДП), већ максимално оптерећена, процјењено је, према стручном мишљењу одговорних лица запослених у ЗЕДП, да је потребно планирати изградњу још 4 трафостанице, типа БТС, снаге до 1000 kVA, са четири водне 10 kV ћелије. При том инвеститори не смију оспоравати прикључење нових трафо станица на слободне водне ћелије.

Ако се укаже потреба, зависно од динамике градње, може се предвидјети изградња 10 kV расклопнице чија би се локација накнадно одредила. Дио објеката се може напајати и из постојеће трафостанице БТС „Индустријска зона 3“ снаге 630 kVA, која се налази ван обухвата Регулационог плана АТЦ, у непосредној близини. При том се по потреби може проширити капацитет ове БТС на 1000 kVA, стим да се не могу прикључивати инвеститори чија је потрошња на нисконапонској страни изнад 50 kVA. За крајње кориснике којим је потребна већа инсталисана снага од 50 kVA условљава се изградња властитих трафо станица, у складу са споразумом ЗЕДП и Града Бијељина који су заједнички градили БТС и нисконапонски расплет.

Планиране трасе полагања нових кабловских водова у обухвату РП "АТЦ" нису обавезујуће, а изградња ТС и других електроенергетских објеката не смију нарушавати предложена архитектонска и остала инфраструктурна рјешења. Уцртане локације трафостаница не треба да буду обавезујуће, већ да служе као основ за одређивање парцеле за изградњу трафостанице у том дијелу. Детаљи градње електроенергетских објеката се дефинишу валидном пројектном документацијом на основу које се издаје грађевинска дозвола. Сви објекти електро енергетске инфраструктуре ће се градити у складу са потребама, пратећи динамику градње осталих објеката, све према Локацијским условима, стандардима, прописима и Законима.

У зони 400 kV далековода се приликом изградње објеката морају поштовати сигурносне удаљености и сигурносне висине у складу са важећим Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV (Сл.Гласник РС број 7/12).

Правилником о безбједности надземних електроенергетских водова називног напона 110 kV до 400 kV (Сл. Гласник РС број 32/2008) дефинисана је ширина заштитног коридора далековода која зависи од напонског нивоа износи 20-40м. Унутар заштитне зоне ДВ је ограничена могућност градње објеката. Стуб ВН далековода мора бити одмакнут од пута и објеката за најмање једну и по дужину, штићен брзом заштитом која се практички искључује тренутно у случају пада или неког другог квара.

Трансформаторске станице 10/0,4 kV

Предвиђене трансформаторске станице су типске блиндиране БТС или монтажне бетонске МБТС, са пратећом атестном и пројектном документацијом. Минималне димензије темеља трафостаница типа БТС су 2,3x2,9 м, а ако су у питању трафостанице МБТС онда су њене димензије 5,5x4,5 м. Број и распоред ћелија зависи од пројекта.

Блиндиране или монтажне трансформаторске станице су по својој конструкцији намјењене за прикључак на средњенапонску кабловску мрежу у густо насељеним градским подручјима. За монтажу је потребна минимална слободна површина која треба да буде већа од површине саме трафо станице само за потребе манипулације, и то по један метар са свих страна. Приступ са стране за монтажу трансформатора треба да буде тврда површина, односно градска улица.

У непосредној близини поменутих трансформаторских станица могу се градити објекти, пошто сама трафо станица не угрожава безбједност људи или објеката. Око саме трансформаторске станице није потребно изводити никакву ограду, пошто приступ дијеловима под напоном није могућ осим у случају насилне провале.

Према расположивом простору одабране су локације трансформаторских станица у слободној површини, тако да је приступ за манипулацију, и одржавање оптималан.

Трансформаторске станице, према препоруци надлежне електродистрибуције, треба да поседују сљедеће техничке карактеристике:

- Врста ТС 10/0,4 kV: лимена блиндирана трафостаница БТС на бетонском темељу и монтажна бетонска трафостаница МБТС
- Минималне димензије темеља за БТС је 2,3x2,9 м; за МБТС мин. димензија је 5,5x4,5м
- Број трансформаторских ћелија, 10 kV: према пројекту
- Број водних ћелија, 10 kV: препорука је да се планирају 4 воднећелије
- Трансформатор: 10/0,4 kV снаге до 1000 kVA
- Нисконапонски блок: - број НН излаза 400 А : минимум 6, а по могућности 8; - контролно мјерење на НН страни 0,4 kV

Нисконапонска кабловска мрежа

Напајање пословних објеката се изводи нисконапонским кабловима типа РР00, РР 00-А и XLPE који ће се полагати са нисконапонских излаза у трансформаторским станицама, у рову на минималној дубини 0,8 м. Прикључак сваког објекта се изводи са кабловског прикључног ормана који треба да буде монтиран на фасади објекта код сваког улаза. Кабловски прикључни ормани могу бити и пролазни чиме се омогућава прикључак више објеката са једним каблом довољног пресека.

Избор пресека прикључног кабла се врши на основу електроенергетских и архитектонских рјешења за сваки појединачни објекат, а у складу извршеним

прорачунима у пројектној документацији. Поменути прорачуни се првенствено односе на провјеру на струјно оптерећење, пад напона, те једнополну и трополну струју кратког споја.

При пројектовању нисконапонске мреже и прикључака, неопходно је поштовати рјешења из регулационог плана, те важеће техничке прописе и прописе надлежног ОДС-а (Оператор дистрибутивног система).

3.2. Телекомуникациона инфраструктура

Приступне мреже ће се градити у кабловској канализацији као еластичне мреже са великим могућностима промјене врсте прикључка.

Због планираног повећања броја услуга (телефон, брз интернет приступ, телевизија), приступним мрежама се од сада сматрају класични бакарни телефонски каблови, коксијални каблови (КДС) и оптички каблови.

Детаљна прикључења објеката на ТК инфраструктуру у склопу обухвата Регулационог плана "Агро-тржни центар" Бијељина, извешће се према условима надлежног правног субјекта, који је овлаштен за пружање ТК услуга у складу са важећим прописима.

