

Nosilac pripreme i organizacije plana je Odjeljenje za prostorno uređenje Administrativne službe opštine Bijeljina.

Nosilac izrade planskog dokumenta je pravno lice ovlašteno od strane nadležnog Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju Republike Srpske za izradu prostorno-planske dokumentacije.

Izrada izmjene dijela regulacionog plana povjerena je JP "Direkciji za izgradnju i razvoj grada" Bijeljina.

3. Važeći regulacioni plan "Bolnica i Dom zdravlja" u Bijeljini, Sl. Glasnik opštine Bijeljina br. 22/06

Regulacioni plan "Bolnica i Dom zdravlja" u Bijeljini donesen je 2006 godine i proveden u Sl. Glasniku opštine Bijeljina br. 22/06. Obuhvat plana odnosi se na prostorni obuhvat smješten u centralnom dijelu urbanog područja grada Bijeljine, odnosno u zoni proširenog centra grada. Urbanističkim planom ova je zona definisana i određena kao druga po važnosti u sklopu urbanog područja, a koja će u toku implementacije urbanističkog plana postepeno preuzimati dio centralnih i društvenih funkcija i time rasteretiti centar grada i uticati na ravnomjerniji razmještaj funkcija centraliteta na području grada. Sve je ovo u funkciji Bijeljine kao centra opštine i regije.

Centralno mjesto u obuhvatu plana zauzima postojeći kompleks Bolnice i Doma zdravlja u Bijeljini, koji su nosioci društvene strukture iz dijela socijalne zaštite stanovništva grada, opštine i regije.

Regulacionim planom je definisana parcelacija zemljišta kojom su razdvojene dvije cjeline unutar jedinstvenog zdravstvenog kompleksa – cjelina Dom zdravlja i cjelina Opšta bolnica „Sveti Vračevi“ u Bijeljini. Na ovaj način stvoreni su preduslovi pravilnog i nesmetanog razvoja svake od navedenih cjelina, ali je istovremeno zadržan koncept jedinstvenog kompleksa zdravstvene zaštite stanovništva.

U obuhvatu regulacionog plana, u Ulici potporučnika Smajića je postojeći objekat „Centra za socijalni rad“ koji takođe pripada društvenoj strukturi iz oblasti socijalne zaštite stanovništva. Ovaj je kapacitet trenutno smješten u nekoliko prizemnih dijelom montažnih dijelom stalnih objekata i u organizacionom i razvojnom smislu ima poteškoća u obavljanju svoje funkcije. Iz tih razloga je važećim regulacionim planom predviđena zamjena postojećih objekata novim primjerenijim objektom na ovoj lokaciji uz zadržavanje njegove namjene.

Obzirom da se izmjena dijela regulacionog plana odnosi na dvije lokacije koje su po svojoj namjeni srodne, odnosno pripadaju grupi društvenih djelatnosti iz oblasti zdravstvene i socijalne zaštite stanovništva, u ovom poglavlju teksta izdvajaju se relevantni dijelovi iz važećeg regulacionog plana koji se odnose na navedene namjene.

Perspektive razvoja kompleksa Bolnice i Doma zdravlja jasno su definisane već sadašnjim potrebama grada, opštine i regije koja gravitira ovom kompleksu, a čiji su postojeći kapaciteti nedovoljni i neadekvatno organizovani da bi mogli odgovoriti trenutnim, a posebno planiranim potrebama. To je razlog zbog kojeg se kao prioritet realizacije plana postavlja upravo rekonstrukcija, reorganizacija, modernizacija i dogradnja postojećeg kompleksa i njegovo prerastanje u medicinsku, odnosno zdravstvenu ustanovu koja će moći zadovoljiti potrebe opštine Bijeljina, ali i šire regije koja joj gravitira. Dom zdravlja planom je definisan na jedinstvenoj građevinskoj parceli sa postojećim objektima na kojima se planiraju rekonstrukcije i dogradnje, odnosno povećanje postojećih kapaciteta. Reorganizacija postojećih sadržaja predviđena je u cilju boljeg razmještaja, organizacije i povezanosti odgovarajućih službi usklađenih sa Pravilnikom o uslovima za obavljanje zdravstvene djelatnosti u zdravstvenim ustanovama.

Prema važećem regulacionom planu kompleks Doma zdravlja sastoji se od tri vezna postojeća objekta – dvije faze poliklinike sa središnjim veznim dijelom zajedničkih i pomoćnih službi, postojećim objektom u kojem je smješten Centar za mentalno zdravlje i koji je planiran za rekonstrukciju i dogradnju, te jednog novog objekta planiranog prema Ulici Bogdana Žerajića, a smještenoj na lokaciji sa koje se uklanjaju postojeći objekti koji pripadaju kompleksu bolnice – patologija, mrtvačnica, laboratorija i mikrobiološka dijagnostika.

U I fazi poliklinike, u prizemlju objekta, smještena je hitna medicinska služba i uređen adekvatan pristup u prostoru između Ulice Srpske vojske i ovog objekta. Pored hitne medicinske službe na ovoj etaži su laboratorije sa dijagnostikom i pratećim prostorima. Na prvoj etaži ovog objekta organizovane su službe porodične medicine, a na drugoj etaži je konsultativna služba ginekologije i uprava Doma zdravlja.

II faza poliklinike planirana je za potpuniju rekonstrukciju u organizacionom i sadržajnom smislu. Ovaj objekat je planiran i za nadziđivanje, odnosno u planiranom stanju ima spratnost P + 3. U sklopu prizemlja planiraju se sadržaji: apoteka zatvorenog tipa, centar za mentalno zdravlje i centar za fizikalnu terapiju. Na prvoj etaži bi se smjestila konsultativna služba pedijatrije organizovana u traktovima prema uzrastu djece. Na drugoj etaži se planira organizacija higijensko-epidemiološke i stomatološke službe, dok se teća etaža planom definiše kao prostor budućeg povećanja kapaciteta u skladu sa potrebama i programom rada i razvoja Doma zdravlja.

Vezni objekat između I i II faze poliklinike planiran je za rekonstrukciju i nadogradnju još jedne etaže, odnosno planirane je spratnosti P + 2. U sklopu ovog objekta smještaju se zajedničke prateće službe koje će biti u funkciji I i II faze poliklinike, a podrazumijevaju opšte službe, radionice, kuhinju, restoran društvene ishrane i sl.

Kompleksu Doma zdravlja se, planom definisanom parcelacijom, pripaja i objekat u kojem je smješten Centar za mentalno zdravlje. Za razvoj ove službe predviđena je rekonstrukcija i dogradnja ovog objekta koji spada u najstarije izgrađene objekte na predmetnom kompleksu.

U sjevernom dijelu parcele Doma zdravlja, prema Ulici Bogdana Žerajića, planira se izgradnja novog objekta lociranog na mjestu postojećih objekata koji trenutno pripadaju kompleksu Bolnice, a u perspektivi, odnosno po izgradnji objekta Nove bolnice biće smješteni u novom objektu. Na taj način adekvatno se razdvajaju službe Doma zdravlja i Bolnice, a planirani objekat će obezbijediti plansko širenje službi Doma zdravlja u smislu proširenja službi i u smislu proširenja postojećih kapaciteta.

U Ulici potporučnika Smajića je smješten Centar za socijalni rad, kao jedna od važnih centralnih funkcija. Planom se predviđa zadržavanje ove namjene na lokaciji na kojoj već egzistira, ali se planira zamjena postojećih objekata novim objektom koji treba da odgovara savremenim standardima poslovnih objekata i koji će imati takav kapacitet da će adekvatno biti zadovoljene potrebe grada i opštine za ovom namjenom.