На простору обухвата регулационог плана "Агро-тржног центра" предвидјети, по потреби, проширење ТК кабловске канализације у рубним подручјима, а до неизграђеног подручја у југозападном и сјеверозападном дијелу ове зоне неопходно је, уз нове путне правце, изградити нову кабловску ТК канализацију. Прикључак нове ТК канализације обезбједити из правца већ положеног ТК кабловског вода уз изградњу нових мини ТК централа типа IPAN који за ову густину претплатничке мреже покрива простор са радијусом од 500м.

Приступ до сваког објекта ће се вршити преко планираних кабловских окана са цијевима одговарајућег пречника и у складу са потребама будућих корисника ради могућности брзе промјене врсте кабла.

Обзиром да ће се углавном радити заједнички коридори – трасе сродних инфраструктура (ТК мреже и КДС и слично), неопходно је водити рачуна да се канализационе цијеве према потребама по броју и капацитету одвојено третирају и одвојено завршавају у кабловским окнима – засебним, обзиром да су различите намјене и различити власници-корисници наведених инфраструктура.

При полагању ТК канализације постоји могућност укрштања са другим кабловима и инсталацијама (VN и NN енергетски каблови, водови кабловске телевизије), те инсталацијама водовода, централног гријања и канализације, па је неопходно радове извести сходно одредбама техничких прописа који дефинишу начин полагања ТК канализације у тим ситуацијама.

4. Топлификација и гасификација

Топлификација и гасификација у простору који се овим регулационим планом третира, а како је у претходном дијелу текста под истим насловом и наглашено, може се ријешити

на два начина: појединачно (индивидуално) рјешавање топлификације објеката које ће се рјешавати детаљним пројектима у току провођења плана и изградње капацитета, или изградњом централне котларнице и дистрибутивне мреже цјевовода, чиме би се обезбиједио јединствен систем топлификације за цијело подручје обухвата плана.

Како се предвиђа да ће изградња индустријских и других пословних објеката тећи у зависности од појаве Инвеститора, од њихових жеља и потреба, то ће се и топлификација, извјесније је, рјешавати појединачно (индивидуално). У складу са динамиком изградње објеката, потребама Инвеститора и намјене која се у објекту буде дефинисала, израђиваће се и појединачни пројекти топлификације објеката у складу са законским и техничким нормативима.

Ако би предвидјели централну топлану, веома је упитно ко ће наћи интерес да уложи велика финансијска средства за изградњу овог објекта, јер је у овом моменту неизвјесно ко ће бити будући потрошачи топлотне енергије. Ипак, за будући развој ове зоне, под претпоставком да ће планиране намјене и атрактивност локација привући значајне инвеститоре, предлаже се да се код изградње саобраћајница остави могућност, односно изградње канали (испод тротоара на примјер), са демонтажним поклопцима у које би се у будућности могле инсталирати гасне инсталације, топлотне, па и друге инсталације. Поменути канали који би се планирали код изградње саобраћајница имали би огромног значаја, али и економску оправданост, јер би се избјегла каснија копања и разарања тротоара и дијела саобраћајница код полагања поменутих инсталација.

V. Животна средина, зелене површине и културно-историјске и природне вриједности

Један од најзначајнијих елемената и принципа који се мора поштовати код планирања и изградње привредних објеката јесте еколошки принцип. Стратегија заштите животне средине у изградњи комплекса „Агро-тржни центар“ заснива се на принципима интегралности и превенције приликом привођења простора намјени, на основу процјене утицаја на животну средину. Мјере за смањење загађености сегмената животне средине утврђују се кроз интегрално планирање намјене земљишта у циљу просторног раздвајања загађивача и осјетљивих намјена, примјену законске регулативе из области заштите животне средине у циљу примјене чистијих технологија и смањења емисије отпадних материја, побољшање ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине и кроз укључивање јавности у доношењу одлука по питањима заштите животне средине.

Могуће угрожавање животне средине у току рада будућих производних дјелатности на подручју комплекса може се посматрати у односу на приказане елементе описаних процеса.

1. Утицај на становништво

Комплекс "Агро-тржног центра" са својим планираним индустријским капацитетима, објектима и производним дјелатностима неће имати негативан утицај на становништво, са становишта заштите животне средине, уколико се код изградње и пуштања у рад сваког

будућег капацитета појединачно буду радиле одговарајуће студије утицаја, прибављале еколошке дозволе и строго примјењивала и редовно контролисала примјена Законом прописаних мјера заштите животне средине. У складу са наведеним, а према одредбама Правилника о постројењима која могу бити изграђена и пуштена у рад само уколико имају еколошку дозволу „Сл. гласник Републике Српске“ бр.124/12, при издавању грађевинских дозвола за изградњу пословних и индустријских објеката у склопу предметног комплекса одредит ће се потреба израде студија утицаја на животну средину, као и потреба прибављања еколошке дозволе, а према конкретној дјелатности која ће бити дефинисана.

На здравље становништва и корисника пословних и производних садржаја у комплексу индустријске зоне неповољан утицај могу произвести и објекти комуналне инфраструктуре који могу произвести неповољна зрачења. То су у првом реду електроенергетски објекти и линијски водови, телекомуникациони објекти и уређаји и сл. Заштита становништва са овог аспекта је веома значајна, те је неопходно утврдити нулто стање зрачења за објекте који могу произвести зрачења (базне станице мобилне телефоније, далеководи, трафостанице, соларне електране, репетитори или сл.) те примјењивати све мјере заштите и поштовати уредбе и директиве о заштити животне средине. Мере се могу подијелити у више група и то:

- Мјере предвиђене законом
- Мјере превенције у поступку изградње
- Мјере праћења у току рада базне станице
- Мјере у случају акцидента

Мере предвиђене законом односе се прије свега на спречавање евентуалних посљедица у случају додира дијелова који су под сталним напоном, спречавање пожара и експлозија, неопрезног руковања, механичких оштећења, утицаја прашине, воде и влаге. Поред тога постоје и опасности од нежељених емисија честица у ваздух као што је берилијум оксид и опасност од атмосферског електрицитетa. Полазећи од законских норматива и регулатива у току експлоатације објекта који може произвести зрачења мјере праћења се оријентишу на:

- забрану било какве активности на објекту све док се не искључе предајници,
- утврђивање стања утицаја електромагнетне емисије на животну средину прије инсталације објекта или постројења
- утврђивање стања утицаја електромагнетне емисије на животну средину након инсталације објекта или постројења;
- забрану приступа неовлашћеним лицима.