Važećim regulacionim planom, kao jedan od najbitnijih segmebnata, definisane su odredbe i smjernice za sprovođenje plana, odnosno u sklopu istih i opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina i uređenje prostora. Kako se izmjena dijela regulacionog plana na obe definisane lokacije (Lokacija 1 i Lokacija 2) odnosi na objekte društvenih djelatnosti, to se u ovom dijelu teksta izdvajaju smjernice i uslovi vezani za objekte kompleksa Bolnice i Doma zdravlja, koji su relevantni za izmjenu plana.

Svi objekti u kompleksu Bolnica i Dom zdravlja, ovim se planom definišu kao:

- Postojeći objekti koji se zadržavaju i na kojima se planiraju rekonstrukcije, unutrašnja reorganizacija ili dogradnje i nadziđivanja – u skladu sa prostornom organizacijom definisanom ovim planom i detaljnim opisom datim u sklopu tekstualnog dijela plana;
- Novoplanirani objekti čijom se izgradnjom dopunjuje kompleks, odnosno proširuju postojeći kapaciteti.

Propozicije za izgradnju ovih objekata proističu iz grafičkog prikaza i tekstualnog opisa istih, odnosno u najvećoj mjeri će zavisiti od Pravilnika i standarda za izgradnju ove vrste objekata koji imaju specijalnu namjenu i moraju se izvoditi u svemu u skladu sa tom namjenom. Da se izbjegne bilo kakva mogućnost zatvaranja i stvaranja ograničenja, ovim smjernicama se utvrđuje potreba izrade detaljnih projekata i arhitektonsko-urbanističkih rješenja usklađenih sa prostornom organizacijom kompleksa Bolnice i Doma zdravlja definisanom ovim planom, a kojima će se precizno utvrditi svi parametri, uslovi, karakteristike i drugi elementi za izgradnju ovih objekata i sadržaja.

Postojeći ulaz u kompleks Bolnice i Doma zdravlja iz Ulice srpske vojske, je zajednički glavni ulaz, a planom je definisan za rekonstrukciju i proširenje sa novim elementima i novim saobraćajnim rješenjem. Sa desne strane glavnog ulaza postavljene su obe portirnice (i za Dom zdravlja i za Bolnicu), kao i parking prostor za taksi vozila. Ulaz je prolazan, bez zadržavanja posjetilaca i pacijenata koji dolaze u kompleks, a koji se sa ulaza usmjeravaju na glavni parking izdvojen kao javna površina i lociran uz istočnu granicu kompleksa.

Za postojeće i planirane objekte Bolnice i Doma zdravlja utvrđuju se opšti uslovi:

- Osnove (gabariti) postojećih i planiranih objekata unutar kompleksa Bolnice i Doma zdravlja, prikazani u grafičkom prilogu prostorne organizacije, nisu fiksni, odnosno dozvoljene su odgovarajuće dogradnje u koliko se za tim ukaže opravdana potreba i u koliko za iste ima odgovarajućih prostornih mogućnosti, a što će se utvrditi detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u postupku izdavanja Rješenja o urbanističkoj saglasnosti.
- Visinska regulacija ovih objekata (postojećih i planiranih) izražena spratnošću prikazanom na grafičkom prilogu plana prostorne organizacije je maksimalna.
- Objekti se moraju izvoditi striktno u namjeni za koju su definisani – ne dozvoljava se uvođenje bilo kakve druge namjene koja ne odgovara zdravstvenoj djelatnosti ili nije prateći sadržaj za normalno funkcionisanje ove djelatnosti.
- Interna, unutrašnja, organizacija sadržaja u sklopu objekata Bolnice i Doma zdravlja, može se mijenjati u skladu sa potrebama, a u cilju bolje, savremenije organizacije, odnosno u svemu se usklađuje sa programima razvoja i proširenja ovih ustanova.
- Sve planirane elemente vanjskog uređenja (pristupi saobraćajni i pješački, površine za parkiranje, zelene površine, prateći pomoćni sadržaji) potrebno je izvoditi u skladu sa ovim planom uz prethodnu razradu u sklopu arhitektonsko-urbanističkih rješenja.
- Kompleks Bolnice i Doma zdravlja može se ograditi ogradom. Ograda se ne može postavljati unutar kompleksa između pojedinih objekata ili sadržaja, nego samo kao ograda jedinstvenog kompleksa, postavljena po granici kompleksa kao cjeline. Ovim planom, u planu parcelacije definisane su urbanističke parcele unutar kompleksa, koje definišu površine za objekte i sadržaje Bolnice i površine za objekte i sadržaje Doma zdravlja, ali se po ovim granicama unutar kompleksa ne može postavljati ograda. Ovim smjernicom se utvrđuje, u skladu sa planom šireg područja, da se u slučaju ovakvih kompleksa, koji predstavljaju cjeline ili karakteristične zone, ograda postavlja na granici zone (kompleksa) ili sl., ali uvijek tako da gabariti ne izlaze izvan te granice.

4. Pregled informaciono-dokumentacione osnove plana

1. "Urbanistički plan grada Bijeljine – izmjena i dopuna plana", (Sl.gl. Opštine Bijeljina br. 10/04) – DOO "Zavod za urbanizam i projektovanje" Bijeljina 2004. godine;
2. Regulacioni plan „Bolnica i Dom zdravlja“ u Bijeljini – Sl. Glasnik opštine Bijeljina br. 22/06;
3. Odluka o pristupanju izradi izmjene dijela Regulacionog plana " Bolnica i Dom zdravlja " Bijeljina, Odluka SO Bijeljina br. 01-022-114/09 od 03.11.2009. godine;
4. Projektni zadatak br. 02/2-050-1-300/09 od 10.11.2009. godine, sačinjen od strane Nosioca pripreme i donošenja plana- Odjeljenja za prostorno uređenje Administrativne službe opštine Bijeljina;
5. Inicijativa za pristupanje izradi izmjene dijela regulacionog plana " Bolnica i Dom zdravlja " u Bijeljini za obuhvata "Lokacija 1" – Dom zdravlja u Bijeljini, upućena od strane Doma zdravlja u Bijeljini, br. 3805/09. od 15.10.2009. godine;
6. Inicijativa za izmjenu dijela regulacionog plana " Bolnica i Dom zdravlja " u Bijeljini za obuhvat "Lokacija 2" – Centar za socijalni rad u Bijeljini, upućena od strane Centra za socijalni rad u Bijeljini, br. 010102-35-145/4-2009. od 28.10.2009. godine;
7. „URBANIZAM EVROPE“ – Udruženje urbanista Srbije i Urbanistički zavod Beograd, Beograd, jun 1996. godine;
8. „URBOGRAFIJA“, prof.dr. Borislav Stojkov, Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije, Beograd 1997. godine;

B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

I. Prostorna cjelina

1. Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo

Izmjena dijela regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja" u Bijeljini odnosi se na dvije lokacije u sklopu ovog plana i to **Lokacija 1** koja se nalazi unutar kompleksa Doma zdravlja u Bijeljini i **Lokacija 2** koja se nalazi u sjevernom dijelu obuhvata regulacionog plana, uz Ulicu potporučnika Smajića, a na lokaciji sadašnjeg Centra za socijalni rad u Bijeljini.