За овакву врсту мјера потребан је одређен програм праћења и одржавања којим се предвиђа контрола инсталација на сваких шест мјесеци.

У последњу групу мјера у случају акцидента спада организовање потпуног надзора (24x дневно) и постављање аларма ради спречавања пожара, прекида напајања, насилног обијања објекта.

2. Загађење и заштита ваздуха

Спречавање загађења, санирање већ загађеног ваздуха, а тиме и враћање природне околине у њено изворно природно стање захтијева низ активности. Поред одговарајућих знања о стању животне средине, о емисији полутаната, емитерима, дистрибуцији полутаната у атмосферу, њиховим реакцијама и климатским условима, неопходно је

развијати и одговарајућу стратегију заштите. Истраживање и праћење квалитета ваздуха у урбаним и индустријским подручјима је један од првих корака ка рјешењу присутног проблема аерозагађења. Проучавање и праћење квалитета ваздуха има за циљ контролу и смањење садржаја штетних супстанци у њему. То смањење треба да буде до нивоа који се сматрају сигурним у односу на непожељне утицаје који изазива загађени ваздух. Праћење квалитета ваздуха се врши на локалном нивоу, на националном, и на глобалном нивоу. Локално праћење квалитета ваздуха обухвата поједина урбана подручја, градове и њихову ближу или ширу околину.

Загађење ваздуха на локацији „Агро-тржног центра“ у првом реду је изражено фреквентним саобраћајем обилазницом око Бијељине. То узрокује повећану емисију издувних гасова који утичу на загађење ваздуха. Уз фреквентне правце је повећана појава прашине која се у виду ситних лебдећих честица јавља у ваздуху.

Објекти у ближој околини овог комплекса користе пећи на чврста или течна горива, те су у грејној сезони присутни штетни агенси од сагорјевања тих горива што негативно утиче на квалитет ваздуха на том подручју.

Уз саобраћајнице и према урбаном насељу нема адекватног заштитног зеленила које би умањило ефекат могућих аеро загађења на том подручју. Потребно је извршити озелењавање покрај путних праваца и индустријске зоне, озелењавање заштитног појаса између индустријске зоне и насеља.

Мјере заштите које се прописују (у ширем контексту) односе се на:

- прикључења објеката свих намјена на топоводну градску мрежу,
- гасификацију града ради кориштења еколошки прихватљивог горива,
- могућности кориштења геотермалне енергије на еколошки прихватљив начин, како би се елиминисала употреба индивидуалних топлана и тиме довело до побољшања квалитета ваздуха.

За простор комплекса "Агро-тржног центра" мјере које се морају спровести су:

- садња дрвореда одговарајућих биљних врста које одговарају аутохтоној средини и имају већу отпорност на утицаје средине уз улицу Стефана Дечанског, градску путну обилазницу по могућности обострано, а обавезно на странама према комплексу,
- етапна садња дрвореда уз интерне саобраћајнице у складу са темпом њихове изградње и изградње комуналне инфраструктуре, а у складу са регулационим планом,
- успостављање (реализација) тампона високог растиња заштитног зеленог појаса у дијелу комплекса око сточне пијаце,
- у периоду изградње саобраћајне и комуналне инфраструктуре, као и објеката високоградње подузимати следеће мјере: - користити исправну механизацију и користити је строго у функцији самих радова, користити горива са минималним садржајем сумпора за грађевинске машине и транспортна средства и одржавати техничку исправност возила, прекривати камионе који превозе грађевински материјал или материјал квасити водом, редовно одржавати постојеће саобраћајнице, односно вршити орошавање и квашење приступних и градилишних путева ради смањења емисија прашине, сав вишак ископане земље потребно је одмах одвести изван комплекса на за то предвиђено мјесто, вршити редовну техничку контролу механизације, све радове изводити током дана,
- у периоду експлоатације (кориштења) комплекса подузимати следеће мјере: обавезна употреба филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из процеса

производње индустријских капацитета индустријске зоне, изграђених капацитета и капацитета који ће се градити, што је обавезујући услов, а за све пословне и производне дјелатности/објекте за које је према одредбама Правилника о постројењима која могу бити изграђена и пуштена у рад само уколико имају еколошку дозволу „Сл. гласник Републике Српске“ бр.124/12, вршити континуирану контролу и инспекцијски надзор на објектима и постројењима у процесу њиховог рада у смислу прегледа и утврђивања исправности опреме, како производне тако и опреме која је у вези са заштитним мјерама у смислу заштите животне средине, редовно одвозити чврсти отпад, одржавати саобраћајнице, редовно одржавати све зелене површине и по потреби обнављати их новим материјалом, редовно контролисати систем одводње површинских вода и по потреби санирати неисправне дијелове система и остало.

3. Загађење и заштита вода

У садашњем стању највећи проблем који има утицаја на загађење вода јесте чињеница да се прикупљене воде кишном канализацијом упуштају у Мајевички обдни канал без претходног третмана.

Изградњом нових индустријских објеката или проширењем постојећих на овој локацији, потребно је да сваки објекат који продукује индустријске отпадне воде посједује систем за њихов третман.

Изградњом канализационог система (планираних фекалних и кишних колектора) у склопу предметног комплекса, и изградњом система за пречишћавање комуналних отпадних вода на нивоу града, у потпуности би се елиминисала употреба септичких јама и тиме заштитило загађење подземних и површинских вода.

Изградњом колектора кишне канализације, атмосферске воде и воде које се сљевају са саобраћајница и радних манипулативних површина индустријских погона, које са собом носе разне хемикалије и отпадна уља, у многоструци би допријеле заштити површинских и подземних вода на овом простору.

У оквиру заштите подземних вода потребно је:

- Утврдити квалитет вода које се испуштају у површинске воде, према "Правилнику о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализације" (Сл. гл. РС, бр.68/01), а услове испуштања прилагодити "Правилнику о условима испуштања отпадних вода у површинске воде" (Сл. гл. РС, бр. 44/01). Провођење свих мјера заштите за земљиште и ваздух преко којих се загађења преносе до подземне воде.