Radi se o lokacijama koje karakterišu društvene djelatnosti kao dominantna namjena, a bliže određeno na obe lokacije su sadržaji zdravstvene i socijalne zaštite, kao jednog od bitnih segmenata društvenih i javnih funkcija. Trenutno na obe lokacije egzistiraju postojeći kapaciteti, a u skladu sa programskim elementima razvoja zdravstvene službe i službe socijalne zaštite na prostoru Bijeljine, stvorene su potrebe za određenim rekonstrukcijama, modernizaciji i proširenju ovih postojećih kapaciteta. Proširenje, rekonstrukcija, reorganizacija i modernizacija postojećih sadržaja predviđena je važećim regulacionim planom, ali se u postupku privođenja zemljišta trajnoj namjeni u skladu sa planom pojavilo nekoliko elemenata ograničenja koji onemogućuju adekvatnu realizaciju planskih rješenja. Utvrđeno je da su nastala ograničenja takvog karaktera da se mogu prevazići izmjenom dijela regulacionog plana koja ne može imati negativnog uticaja na opštu plansku koncepciju niti može proizvesti druga ograničenja koja bi negativno uticala na privođenje okolnog zemljišta trajnoj namjeni u skladu sa važećim planom.

Na osnovu prethodno iznesenog, utvrđuje se da se izmjena dijela regulacionog plana odnosi na manje intervencije na planu parcelacije, te modifikacije i povećanja spratnosti planiranog objekta na Lokaciji 2 kojom se ne ugrožava neposredno i šire okruženje, te o potrebi interpolacije jednog objekta uz planirane dogradnje i nadzidivanja postojećih na Lokaciji 1 u kompleksu Doma zdravlja. Izmjena dijela regulacionog plana na Lokaciji 1 (kompleks Doma zdravlja) uslovljena je potrebama nove reorganizacije i modernizacije službi Doma zdravlja, proširenja postojećih kapaciteta u skladu sa novonastalim uslovima i potrebama, a u prostorno organizacionom smislu nema negativnog uticaja na ostale objekte doma zdravlja niti postojeće i planirane objekte Bolnice.

1.1. Granica obuhvata izmjene dijela regulacionog plana

U ovom dijelu teksta granica obuhvata izmjene dijela regulacionog plana definiše se opisno (u skladu sa Odlukom o pristupanju):

Granica obuhvata izmjene dijela regulacionog plana **Lokacija 1** – kompleks Doma zdravlja u Bijeljini: Granica obuhvata ove cjeline poklapa se sa granicama građevinske parcele Doma zdravlja u Bijeljini označene kao k.č. 4531/1. Na jugozapadnoj strani granica ove cjeline poklapa se sa jugozapadnom katastarskom i građevinskom granicom parcele k.č. 4531/1 i ide paralelno sa Ulicom srpske vojske od jugoistočne međe parcele označene kao k.č. 4287/4, pa prema jugoistoku do granice građevinske parcele Doma zdravlja, odnosno do glavnog rekonstruisanog ulaza u kompleks. Tu se granica lomi i ide u pravcu sjeveroistoka prateći granicu građevinske parcele Doma zdravlja i ulaznu saobraćajnicu u dužini od oko 96,0m. Tu se granica ponovo lomi i nastavlja u pravcu sjeverozapada prateći granicu građevinske parcele Doma zdravlja u dužini od 42,0m, lomi se i nastavlja u pravcu sjeveroistoka u dužini od 27,0 m, opet se lomi i nastavlja u pravcu sjeverozapada prateći jugozapadnu među parcele označene kao k.č. 4531/2 sve

do Ulice Bogdana Žerajića. Na ovom mjestu se granica lomi i nastavlja u pravcu jugozapada prateći sjeverozapadnu granicu građevinske parcele k.č. 4531/1 i ivicu Ulice Bogdana Žerajića sve do sjeveroistočne granice katastarske parcele označene kao k.č. 4287/7. Na ovom se mjestu lomi i nastavlja u pravcu jugoistoka prateći sjeveroistočne međe parcela označenih kao k.č. 4287/7 i k.č. 4287/8, gdje se lomi i nastavlja u pravcu jugozapada prateći jugoistočne granice parcela k.č. 4287/8 i 4287/6, opet se lomi i ide u pravcu jugoistoka sjeveroistočnom međom parcele k.č. 4287/4, a potom i jugoistočnom granicom iste parcele kojom dolazi do Ulice Srpske vojske na mjesto sa kojeg je započeo opis granice.

Opisana granica zatvara obuhvat izmjene dijela regulacionog plana u ukupnoj površini od 8779,65 m² ili **0,87 ha**.

Granica obuhvata izmjene dijela regulacionog plana **Lokacija 2** – Centar za socijalni rad u Bijeljini:

Sjeverozapadni dio granice obuhvata na ovoj lokaciji ide dijelom trotoara Ulice potporučnika Smajića i manjim dijelom po sjeverozapadnoj međi parcele k.č. 4319 u ukupnoj dužini ovog dijela granice od oko 27,5m. Na jugozapadu se lomi i nastavlja u pravcu jugoistoka prateći jugozapadne međe parcela k.č. 4319 i k.č. 4320, odnosno ivicu postojeće stambene ulice Sokolske, do sjeverozapadne međe parcele označene kao k.č. 4345. Na ovom mjestu se granica lomi i nastavlja u pravcu sjeveroistoka prateći u cijelosti jugoistočnu među parcele k.č. 4320, do postojećeg slijepog pristupnog puta označenog na kopiji katastarskog plana kao k.č. 4323. Tu se granica lomi i ide u pravcu sjeverozapada prateći sjeveroistočnu granicu parcele k.č. 4320 i dalje sijekući postojeći pristupni put, odnosno k.č. 4323 sve do trotoara Ulice potporučnika Smajića do mjesta sa kojeg je započeo ovaj opis granice obuhvata. Granica obuhvata lokacije 1 izmjene dijela rregulacionog plana u cijelosti se poklapa sa građevinskom parcelom definisanom regulacionim planom, a **zatvara ukupnu površinu od 1167,63m², odnosno 0,11 ha**.

Ukupna površina obuhvata izmjene dijela regulacionog plana Lokacija 1 i Lokacija 2 iznosi 0,98 ha.

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

Po svom položaju prostorne cjeline izmjene dijela regulacionog plana nalaze se u sjeverozapadnom dijelu obuhvata regulacionog plana „Bolnica i Dom zdravlja“ u Bijeljini.

Po svojoj ulozi obe lokacije imaju značaj ne samo za obuhvat regulacionog plana nego i u širem smislu, jer se odnose na sadržaje iz oblasti društvenih djelatnosti i to dijela zdravstvene zaštite i socijalne zaštite stanovništva. Radi se, dakle o veoma važnom segmentu javnih funkcija čiji je razvoj bitan za grad i opštinu Bijeljina. Kako se, međutim radi o manjim površinama koje su sastavni dijelovi cjeline regulacionog plana, odnosno Lokacija 1 i sastavni dio kompleksa Bolnice i Doma zdravlja, nemoguće ih je izdvajati i posmatrati kao zasebne cjeline. U tom smislu nemoguće je govoriti o mjestu i ulozi ovih cjelina u odnosu na susjedne prostorne cjeline, jer su iste neodvojivi dijelovi opisanih namjena (zdravstvema djelatnost i socijalna zaštita).

Po svom karakteru funkcije koje su predmet izmjene dijela plana predstavljaju onaj dio suprastrukture i funkcija centraliteta koje su nosioci urbane strukture i urbane kulture gradske sredine, te je i to jedan od elemenata koji ukazuje na važnost njihove uloge i to ne samo za područje grada i opštine Bijeljina, nego i za područje regije koja ovom centru gravitira.