Поред наведеног неопходно је пратити и континуирано, у складу са темпом изградње нових објеката, надzirати начин третмана отпадних вода и подузимати све мјере да се исто одвија у складу са прописима што подразумева:

- изградњу технолошке, фекалне и кишне канализације за сакупљање и одводњу отпадних вода са индустријске зоне;
- за производне и индустријске објекте увести обавезу постављања интерних уређаја за пречишћавање отпадних вода, сходно врсти отпадних вода које ће настајати у постројењима;
- обавезати изградњу сепаратора уља и масти за пречишћавање оборинских вода са манипулативних површина, а пречишћене воде испуштати дренажним каналом у реципијент;

- отпадне воде са саобраћајница пречистити у сепаратору масти и уља који се мора чистити по запуњености скупљача масти;
- само пречишћене воде могу бити испуштене у крајњи реципијент у складу са Правилником о условима испуштања отпадних вода у површинске воде „Сл. гласник Републике Српске“ бр. 44/01 и Правилником о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализације „Сл. гласник Републике Српске“ бр. 11/95.

4. Загађење и заштита земљишта

Земљиште које је важан ресурс, веома је подложно загађењу утицајем различитих фактора.

Загађење земљишта индустријске зоне проистиче из:

- загађења атмосферских отпадних вода које протицањем кроз земљу ослобађају штетне материје,
- загађење земљишта употребом септичких јама,
- загађење услед пољопривредне производње употребом разних хербицида и минералних ђубрива.

Све су ово негативни утицаји који у многоструку утичу на деградацију земљишта, а мјере које треба предузети у заштиту су изградња комуналне инфраструктуре и контролисана употреба агротехничких мјера на овом подручју како би се смањила деградација земљишта.

Сва земљишта у обухвату комплекса предвиђена су као грађевинска земљишта за изградњу у највећој мјери пословних и производних објеката. Обзиром на наведено, а узимајући у обзир да је комплекс у обухвату регулационог плана, као спроведбеног документа просторног уређења, потребно је извршити промјену намјене пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе у складу са одредбама члана 27 Закона о пољопривредном земљишту „Службени гласник Републике Српске“ бр. 93/06, 86/07, 14/10 и 5/12.

5. Заштита од буке

На подручју "Агро-тржни центар" нису примјећени извори повећаног интензитета буке. Мјере које је потребно предузети у даљем планирању изградње нових објеката који утичу на повећан ниво емитовања буке предвиђене су "Законом о заштити буке и вибрације" (Сл. гл. РС бр.53/02)". У току изградње комплекса неопходно је примјењивати следеће мјере:

- користити атестирану опрему и уређаје, конструисане или изоловане да у животну средину не емитују буку преко дозвољеног нивоа,
- радове изводити у обичајено радно вријеме у току дана;

Озелењавањем индустријске зоне према саобраћајницама и према урбаним зонама позитивно ће се одразити и на заштиту од буке.

6. Заштита од елементарних непогода

Простор "Агро-тржни центар" није изложен опасности од поплава.

Близина града и близина саобраћајне инфраструктуре повољно утичу на помоћ здравствених услуга и брзом интервенцијом ватрогасне службе у случају појаве пожара.

7. Управљање отпадом

Према поријеклу, чврсти отпад се дијели на комунални, комерцијални и безопасни индустријски отпад. Уобичајено је да се отпад урбаних средина и комерцијални отпад једним именом назива комунални (општински) чврсти отпад. Комунални чврсти отпад по дефиницији укључује отпад из домаћинства, као и други отпад који је због своје природе и састава сличан отпаду из домаћинства: неопасни отпад из индустријских, комерцијалних установа (укључујући болнице) и институција, административних установа, занатских радњи, грађевински отпад (шут, земља, мјешовити отпад са градилишта), пијачни отпад, баштенски отпад, зелени отпад из паркова и гробља и остатке од чишћења улица.

Управљање комуналним отпадом обухвата функције сакупљања, транспорта, рециклаже, поновне употребе, третмана и одлагања комуналног чврстог отпада.

Принципи у стратегији управљања отпадом су:

Принцип одрживог развоја - Одрживи развој је усклађени систем техничко-технолошких, економских и друштвених активности у укупном развоју у коме се на принципима економичности, разумности и рационалности користе природне и створене вриједности, са циљем да се сачува и унаприједи квалитет животне средине за садашње и будуће генерације. Кораци ка достизању одрживог развоја укључују: јачање постојећих мјера, развој нових мјера, повећану интеграцију интереса за животну средину у остале секторске политике, прихватање веће појединачне одговорности за животну средину и активније учешће јавности у процесима доношења одлука.

Принцип близине и регионални приступ управљању отпадом - Принцип близине значи да отпад треба третирати или одложити што је могуће ближе тачки његовог настајања. Приликом избора локација постројења за третман и локације за одлагање отпада треба поштовати принцип близине, да би се избјегао нежељени утицај транспорта отпада на животну средину, водећи рачуна о равнотежи између принципа близине и економичности. Регионално управљање отпадом подразумијева да одређене регије треба да развију своје стратешке планове за управљање отпадом, на бази политике и принципа управљања отпадом на националном нивоу уважавајући друге регионалне стратегије и планове.

Принцип загађивач плаћа - Принцип загађивач плаћа значи да загађивач мора да сноси укупне трошкове настале угрожавањем животне средине.

Принцип хијерархије у управљању отпадом - Хијерархија представља редосљед приоритета у управљању отпадом:

- Превенција стварања отпада и редукција - минимизација коришћења ресурса и смањење количина и/или опасних карактеристика насталог отпада,
- Поновна употреба - поновно коришћење производа за исту или другу намјену
- Рециклажа - поновни третман отпада ради коришћења као сировине у производњи истог или различитог производа
- Одлагање отпада - уколико не постоји друго одговарајуће рјешење, одлагање отпада депоновањем.

За комплекс „Агро-тржни центар“ третман и управљање отпадом има посебан значај за стање животне средине, те је у том циљу неопходно строго се придржавати следећих мјера:

- на свакој грађевинској парцели планираној за изградњу пословних и производних објеката потребно је поставити довољан број контејнера за сакупљање комуналног отпада;
- са надлежним предузећем које се бави третманом отпада на нивоу Града Бијељина потребно је склопити уговоре о одвозу прикупљеног отпада у комплексу индустријске зоне,
- отпадна уља и мазива и други опасни отпад који се може појавити у неким индустријским постројењима, сакупљати у посебне бачве, складиштити на наткривеној и бетонираној површини и збрињавати у сарадњи са овлашћеном институцијом,
- у случају да дође до неконтролисаног испуштања опасних материја (горива и уља) обезбиједити довољне количине адсорбенса и посуде за прихватање горива, а њихов даљи третман препустити овлашћеној институцији која треба да обави уклањање опасних материја и санацију терена у складу са одредбама Закона о управљању отпадом „Сл. гласник Републике Српске“ бр. 53/02 и 65/08
- редовно чистити и одржавати таложнике и сепараторе уља и масти.

Закључак

Збирна анализа утицаја на животну средину за локацију "Агр-тржни центар" у Бијељини израђена је појединачном анализом постојећих капацитета и могућности изградње нових индустријских капацитета, као условима пложаја локације у односу на урбану средину и условима земљишта предвиђеног за ту намјену.

Установљено је да је изградња пословних и привредних капацитета могућа, за то постоје добри предуслови на локацији која је удаљена од градског подручја, а саобраћајно добро повезана са ближим и ширим окружењем. **Да би се изградња планираних објеката и садржаја у свему реализовала у складу са планом, неопходно је поштовати, спровести и контролисати мјере заштите животне средине. Еколошки приступ планирању, принцип одрживог развоја и заштита човјекове околине као најбенијег фактора живљења, јесу полазни и кључни елементи, чијим ће поштивањем и реализацијом ово подручје у перспективи имати посебно важну улогу у урбаном подручју града Бијељине.**

8. Зоне урбаног и заштитног зеленила

У складу са Законима и Правилницима, те важећим стручним параметрима за планирање и изградњу комплекса са намјеном Индустријске зоне, овакав комплекс подразумијева и одговарајући проценат зелених површина које се могу сврстати у двије основне групе:

- урбано зеленеило или уређене зелене површине и
- заштитно зеленило.

Ове зелене површине имају улогу урбаног зеленила, представљају уређене зелене површине и саставни су дио пратећих садржаја уређења парцеле. У зависности од намјене која ће се реализовати на одговарајућој парцели, односно у зависности од величине

будућег објекта, технолошких захтјева, те захтјева за капацитетима пратећих садржаја као што су манипулативне и радне површине, колски и пјешачки платои, потребни инфраструктурни објекти и сл, зависит ће и капацитет и размјештај зелених површина. Иако представљају уређене зелене површине, поред несумњиве естетске улоге, зеленило у оваквим функционалним цјелинама има вишеструк значај. Потребан озелењен простор за одмор и пасивну (па гдје то услови на локацији дозвољавају и активну) рекреацију радника, односно запослених, површине за одмор и пасивну рекреацију посјетилаца комплекса унутар којих се одговарајућим урбаним мобилијаром може постићи веома угодан и користан ефекат, те коначно и заштитна улога у склопу које се одређеним зеленим тампонима одговарајућег биљног (садног) материјала заклањају дијелови погона који немају угодан изглед, стварају одређени ниво буке и сл.

Према усвојеним параметрима зелене површине се требају појавити у проценту од 15 % на грађевинској парцели.

Поред уређених зелених површина које ће се реализовати у складу са пројектима вањског уређења у склопу главних пројеката за сваки конкретан случај, планом се дефинишу и појасеви заштитног зеленила. Ови појасеви заштитног зеленила у највећој мјери представљени су заштитним дрворедима саобраћајница за које је планом већ предвиђен одговарајући простор. Дрвореди имају заштитну улогу у смањењу буке и аерозагађења насталих услед саобраћаја, а као садни материјал користе се врсте које одговарају поднебљу и које имају добре карактеристике (брзина раста, дијаметар круне, отпорност на одређене природне услове, као и отпорност на прашину и сл.). За одабир врста (садног материјала) потребно је консултовати стручно лице.

Како су границе плана градска путна обилазница и водоток – Мајевички ободни канал (МОК), ови објекти имају у складу са Законом дефинисане заштитне појасеве. Ови заштитни појасеви чија је ширина приказана на графичким прилозима графичког дијела плана, такође је потребно максимално озеленити како би задовољили своју функцију.

9. Културно историјско и природно наслијеђе

На просторном обухвату регулационог плана „Агро-тржни центар“ нема евидентираних објеката и цјелина које припадају културно-историјском и природном наслијеђу Града Бијељине, односно нема евидентираних објеката и цјелина са одређеним степеном заштите са овог аспекта.

Д. ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

І. Смјернице за даље планирање

- Регулациони план "Агро-тржни центар" представља детаљан проведбени плански документ за дефинисани обухват укупне површине од 95,84 ха, за плански период до краја 2032. године.
- Граница обухвата Регулационог плана детаљно је описана у раздјелу Б; глави І.; одсјеку 1.-Територија просторне цјелине – граница обухвата плана, овог текстуалниог дијела.
- Граница просторне цјелине Регулационог плана "Агро-тржни центар" приказана је и на свим графичким прилозима плана.
- Регулациони план "Агро-тржни центар " у Бијељини представља плански документ на основу којег се издају локацијски услови за изградњу објеката и уређење простора, а на дефинисаним грађевинским парцелама према овом плану, уз могућност укрупњавања и устњавања дефинисаних грађевинских парцела.
- Регулационим планом "Агро-тржни центар " у Бијељини не утврђује се обавеза доношења детаљнијих планских докумената – Урбанистичких пројеката за дијелове обухвата или одређене просторне цјелине унутар обухвата плана.
- Неовисно од претходне тачке ових смјерница, надлежно Одјељење може утврдити потребу израде Урбанистичког пројекта за одговарајуће цјелине, просторе или грађевинске парцеле у обухвату Регулационог плана, ако утврди да за исто постоје одговарајући разлози и потреба или ако то затражи будући Инвеститор.
- За одређене цјелине, просторе или грађевинске парцеле у обухвату Регулационог плана, ако се утврди да за исто постоје одговарајући разлози и потреба или ако то затражи будући Инвеститор, Надлежно Одјељење може, у поступку издавања локацијских услова, тражити израду детаљног архитектонско-урбанистичког рјешења у склопу којег ће се прецизно дефинисати сви елементи везани за лоцирање објекта или објеката, димензионисање, технолошки захтјеви и елементи, диспозиционо рјешење објекта/објеката, просторни размјештај пратећих садржаја, уређење слободних површина око објекта, противпожарни услови и сл.
- Регулациони план ""Агро-тржни центар " у Бијељини представља плански документ отвореног и флексибилног карактера којим се утврђују: намјена површина унутар обухвата плана, дефинишу грађевинске парцеле, регулационе и грађевинске линије, те прописују општи урбанистички параметри за пројектовање и изградњу објеклата и осталих грађевина и уређење простора. У складу са тим, код појаве будућих инвеститора и у поступку издавања локацијских услова, детаљним урбанистичко-техничким условима, идејним архитектонско-урбанистичким рјешењем или Урбанистичким пројектом (према условима које утврди надлежно Одјељење у