3. Organizacija prostorne cjeline i osnovne fizičke strukture

Lokacija 1

Organizacija prostorne cjeline na Lokaciji 1 izmjene dijela regulacionog plana, u postojećem stanju predstavljena je postojećim objektima Doma zdravlja u Bijeljini. U poglavlju ovog tekstau sklopu kojeg je dat izvod iz važećeg regulacionog plana navedeni su objekti koji se nalaze u obuhvatu izmjene. U momentu pristupanja izradi ovog planskog dokumenta, a u odnosu na stanje kada je rađen regulacioni plan, utvrđeno je da su dijelovi planiranih sadržaja realizovani, odnosno da se u sklopu ovog dijela kompleksa pristupilo privođenju zemljišta trajnoj namjeni u skladu sa planom. Ovo se prvenstveno odnosi na reorganizacije unutar objekta I faze poliklinike - hitna medicinska služba i na izgradnju infrastrukture. Izvedena je izgradnja ulazne saobraćajnice čime je glavni ulaz u kompleks adekvatno proširen u skladu sa regulacionim planom. Posebno treba naglasiti da je izveden i adekvatno uređen prilaz hitnoj medicinskoj službi smještenoj u prizemlju I faze poliklinike, a na način da se taj pristup realizovao u dvorišnom dijelu, odnosno u prostoru između ovog objekta i Ulice Srpske vojske. realizacijom navedenog prilaza hitnoj pomoći, predmetni prostor je adekvatno uređen i oslobođen privremenih trgovačkih objekata koji su neprimjereni za kompleks Bolnice i Doma zdravlja.

Lokacija 2

Organizaciju u prostornoj cjelini ove lokacije u cijelosti čine postojeći dijelom montažni a dijelom zidani objekti u kojima je smješten Centar za socijalni rad. Ovi objekti su u srednjem stanju po bonitetu, prizemne su spratnosti, a po funkcionalnosti nisu zadovoljavajući za potrebe rada Centra za socijalni rad. Sa druge strane, lokacijski ovaj propstor ima dobre prostone uslove i predispozicije za bolju organizaciju, odnosno izgradnju novog objekta koji bi zadovoljio potrebe rada i budućeg razvoja ove ustanove. Parcela je zadovoljavajuće površine, a sa tri strane ima saobraćajne pristupe.

II. Prirodni uslovi i resursi

Kako se radi o malom prostornom obuhvatu u sklopu cjeline regulacionog plana „Bolnica i Dom zdravlja“ u Bijeljini, analiza sadašnjih uslova i sadašnjeg stanja potvrđuje da u pogledu prirodnih uslova i resursa nije došlo do izmjene u odnosu na isto definisano važećim regulacionim planom. U tom smislu, u sklopu ove izmjene, nema novih elemenata u pogledu prirodnih uslova i karakteristika predmetnog prostora, te svi elementi iz važećeg plana odnose se i na ovu izmjenu.

III. Stanovanje

Stanovanje u obuhvatu izmjene dijela regulacionog plana nije zastupljeno u sadašnjem stanju.

IV. Infrastruktura

1. Saobraćaj

Saobraćajna infrastruktura je u obuhvatu izmjene dijela plana u cijelosti naslijeđena iz postojećeg stanja i iz regulacionog plana. Kao takva, u potpunosti se preuzima, odnosno izmjenom dijela regulacionog plana ne podrazumijevaju se intervencije na izmjeni saobraćajne infrastrukture.

2. Vodovod i kanalizacija

2.1. Vodovod

Snabdijevanje pitkom vodom grada Bijeljina vrši se iz izvorišta „Grmić“. Procjena izdašnosti izvorišta kreće se oko 1,5m²/sek.

Sa postojećeg gradskog vodovodnog sistema Bijeljina sada se snabdijeva vodom oko 52.000 stanovnika sa gradskog područja i oko 33.000 stanovnika u prigradskim naseljima:

Na prostoru obuhvata Regulacionog plana Bolnica i Dom zdravlja postojeću vodovodnu mrežu čine javne vodovodne instalacije prečnika od Ø 80 mm – Ø 350 mm koji su uslovno adekvatni za snabdijevanje postojećih potreba potrošača sanitarnom vodom.

Ulicama Galac i Srpske vojske prolazi postojeći vodovod U Ø 250. Spoj ovog vodovoda sa U Ø 350 je na mjestu rasršća ulica Galac i Hajduk Stanka (koja je izvan granice obuhvata plana). Ulicama Potporučnika Smajića i Nikole Spasojevića koje su sjeverozapadna i jugoistočna granica obuhvata plana je postojeći vodovod AC 80, dok je kroz bolnički kompleks (središnjim dijelom kompleksa položen vodovod U Ø 150 koji se spaja sa cjevovodima U Ø 250 položenim u ulicama Srpske vojske sa jedne i ulicom Galac sa druge strane.

Navedeni cjevovodi predstavljaju dio osnovne gradske vodovodne mreže koja će i u planskoj koncepciji predstavljati osnovne linijske vodove na koje će se priključiti planirani distributivni cjevovodi. Postojeću osnovnu mrežu potrebno je u određenim njenim dijelovima sanirati, rekonstruisati i omogućiti adekvatne nove priključke.

2.2. Fekalna kanalizacija

Trenutno je na području centralne gradske zone u fazi izgradnja jedinstvenog sistema kanalizacione mreže. Dio glavnog fekalnog kolektora položen je u Ulici Srpske vojske. Do konačne realizacije ovog sistema, kao jednog adekvatnog rješenja u smislu zaštite vodoizvorišta, sve planirane intervencije u prostoru, a posebno u užoj zoni zaštite izvorišta u okviru koje je i ovaj prostorni obuhvat, moraju biti precizno izvedene, sa prethodno dobijenim uslovima i saglasnostima nadležnog Ministarstva i institucija, a u svemu u skladu sa **Pravilnikom o tretmanu i odvođenju otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije (Sl.gl.RS br. 68/01).**

2.3. Kišna kanalizacija

Kišna kanalizacija je izvedena u glavnim saobraćajnicama i oslanja se na postojeći kolektor izgrađen na potezu bolnica – kanal Dašnica.

Na prostornom obuhvatu plana kišnu kanalizaciju predstavljaju postojeći linijski vodovi i to ACC 450 položen ulicom Srpske vojske, ACC 500 ulicom Galac, te ACC 250 u ulicama Potporučnika Smajića i Nikole Spasojevića.

3. Elektroenergetika i telekomunikacije

3.1. Elektroenergetska infrastruktura

Prostor obuhvata izmjene dijela regulacionog plana pripada zoni proširenog centra grada Bijeljine, pa tako i osnovnoj gradskoj elektroenergetskoj mreži. U samom obuhvatu izmjene plana nema postojećih trafostanica, ali su iste evidentirane u neposrednom okruženju. Napajanje budućih korisnika, odnosno planiranih objekata svih zastupljenih namjena električnom energijom definisano je regulacionim planom, što se i u ovoj izmjeni dijela plana u cijelosti preuzima.

3.2. Telekomunikaciona infrastruktura

Fiksna tk – pretplatnička mreža u navedenom obuhvatu je mješovite strukture. Primarni kapaciteti su riješeni polaganjem u zemlju u slobodnom rovu tk-kablova 1980. godine, a u ostalim ulicama, primarni i sekundarni kapaciteti tk-mreže riješeni su takođe podzemno polaganjem u slobodan rov kablova rekonstrukcijom tk-mreže 2002. godine. Osnovni dio mreže ove infrastrukture položen je u Ulici Srpske vojske, a odatle će se, u skladu sa tempom izgradnje objekata i planovima nadležne ustanove proširivati i dopunjavati postojeća mreža.

4. Toplifikacija

U obuhvatu izmjene dijela Regulacionog plana „Bolnica i Dom zdravlja“ toplifikacija objekata je riješena zasebno, odnosno kompleks Bolnice i Doma zdravlja ima sopstveni sistem toplifikacije, dok se na lokaciji 2 postojeći objekti zagrijavaju putem električne energije. Regulacionim planom je definisan ovaj dio infrastrukturnih sistema i izmjenom dijela plana se u cijelosti preuzima, odnosno nije prtedmet izmjene plana.

V. Privredne djelatnosti

Privredne djelatnosti u obuhvatu izmjene plana nisu zastupljene, niti su evidentirane potrebe za ovim djelatnostima u sklopu obuhvata izmjene plana. Važećim regulacionim planom, a obzirom da obuhvat pripada zoni proširenog centra, privredne djelatnosti imaju značajno mjesto, a odnose se uglavnom na komercijalni i uslužno-zanatski sektor.

VI Javne službe i druge društvene djelatnosti

Po svom karakteru javne službe i dio društvenih djelatnosti predstavljaju funkcije centraliteta, te se prema tome lociraju u centralnim dijelovima gradskog područja. Ove funkcije određuju nivo i karakter grada (upravni, administrativni, kulturni, centar opštine/regije). Obzirom da je obuhvat koji se tretira sastavni dio centralne gradske zone, to je isti u dobroj vezi sa ovim funkcijama i sadržajima. U samom obuhvatu takođe, zastupljene su upravo kapaciteti koji pripadaju ovoj grupi funkcija. Kroz izmjenu plana ovi će se kapaciteti adekvatno urediti i proširiti u skladu sa izraženim potrebama.

VII Životna sredina

Ekološko planiranje se zasniva na utvrđivanju odnosa između urbanih funkcija, životne sredine, prirodnih resursa i ekoloških efekata pojedinih aktivnosti radi unapređenja kvaliteta životne sredine. Zaštita životne sredine u procesu planiranja dio je strategije održivog razvoja koja se ogleda u "očuvanju, zaštiti, obnovi i poboljšanju ekološkog kvaliteta i kapaciteta sredine kao i kvaliteta života "(Zakon o zaštiti životne sredine, Sl. gl. RS, br. 53/02). Navedene zahtjeve moguće je realizovati uz uslov da se sagleda i analizira postojeće stanje.

Na prostoru obuhvata izmjene dijela regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja" u Bijeljini kroz protekli period nije bilo namjenskih istraživanja i mjerenja u funkciji definisanja stanja i zaštite životne sredine, stoga je moguće samo opisno ukazati na stanje komponenti životne sredine - vode, zemljišta, vazduha, itd.

Analiza stanja voda

- za piće i ostale potrebe stanovništva koristi se voda iz gradskog vodovoda. Prema dobijenim podacima iz nadležne ustanove, konstatuje se nezadovoljavajući kvalitet gradske vodovodne mreže, kako u pogledu dotrajalosti pojedinih dionica mreže, tako i u pogledu nedovoljnog prečnika;
- kvalitet vode iz postojećih ručnih pumpi kojih ima u zoni porodičnog stanovanja u obuhvatu plana, nije ispitan;
- minimalni nivo podzemnih voda je 1,5m;
- tretman fekalnih otpadnih voda vrši se septičkim jamama sa poniranjem u upojne bunare, što može prouzrokovati zagađenje zemljišta i podzemne vode;
- kvalitet podzemnih voda nije ustanovljen, te se ne može reći koliko je stepen njihovog zagađenja;

Analiza stanja vazduha

- zagađenja vazduha na tretiranom obuhvatu uslovljena su u najvećoj mjeri od saobraćaja i u zimskom periodu od načina toplifikacije objekata;
- stanje saobraćajnice je uslovno zadovoljavajuće, jer su saobraćajnice u građevinskom smislu dobrih karakteristika, ali je intenzitet saobraćaja, posebno u Ulici srpske vojske veoma izražen;
- u zimskom periodu, kao i na području cijelog grada, tako i u ovoj gradskoj zoni, toplifikacija objekata izvodi se uz korištenje fosilnih goriva što opterećuje vazduh štetnim česticama.

Analiza stanja zemljišta

- stanje zemljišta može se posmatrati samo sa aspekta građevinskog zemljišta (u obuhvatu sva zemljišta su gradsko građevinsko zemljište);
- najveća zagađenja zemljišta proističu usljed nepropisnog odlaganja komunalnog otpada, postojanja velikog broja septičkih jama, kao i aerozagađenja koja se direktno talože na tlo.

VIII Ocjena stanja, organizacije i korišćenja prostora

Ocjena stanja organizacije i korišćenja prostora u obuhvatu izmjene dijela Regulacionog plana „Bolnica i Dom zdravlja“ Bijeljina može se dati samo uslovno, obzirom da su predmetni lokaliteti (Lokacija 1 i Lokacija 2) manji dijelovi jedinstvenih cjelina u obuhvatu plana.

Generalno posmatrano, **za Lokaciju 1** možemo reći da je dio stambenog naselja, odnosno niza stambenih i stambeno-poslovnih objekata uz Ulicu potporučnika Smajića. Trenutno dominantno porodično stanovanje sa mjestimičnom pojavom višeporodičnih i poslovnih objekata pravi je primjer namjene mješovitog stanovanja. Ocjena stanja organizacije i korišćenja prostora u ovom dijelu obuhvata je pozitivna i utvrđeno je da se zemljište namjenski koristi, odnosno privodi trajnoj namjeni u skladu sa važećim planom. Minimalnim intervencijama definisanim u sklopu ove izmjene plana pozitivno će se uticati na realizaciju planskih rješenja. a što je u prilog pozitivnoj ocjeni stanja organizacije i korišćenja prostora.

Za Lokaciju 2 stanje organizacije i korišćenja prostora takođe se ocjenjuje kao pozitivno. Radi se o kompleksu posebne namjene koji se u skladu sa svojom namjenom i planskim rješenjima iz regulacionog plana, a posebno u skladu sa programima i perspektivama razvoja zdravstvene djelatnosti postepeno modernizuje i proširuje.

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

I. Stanovništvo i stanovanje

Površina obuhvata izmjene dijela regulacionog plana „Bolnica i Dom zdravlja“ u Bijeljini Lokacija 1 i Lokacija 2, u sadašnjem i planiranom stanju iz važećeg regulacionog plana nema stanovanja kao namjene površina. Na predmetnim lokacijama zastupljene su društvene djelatnosti.

Ovo stanje zadržava se u potpunosti i u izmjeni dijela plana i to na Lokaciji 1. Na lokaciji 2, u skladu sa inicijativom korisnika prostora, a u cilju buduće realizacije i ekonomske opravdanosti te realizacije planiranog stanja, uvodi se manji procenat stanovanja u planiranom objektu. Ova je namjena u potpunosti kompatibilna poslovanju (društvene djelatnosti – socijalna zaštita), te je inicijativa prihvaćena kao opravdana..

II. Poslovne djelatnosti

Poslovne djelatnosti koje inače prate stanovanje i društvene djelatnosti u gradskoj zoni, a podrazumijevaju komercijalne i uslužne djelatnosti, nisu prisutne u obuhvatu izmjene dijela regulacionog plana, ni u sadašnjem ni u planiranom stanju. Analizom planskog dokumenta utvrđeno je da nema izraženih potreba za povećanjem procenta ovih djelatnosti, te se u sklopu izmjene plana to i ne predviđa.