сагласности са Инвеститором), детаљно ће се дефинисати габарити, спратност (висине) и сви остали параметри за пројектовање и изградњу објекта, те услови за уређење припадајућих дијелова грађевинске парцеле, услови изградње и прикључка објекта на инфраструктуру, као и остали елементи и услови у складу са Законом.

- Регулациони план "Агро-тржни центар" у Бијељини представља просторни обухват дефинисан за изградњу привредних објеката – комерцијалне и услужно-занатске дјелатности, индустрије, мале привреде и производног занатства, складишта и продајно-складишних објеката, са постојећим капацитетима - кванташка пијаца, сточна пијаца, бувља пијаца, сајамско-спортски центар. У складу са тим, а у свему према Закону о заштити животне средине, утврђује се обавеза израде Студије утицаја на животну средину, односно прибављања еколошке дозволе код надлежног Министарства, за све оне објекте и намјене (дјелатности) за које на то обавезују одговарајући Закони, подзаконска акта и позитивни прописи донесени на основу Закона.
- Овим регулационим планом, а у складу са одредбама Закона о уређењу простора обавезује се израда геомеханичког елабората. Елаборат о геотехничким и геомеханичким карактеристикама земљишта, који мора бити урађен стручно и у свему у складу са важећим прописима, мора дефинисати основне елементе и карактеристике носивости тла и који служи као подлога за дефинисање начина темељења, ради се у складу са одредбама закона којим је уређено геолошко истраживање у Републици.
- За све објекте у обухвату регулационог плана, а који по својој намјени представљају објекте у којима се окупља или борави и ради већи број људи, односно за све објекте за које је то прописано важећим Законом и Правилником о заштити од пожара, утврђује се обавеза израде противпожарног елабората и прибављање противпожарне сагласности од стране надлежне установе. У складу са наведеним, код пројектовања и изградње пословних објеката (и пословно-стамбених објеката) потребно се придржавати одредби Правилника о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица „Сл. гласник Републике Српске“ бр. 64/13, као и одредби Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката код којих је повећан ризик од пожара „Сл. гласник Републике Српске“ бр. 39/13. Према одредбама Закона о заштити од пожара „Сл. гласник Републике Српске“ бр. 71/12, грађевинска дозвола за изградњу наведених објеката не може се издати без прибављене противпожарне сагласности.

II. Општи урбанистичко-технички услови за изградњу грађевина и других објеката и садржаја, за уређење и коришћење простора

Регулационим планом "Агро-тржни центар" у Бијељини дефинишу се површине за изградњу пословних (привредних) објеката различитих дјелатности и намјена, те се овим смјерницама дефинишу општи урбанистичко-технички услови за изградњу пословних и привредних објеката.

II.1. Општи урбанистичко-технички услови за изградњу пословних објеката

За све површине дефинисане овим планом за привредне објекте (пословне намјене), поред општих урбанистичко-техничких услова који ће се у овим смјерницама дефинисати, обавезује се поштивање технолошких, саобраћајних, еколошких и противпожарних услова изградње, те примјена сљедећих општих услова и пропозиција:

- парцела или комплекс за изградњу индустријских објеката не смије да буде у колизији са сусједима у погледу еколошких утицаја. За сваки појединачни пројекат радиће се анализа утицаја на животну средину према одредбама Закона о заштити животне средине и важећег Правилника којим су дефинисане намјене за које је обавеза израде наведене процјене и прибављање еколошке дозволе;
 - сваки привредни погон мора да има обезбијеђен економски прилаз и простор, као и простор за саобраћајно функционисање (паркинзи, окретнице и сл.);
 - сваки привредни погон и комплекс ће да обезбиједи заштитни зелени појас према условима из регулационог плана;
 - сваки привредни објекат или комплекс мора да буде повезан на мреже инфраструктуре према условима надлежних институција;
 - парцела за изградњу привредног објекта мора бити ослоњена на одговарајућу саобраћајницу према утврђеним условима;
 - обезбјеђења од евентуалних хаварија ће бити планирана у складу са Правилником о заштити ППЗ, а депоновање индустријског отпада у складу са Законом о заштити животне средине.
1. Пословни објекти градиће се према функционалним, санитарним, техничко-технолошким и другим условима у зависности од врсте конкретне дјелатности, односно према важећим прописима за одређену намјену или дјелатност.
 2. Степен заузетости грађевинске парцеле је до 60%. Овај проценат може бити и већи уколико се из технолошких захтијева укаже потреба за наткривеним складишним, производним или манипулативним површинама, а при томе мора се водити рачуна о приступним интерним коридорима унутар парцеле и противпожарним условима. Наведено ће се дефинисати детаљним урбанистичко-техничким условима у оквиру прибављања локацијских услова за сваки конкретан случај. Изнимку у односу на ову смјерницу чине мање грађевинске парцеле у сјевероисточном дијелу обухвата, још неизграђене, као и мање парцеле са југоисточне и југозападне стране кванташке пијаце (акцент на складишта), а гдје се задржава досадашњи принцип да границе грађевинских парцела уједно могу бити и крајње димензије објеката.
 3. Коефицијент изграђености грађевинске парцеле намијењене за изградњу објеката индустрије, мале привреде и производног занатства и осталих пословних и привредних дјелатности је до 2,1.