III. Infrastruktura

U skladu sa planiranom namjenom zemljišta u obuhvatu izmjene plana planirani su i svi infrastrukturni sistemi, njihova modernizacija, rehabilitacija i razvoj kako bi se svim subjektima, korisnicima prostora, omogućila bolja ponuda i pristupačnost mrežama i objektima infrastrukture. Infrastrukturna opremljenost lokacija usklađena je sa regulacionim planom, jer su izmjene takvog karaktera da ne podrazumijevaju potrebu za povećanjima kapaciteta infrastrukturne opremljenosti više od onog što je važećim planom već definisano.

IV. Zelene površine

Posebno važan zadatak planiranja jeste uspostavljanje skladnog odnosa između arhitektonsko-građevinskih objekata i zelenih površina. Obzirom da se u ovom slučaju radi o malim površinama obuhvata, sa ograničenim prostornim mogućnostima, to je zaštita već formiranih zelenih površina (prije

svoga postojeći drvoredi i posebno park u neposrednoj blizini) od ogromnog značaja za životnu sredinu. Operativni ciljevi razvoja i unapređenja ove oblasti planiranja su :

- maksimalna zaštita gradskog zelenila;
- gradske neuređene zelene površine urediti kao javne zelene površine;
- u raspoloživom prostoru između objekata formirati nove manje zelene površine;
- ostvariti povezanost zelene matrice sa kontaktnim zonama, odnosno okruženjem tako što će se planirati sadnja drvoreda uz saobraćajnice;

Okvirno formulisani i usvojeni normativi za zelenilo predviđaju 25,0 m² zelene površine za jednog stanovnika u skladu sa lokalnim ekološkim uslovima.

U vezi sa konkretnim karakteristikama podneblja u cilju saniranja nepovoljnih mikroklimatskih efekata, osnovu zelenih površina u naselju čini srednje visoki i visoki dendrološki materijal uz procenat primjene žbunastih biljnih vrsta na svim kategorijama zelenih površina.

Centralna zona Bijeljine i zona proširenog centra, kojoj pripada i predmetni obuhvat, je veoma atraktivna i privlačna za korisnike prostora. Izražena je velika zainteresovanost za gradnju i razvoj poslovnih i stambenih sadržaja na ovom prostoru. Urbanizacija i masovnija izgradnja mogu uticati negativno na stanje životne sredine, u koliko se zanemare osnovni elementi i ne poduzmu odgovarajuće mjere. U skladu sa tim neophodno je da planirani sadržaji budu u duhu održivog razvoja, odnosno da se realizacijom plana zadovolje potrebe sadašnjih i budućih stanovnika, ali obavezno uz uslov poboljšanja kvaliteta životne sredine.

Planiranjem prostora potrebno je postići urbani standard koji odgovara položaju i značaju prostora sa jedne strane, ali, sa druge strane, treba postaviti uslov da životna sredina, njena zaštita i unapređenje budu vodeći element u podizanju kvaliteta urbanog standarda.

Da bi se iskazali pozitivni efekti, urbanu fizionomiju prostora potrebno je mjenjati postepeno, primjenjujući prioritetno izgradnju svih pratećih infrastrukturnih sadržaja koji su u funkciji sadašnjih i budućih stanovnika.

D. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

I. Organizacija prostora

1. Prostorni koncept i sadržaj izmjene dijela regulacionog plana

Sadržaj izmjene dijela regulacionog plana „Bolnica i Dom zdravlja“ u Bijeljini definisan je Odlukom o pristupanju i Projektnim zadatkom koji su sastavni dio ovog dokumenta, priloženi u tekstualnom dijelu.

Prostorni obuhvat izmjene dijela regulacionog plana ima ukupnu površinu od 0,98 ha, a sastoji se od dvije razdvojene lokacije – Lokacija 1 – Dom zdravlja Bijeljina u površini od 0,87 ha i Lokacija 2 – Centar za socijalni rad Bijeljina u površini od 0,11 ha.

U prethodnim dijelovima ovog teksta opisano je postojeće stanje u granicama obuhvata izmjene dijela plana. Nakon detaljne analize konstatuje se da je stanje u obuhvatu izmjene u skladu sa regulacionim planom, odnosno zemljište se na ovom lokalitetu postepeno privodi trajnoj namjeni prema regulacionom planu.

Izmjenom dijela regulacionog plana u osnovi se zadržava planirana koncepcija iz regulacionog plana, a promjene se odnose samo na intervencije kojima se planirano stanje poboljšava u skladu sa novonastalim potrebama razvoja i modernizacije društvenih djelatnosti – zdravstva i socijalne zaštite stanovništva.

Lokacija 1 – Dom zdravlja u Bijeljini

Dom zdravlja je planom definisan na jedinstvenoj građevinskoj parceli sa postojećim objektima na kojima se planiraju rekonstrukcije i dogradnje, odnosno povećanje postojećih kapaciteta u skladu sa programom budućeg razvoja i modernizacije rada službi unutar Doma zdravlja. Uz navedene intervencije, te planiranu izgradnju još jednog objekta u sjeveroistočnom dijelu parcele ove ustanove, planirana je i reorganizacija sadržaja unutar navedenih objekata u skladu sa razvojem zdravstvene zaštite na području grada i opštine Bijeljina.

Regulacionim planom je, dakle u prvom redu obezbijeđeno jedinstvo i funkcionalna organizacija dvije službe unutar jedinstvenog kompleksa – Dom zdravlja Bijeljina i Opšta bolnica „Sveti Vračevi“ Bijeljina, na način da se svaka od ovih službi nesmetano mogu razvijati, ali da i dalje čine jedinstven kompleks zdravstvene zaštite.

U skladu sa važećim planom na predmetnom prostoru već su poduzete odgovarajuće aktivnosti tako da se može zaključiti da se zemljište postepeno privodi trajnoj namjeni u skladu sa planom. To se u prvom redu odnosi na adekvatnu rekonstrukciju postojećeg ulaza u kompleks, izgradnju prilaza službi hitne pomoći u kompleksu Doma zdravlja, izgradnju saobraćajnice sa parkinginzima, te izgradnju još jednog ulaza u kompleks bolnice (južni ulaz). Na ovaj način postojeće stanje otežanog prilaska navedenom kompleksu smještenom u zoni proširenog centra grada i uz glavne gradske saobraćajnice znatno popravilo, dok sa druge strane izvedeni objekti (saobraćajnice) predstavljaju prvu fazu realizacije regulacionog plana.

Obzirom da je razvoj zdravstvene zaštite opšti interes i izražena potreba, te uzimajući u obzir da i Dom zdravlja i Opšta bolnica u Bijeljini imaju ogroman značaj za veće gravitaciono područje pripadajuće

regije, to se u narednom periodu povećanju ovih kapaciteta i modernizaciji ovih službi posvećuje posebna pažnja.

Izmjena dijela regulacionog plana na Lokaciji 1, odnosno u kompleksu Doma zdravlja u bijeljini uslovljena je upravo novonastalim potrebama bolje organizacije ove službe i uvođenja novih kapaciteta koji trenutno nedostaju, a ne mogu se realizovati u okviru postojećih objekata na način kako je regulacionim planom definisano. Istovremeno, izmjenom dijela plana, a kako će se potvrditi u dijelu teksta koji slijedi, ne utiče se negativno na osnovnu postavku i koncepciju važećeg plana, nego se u trenutnim uslovima na odgovarajućoj lokaciji obezbjeđuje povećanje obima i kvaliteta u pružanju zdravstvenih usluga koji se adekvatno interpolira u planirano stanje iz regulacionog plana.