4. Уобичајена спратност, али не и строго дефинисана, зависиће од технологије дјелатности производних и пословних објеката, намјене складишта (врста робе која се складишти) подразумијева у принципу високо приземље са свијетлом висином од 4,0м до 6,0м, односно исто ће се дефинисати за сваки конкретни случај посебно код познате намјене/дјелатности и захтјева технологије те дјелатности. Дозвољени су и спратни објекти максимално до П+3.
5. Кота приземља објекта може бити мах. 0,20м виша од коте заштитног (уређеног) тротоара, односно уређеног платоа око објекта, осим ако технологија будуће дјелатности другачије захтијева, што ће се дефинисати техничком документацијом у складу са технолошким захтјевима и важећим прописима.
6. Растојање грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију саобраћајнице у зони неизграђеног дијела обухвата не може бити мање од 5,0м. Детаљним урбанистичко-техничким условима, у конкретном познатом случају и у зависности од услова и потребе конкретне намјене и идејног архитектонско-урбанистичког рјешења будућег објекта/објеката или комплекса, утврдиће се прецизно грађевинска линија, тако да не може бити на мањој удаљености од уличне регулације од 5,0м, а може бити на већој од дефинисане у овој смјерници. У зони изграђених објеката поштоваће се постојећа грађевинска линија већине изграђених објеката.
7. Растојање грађевинских линија објекта од бочних и зање границе грађевинске парцеле, у зони неизграђеног дијела обухвата, не може бити мање од 4,0 м. Детаљним урбанистичко-техничким условима, у конкретном познатом случају и у зависности од услова и потребе конкретне намјене и идејног архитектонско-урбанистичког рјешења будућег објекта или објеката, утврдиће се прецизно све линије грађења.
8. Паркирање се треба ријешити у оквиру грађевинске парцеле, што је обавеза Инвеститора. Број потребних паркинг мјеста дефинисаће се за сваки конкретан случај посебно, а исти ће зависити од конкретне намјене објекта/објеката или комплекса на парцели и капацитета, односно у складу са важећим прописима и стандардима за одговарајућу намјену/дјелатност.
9. Објекти свих врста и дјелатности из дефинисане намјене пословне – радне зоне, треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намјене (производни погони), те у складу са условима и уз претходне и коначне сагласности надлежних комуналних и других установа (власника одређених инсталација).
10. Објекти који подразумијевају одређени вид производње, дакле одређену технологију (технолошки процес) у зависности од конкретне дјелатности, те у складу са тим, за исте се мора обезбиједити, поред санитарне и противпожарне и

одговарајућа количина технолошке воде. Исто ће се дефинисати за сваки конкретан случај посебно, односно код познате намјене и технологије.

11. Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намјене. Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју, имајући у виду да се гради на подручју које према интензитету земљотреса спада у VII stepen Merkali-Kankali-Zibergove (MCS) скале.
12. У складу са одредбама Закона о уређењу простора, обавеза је израде геомеханичког елабората уз пројеклат.
13. У складу са важећим прописима противпожарне и заштите на раду морају бити примјењене све мјере заштите објекта, као и одговарајући елементи у оквиру парцеле – противпожарни кружни ток, путеви евакуације, одговарајући приступи пожарном возилу, вањска и унутрашња хидрантска мрежа, зависно од врсте и детаљне намјене (технологија производње) у објекту. Обавеза је Инвеститора израда противпожарног елабората у склопу техничке документације, на који се прибавља сагласност надлежне установе.
14. У оквиру уређења припадајуће грађевинске парцеле, обавеза је Инвеститора да у складу са важећим прописима, еколошким и санитарним условима, обезбиједи мјесто за постављање контејнера за чврсти отпад, као и да врши редовито чишћење, складиштење и одвоз отпада на депонију. Мјесто постављања контејнера мора бити пажљиво одабрано, да не представља сметњу објекту/објектима на парцели, сусједним парцелама и објектима. Мјесто на којем ће се поставити контејнер мора бити прописно изведено – бетонирани плато са заштитном бетонском оградом са три стране, орјентисан према манипулативним или приступним површинама (да буде лако доступно возилу за одвоз смећа), а исто мора бити редовито чишћено. У складу са конкретном намјеном, капацитетом објекта, технологијом коју конкретна дјелатност подразумијева, одредит ће се и потребан број и врста контејнера за одлагање и класифицирање отпада.
15. Прибављање еколошке дозволе дефинисаће се у складу са Законом о заштити животне средине, подзаконским актима и важећим прописима из ове области. Код пуштања у рад објекта, неопходно је вршити редовну контролу и мјерења, те примјењивати Законом дефинисане санкције за све оне који не примјењују мјере заштите животне средине (у складу са Законом дефинисаће се изградња пречистача, који се константно морају прегледати и контролисати).
16. У складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање грађевина за несметано кретање дјецe и особа са умањеним тјелесним способностима (у оквиру допуна Закона о уређењу простора), обавезно пројектовати и извести одговарајуће елементе за савладавање архитектонских баријера у простору. Инвеститор се обавезује за пројектовање и извођење одговарајућих елемената за савладавање архитектонских баријера, односно да се обезбиједи архитектонска приступачност јавним просторима. Ова смјерница односи се на дјелатности које поред

производње имају и продајне капацитете или друге капацитете, у колико се ради о комплексима, а гдје се подразумијева присуство јавности и јавних уређених површина.

17. Грађевинске парцеле дефинисане за изградњу пословних производних објеката, могу се оградити оградом. Висина ограде одређује се тако да буде у функцији заштите, а мора испуњавати естетске услове и бити у складу са амбијентом и функцијом (до 2,20м). Ограда се поставља на границу грађевинске парцеле. Ограда према улици поставља се тако да спољна ивица сокленог зида буде на ивици грађевинске парцеле (границе), односно ограда на овој страни никако не смије изаћи изван линије грађевинске парцеле, а ако то посебни услови захтјевају (дефинисаће се у сваком конкретном случају) иста мора бити увучена у односу на границу парцеле (може се указати потреба код извођења саобраћајнице и њених елемената, код проласка линијске инфраструктуре, ради прегледности на угловима и сл.). Ограде према улици морају бити транспарентне и изведене од одговарајућих материјала (дрво, ковано гвожђе и сл.), односно не смију бити изведене од бетонских блокова, зидане и затворене. Међна ограда између двије парцеле у принципу се поставља као једна – заједничка. Уз ограду, са унутрашње стране препоручује се садња живе ограде, као и дрвореда високог растиња које ће поред естетске имати и заштитну улогу (дефинисати у сваком конкретном случају).