Izmjenom dijela regulacionog plana ne mijenja se definisana parcelacija zemljišta, odnosno podjela na dvije građevinske parcele od kojih je jedna parcela Doma zdravlja, a druga parcela Opšte bolnice. Ovom se izmjenom ne mijenjaju ni planirani saobraćajni i pješački koridori, prostorni razmještaj postojećih i planiranih objekata niti na bilo koji način umanjuje funkcionalna povezanost postojećih i planiranih službi.

Izmjena plana odnosi se na interpolaciju novog objekta koji se građevinski i funkcionalno spaja sa postojećim objektom Centra za mentalno zdravlje sa jedne strane i objektom Poliklinike 2 sa druge strane (II faza poliklinike.) Planirana interpolacija se izvodi na lokaciji na kojoj je regulacionim planom definisana zelena površina sjeveroistočno i neposredno iza objekta u kojem je smješten Centar za mentalno zdravlje. Zauzima se dio planirane zelene površine, dok se dio u kojem su smješteni infrastrukturni objekti (trafostanice) zadržava.

Uz planiranu interpolaciju novog objekta, ovom se izmjenom predviđa i nadziđivanje objekta u kojem je smješten Centar za mentalno zdravlje, koji je već važećim planom određen za rekonstrukciju i dogradnju. Interpolacija novog objekta, koji se može posmatrati i kao dogradnja postojećih objekata Centra za mentalno zdravlje i II faze poliklinike, za cilj ima povećanje postojećih kapaciteta Doma zdravlja, uvođenje novih službi koje trenutno nedostaju, povećanje dostupnosti zdravstvenih usluga građanima. Sve navedeno je u skladu sa usvojenom Strategijom razvoja zdravstvene zaštite u Republici Srpskoj, gdje se akcenat stavlja na primarnu-preventivnu zdravstvenu zaštitu stanovništva, u cilju sprečavanja oboljenja, a ne njihovog liječenja.

U skladu sa sagledanim stanjem na terenu, procijenjenim uslovima i prostornim mogućnostima date lokacije, izmjenom dijela regulacionog plana definisana je interpolacija novog objekta između postojećih objekata u kompleksu Doma zdravlja, te dogradnja i nadziđivanje postojećeg objekta u kojem je smješten Centar za mentalno zdravlje. Spajanje novog objekta na nivou prvog sprata, toplom vezom sa postojećim objektom Poliklinika 2, ostvarena je jedinstvena kompozicija koja ima arhitektonsko-oblikovnu i funkcionalnu vrijednost.

Postojeći objekat u kojem je trenutno smještena služba Centra za mentalno zdravlje, predstavlja jedan od najranije izgrađenih objekata u kompleksu. Isti je sada u srednjem pa u nekim dijelovima i lošem stanju za funkciju koja se u njemu obavlja. Predviđen je za rekonstrukciju i dogradnju, čime se poboljšavaju njegove arhitektonsko-građevinske karakteristike sa jedne strane, te ostvaruje adekvatna funkcionalna organizacija odgovarajućih službi sa druge strane. Veličina dogradnje ovog objekta predviđena regulacionim planom zadržava se u izmjeni plana, tako da planirani gabarit ima nove dimenzije osnove 16,0m x 11,0m, čime se obezbjeđuje odgovarajuća adekvatno rješavanje konstruktivnog sistema uz zadržavanje vrijednih dijelova ovog objekta. Izmjenom dijela plana predviđa se i nadziđivanje još jedne etaže koja je u novim uslovima konstruktivne dogradnje omogućena, tako da je nova spratnost ovog

objekta P + 2 (postojeća spratnost je P+1). Površina pod objektom u planiranom stanju iznosi 176m², a brutorazvijena površina 528m².

Uz sjeveroistočnu (zadnju) fasadu dograđenog objekta predviđeno je dilataciono spajanje novog objekta, na način da se na odgovarajućim mjestima (u skladu sa potrebama i tehničkom dokumentacijom) može ostvariti povezanost sadržaja unutar oba objekta. Istovremeno ostvaruje se arhitektonsko, konstruktivno i funkcionalno jedinstvo novog gabarita koje odgovara budućoj namjeni objekta (postojeći dograđeni objekat i interpolacija novog čine jedinstvo u arhitektonsko-oblikovnom, konstruktivnom i funkcionalnom smislu).

Novi objekat svojom jugoistočnom dilatacionom stranom prati i uklapa se u sjeveroistočnu stranu dograđenog postojećeg objekta, tako da se planira u dimenzijama osnove 16,0m x 18,0m + 3,80m x 11 m (dio koji se orijentise prema postojećem objektu Poliklinike 2) + 3,60m x 4,0m (topla veza na prvom i drugom spratu kojom se obezbjeđuje spajanje sa objektom Poliklinike 2 i na nivou prizemlja ostavlja prolaz prema objektima i sadržajima u sjeverozapadnom dijelu parcele Doma zdravlja. Ovaj objekat se planira u spratnosti P+2. Površina pod objektom u planiranom stanju iznosi 344m², a brutorazvijena površina 1060m².

Ukupan gabarit planiranog stanja iznosi: 16,0m x 29,0m + 3,80m x 11,0m + topla veza 3,60m x 4,0m, spratnost P+2, ukupna površina pod objektom iznosi 520m², a brutorazvijena površina 1588m².

Na grafičkom prilogu u ovom tekstu, kao i na ostalim grafičkim priložima u sklopu ove izmjene dijela plana prikazana je opisana dogradnja, nadziđivanje i interpolacija, sa osnovnim dimenzijama i detaljno definisana sa geodetskim podacima za prenos na teren.

Svi ostali objekti i sadržaji iz regulacionog plana se zadržavaju.

Prilogom u projektnom zadatku, koji je izrađen od strane Doma zdravlja u Bijeljini, definisani su budući sadržaji u planiranom objektu.

U sklopu dogradnje i nadziđivanja objekta u kojem je sada smješten Centar za mentalno zdravlje planira se u prizemlju Metadonski centar sa zasebnim ulazom koji funkcionalno pripada Centru za mentalno zdravlje, dok bi se Centar za mentalno zdravlje smjestio na prvom i dograđenom drugom spratu.

U novom objektu koji se interpolira između dograđenog i nadograđenog objekta Centra za mentalno zdravlje i II faze poliklinike planira se smještaj Centra za fizikalnu rehabilitaciju i to u prizemlju i na dijelu prvog sprata novog objekta. Na drugom spratu novog objekta planira se smještaj Higijensko-epidemiološke službe. Dom zdravlja u Bijeljini, u sadašnjem stanju nema Centar za fizikalnu rehabilitaciju kao jedne od važnih službi u sklopu domova zdravlja, dok je Higijensko-epidemiološka služba trenutno smještena u prostoru koji ne zadovoljava standarde i normative utvrđene za ovu službu. Izgradnjom planiranog objekta i dogradnjom i nadziđivanjem postojećeg prevazišli bi se sadašnji nedostaci znatno poboljšao nivo usluga Doma zdravlja u pogledu ovih službi.

Potrebno je naglasiti da će se tehničkom dokumentacijom precizno definisati sadržaj i namjena pojedinih dijelova u planiranim objektima, te da isto može i odstupati od prethodno navedenog u pogledu razmještaja pojedinih službi, što će zavistiti od potreba i funkcionalnih zahtjeva svake od službi.

Opisanom koncepcijom izmjene dijela regulacionog plana na Lokaciji 1 ne utiče se negativno na planirano stanje izvan granica obuhvata izmjene dijela plana.