III. Статус затечених грађевина и других објеката

Затечени објекти на обухвату овог регулационог плана генерално имају два статуса :

1. статус легално изграђених објеката;
2. статус бесправно изграђених објеката

1. Легално изграђене грађевине

- Статус легално изграђених грађевина имаће оне грађевине које су до дана усвајања овог плана имали издата одобрења за грађење, односно чија је изградња накнадно легализована. За све грађевине које су изграђене или легализоване по одобрењу надлежног органа, неовисно од тога да ли су у складу са просторном организацијом из овог плана, могу се одобрити следеће интервенције:
 - одржавање;
 - санација;
 - доградња у сврху обезбјеђења основних хигијенских услова;
 - преградња (реконструкција) која нема карактер нове градње, тј. којом се не повећавају хоризонтални и вертикални габарити објекта;
 - конзервација, тј. радови који су неопходни да се спријечи пропадање недовршене или оштећене зграде због дјеловања климатских утицаја;
 - изградња инсталација за снабдијеване електричном енергијом и инсталација и уређаја за снабдијевање водом и за евакуацију и пречишћавање отпадних вода и других инсталација;

- изградња неопходних помоћних и економских зграда као привремених грађевина;
 - одређивање грађевинске парцеле;
 - промјена намјене објекта (у складу са овим планом);
 - промјена отвора на објектима;
 - постављање оградe (према одребама из овог плана);
- за све постојеће, легално изграђене објекте **који су у складу са просторном организацијом из овог плана**, поред наведених интервенција из претходног става може се одобрити и :
 - реконструкција
 - доградња,
 - надзиђивање,
 - промјена намјене која је условљена реконструкцијом, адаптацијом, доградњом, надзиђивањем и слично,
 - изградња неопходних помоћних просторија, а све у складу са смјерницама из овог плана,
 - ако постојећи легално изграђени објекат не задовољава услове у погледу минималног растојања од сусједног легално изграђеног објекта, не може се одобрити његова доградња у правцу тог сусједног објекта, али се може одобрити реконструкција, доградња у другим правцима, промјена намјене и сл.;
 - за све постојеће, легално изграђене објекте **који нису у складу са просторном организацијом из овог плана** (објекти предвиђени за рушење), могу задржавати садашњу намјену до тренутка док се не утврди потреба измјене намјене у складу са Планом. За ове објекте могу се одобрити **само радови одржавања** због побољшања услова живота или рада њихових корисника, а то подразумијева :
 - претресање кровне конструкције са измјеном дотрајалих летви и цријепова,
 - измјена дотрајале столарије и браварије,
 - измјена дотрајалих инсталација,
 - малтерисање фасаде са поправком оштећених дијелова,
 - израда сокла и степеништа од тераца, приступних стаза око објекта,
 - измјена и уградња санитарних уређаја у купатилу и кухињи,
 - доградња санитарног чвора у сврху обезбјеђења основних хигијенских услова

2. Бесправно изграђене грађевине

- Легализација бесправно изграђених објеката вршиће се у складу са одредбама важећег закона као посебан поступак.

IV. Остале одредбе и смјернице за спровођење плана

Привремени објекти

- IV.1.** На просторном обухвату Регулационог плана могу се постављати привремени објекти у одређеним периодима и за посебне намјене (у смислу одржавања сајмова или сличних манифестација), за потребе кванташке и сточне пијаце у складу са програмом рада ових пијаца и програмом дефинисаним одговарајућим актима предузећа АД „ГРАД“ Бијељина који руководи организацијом рада у комплексу.
- IV.3.** На одговарајућим површинама у склопу грађевинске парцеле дозвољено је постављање билборда или сличних реклама, али уз услове да се не смије угрозити прегледност и одвијање саобраћаја ни колског ни пјешачког, односно да не представљају у било ком смислу значајне визуелне препреке.

Портирнице – објекти за контролу улаза и други пратећи објекти

- IV.4.** На грађевинским парцелама дефинисаним овим планом за одређене намјене и дјелатности подразумијева се изградња објеката за контролу улаза – портирница и других пратећих објеката у служби организације пословне дјелатности. Портирнице за контролу улаза се у правилу постављају на улазу у комплекс, могу бити лоциране и испред грађевинске линије основних објеката, али не испред регулационе линије, а детаљна поставка портирница, као и других пратећих објеката, те просторни размјештај објеката за обављање одговарајуће дјелатности у оквиру намјена дефинисаних овим планом, детаљно ће се дефинисати урбанистичко-техничким условима у складу са технолошким захтјевима одговарајуће дјелатности, намјеном и потребама, те важећим прописима и стандардима за ту дјелатност..

Привремено коришћење површина

- IV.4.** До привођења коначној намјени која је дефинисана Регулационим планом, површине обухваћене Планом могу се користити на уобичајени начин, као површине за пољопривредну обраду (баште и вртови) и зелене површине. Привремено коришћење површина не укључује грађење објеката, ни друге радове који би могли знатно отежати привођење коначној намјени одређене површине.

V. Уређење грађевинског земљишта

- V.1.** Као грађевинска земљишта сматрају се сва земљишта у границама обухваћеним Регулационим планом.
- V.2.** За уређење грађевинског земљишта доноси се програм уређења у складу са одредбама Закона о уређењу простора, Закона о грађевинском земљишту и одговарајућих одлука Скупштине Града. Програм уређења грађевинског земљишта може се доносити и парцијално, за поједине просторне цјелине дефинисане према Регулационом плану. Програм уређења грађевинског земљишта треба да обезбиједи могућност етапне реализације Регулационог плана и завршење послова на уређењу земљишта за поједину етапу.