Lokacija 2 – Centar za socijalnu zaštitu Bijeljina

U okviru izmjene dijela regulacionog plana definisan je obuhvat označen kao Lokacija 2, a koji se nalazi uz Ulicu potporučnika Smajića u sjeverozapadnom dijelu obuhvata regulacionog plana. Predmetni

lokalitet u širem smislu pripada dijelu stambenog naselja zone proširenog centra sa dominantnim porodičnim stanovanjem i mješovitim stanovanjem prisutnim uz glavne gradske saobraćajnice. Lokacija 2 se odnosi na jednu građevinsku parcelu definisanu važećim planom, na kojoj je planirana izgradnja novog poslovnog objekta društvenih sadržaja – Centra za socijalni rad Bijeljina.

Centar za socijalni rad već egzistira na predmetnom zemljištu, a prostori i sadržaji ove značajne ustanove smješteni su u nekoliko postojećih neodgovarajućih objekata. Postojeći objekti su dijelom polumontažni, dijelom zidani, prizemne spratnosti i neodgovarajućih karakteristika za obavljanje djelatnosti koja je u njima smještena.

Regulacionim planom su iz navedenih razloga planirani za zamjenu novim odgovarajućim objektom. Za novi objekat planom je definisana građevinska parcela koja, pored katastarskih čestica koje su sa pravom korištenja u korist Centra za socijalni rad, zahvata i manji dio parcele postojećeg pristupnog puta sa sjeveroistočne strane, te dio postojećeg trotoara Ulice potporučnika Smajića sa sjeverozapadne strane.

U današnjim uslovima, kada je realizacija plana uslovljena prethodnim rješavanjem imovinskih odnosa na građevinskoj parceli i ekonomskom opravdanosti planirane izgradnje, za instituciju Centra za socijalni rad stvorena su nepremostiva ograničenja zbog kojih se zemljište na ovoj lokaciji ne može privesti trajnoj namjeni u skladu sa regulacionim planom. Uzimajući u obzir važnost ove ustanove kao jedne od bitnih funkcija centraliteta, navedeni elementi su opravdan razlog za pristupanje izmjeni dijela regulacionog plana. Minimalnim intervencijama na korigovanju granica građevinske parcele i povećanju spratnosti planiranog objekta, stavraju se realni preduslovi za realizaciju plana, a ne utiče se negativno na postojeće i planirano stanje u neposrednom i širem okruženju predmetne lokacije.

U skladu sa sagledanim stanjem na terenu, procijenjenim uslovima i prostornim mogućnostima date lokacije, izmjenom dijela regulacionog plana definisana je nova građevinska parcela koja se svojim granicama poklapa sa međama katastarskih parcela označenih kao k.č. 4319 i 4320, te povećanje spratnosti planiranog novog objekta za jednu etažu i potkrovlje u kojima se daje mogućnost organizacije stambenih sadržaja. Na ovaj način obezbjeđuje se realizacija plana sa riješenim imovinskim odnosima na predmetnom zemljištu kao i ekonomska opravdanost buduće izgradnje.

Izmjenom dijela plana u pogledu plana parcelacije sjeverozapadna i sjeveroistočna granica građevinske parcele se pomjera na katastarske međe, čime se iz građevinske parcele isključuju dijelovi ulice i slijepog pristupnog puta. Na taj način sama građevinska parcela je neznatno smanjena, postojeće saobraćajnice zadržane i obezbijeđeni bolji uslovi za njihovu rekonstrukciju, dok se stanje na susjednim parcelam ne ugrožava – ostaje neizmjenjeno. Na samoj građevinskoj parceli i u izmjeni plana ostaju, uz minimalnu modifikaciju, planirani prateći sadržaji – parking prostori.

Planirani poslovni objekat se izmjenom dijela plana modifikuje u opogledu izgleda gabarita čime se na istoj lokaciji objekta dobija nešto veća površina osnove. Namjena se mijenja u poslovno stambeni, odnosno poslovni objekat društvenih djelatnosti – Centar za socijalni rad, uz mogućnost stanovanja organizovanog na poslednjim etažama. Po svojoj lokaciji i po svojoj namjeni stanovanje je u svakom pogledu kompatibilno sa poslovnim dijelom objekta. Spratnost se povećava sa regulacionim planom definisane P+2 na P+3+Pk. I data spratnost je u skladu sa namjenom prostora (mješovito stanovanje) i namjenom objekta, a u uličnoj fasadi ne predstavlja negativan visinski element. U Ulici potporučnika Smajića ima izgrađenih višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata ove i za etažu veće spratnosti, dok su i porodični objekti u neposrednom okruženju spratnosti P + 2.

Novi objekat se planira u dimenzijama osnove 13,0m x 20,0m + 11,50m x 10,0m i spratnosti P+3+Pk.

Površina pod objektom iznosi 375m², a brutorazvijena površina 1688m².

Površina nove građevinske parcele iznosi 992,0m².

Na osnovu prethodnih podataka dobijaku se osnovni urbanistički parametri:

- procenat izgrađenosti parcele – 37,80%

- koeficijent izgrađenosti parcele – 1,7

Ovi su parametri u granicama dozvoljenih za predmetnu zonu proširenog centra, a za namjenu poslovno-stambenog objekta u zoni mješovitog stanovanja.

Na grafičkom prilogu u ovom tekstu, kao i na ostalim grafičkim priložima u sklopu ove izmjene dijela plana dat je prikaz nove građevinske parcele i planiranog objekta sa osnovnim dimenzijama i detaljno definisana sa geodetskim podacima za prenos na teren .

Opisanom koncepcijom izmjene dijela regulacionog plana na Lokaciji 2 ne utiče se negativno na planirano stanje izvan granica obuhvata izmjene dijela plana.

II. Infrastruktura

1. Saobraćaj

Saobraćajna infrastruktura se u obuhvatu izmjene dijela regulacionog plana ne mijenja u odnosu na regulacioni plan. U cijelosti se zadržavaju sve planirane saobraćajnice, kao i rekonstrukcija postojećih, te planirane površine za parkiranje. Na Lokaciji 2 ove izmjene djelomično se modifikuje planirana rekonstrukcija postojećeg pristupnog puta, ali ista u saobraćajnom pogledu nema bitnog uticaja na samu lokaciju i parcele u okruženju, niti se mijenja funkcija i karakteristike pristupnog puta.

2. Komunalna infrastruktura

Infrastrukturalna opremljenost lokacija usklađena je sa regulacionim planom, jer se izmjenama plana novo stanje uklapa u kapacitete infrastrukture definisane regulacionim planom.

III. Životna sredina

Jedan od najznačajnijih elemenata i principa koji se mora poštovati kod planiranja i izgradnje objekata i drugih sadržaja jeste ekološki princip. Strategija zaštite životne sredine u ovom planu zasniva se na principima integralnosti i prevencije prilikom privođenja prostora namjeni, na osnovu procjene uticaja na životnu sredinu. Mjere za smanjenje zagađenosti životne sredine utvrđuju se kroz integralno planiranje namjene zemljišta u cilju prostornog razdvajanja zagađivača i osjetljivih namjena, primjenu zakonske regulative iz oblasti zaštite životne sredine u cilju primjene čistijih tehnologija i smanjenja emisije otpadnih materija, poboljšanje efikasnosti kontrole kvaliteta čimilaca životne sredine i kroz uključivanje javnosti u donošenju odluka po pitanjima zaštite životne sredine.

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

- zaštitu kvaliteta, kvantiteta i zaliha komponenti životne sredine, odnosno zaštitu: vode, vazduha, zemljišta i biosfere,

- zaštitu od opasnih supstanci i tehnologija,
- zaštitu od štetnog uticaja otpada,
- zaštitu od buke i vibracija i
- zaštitu od radijacija.

Zaštitu vode, tla i vazduha moguće je sprovesti tek nakon utvrđene vrste zagađivača i stepena zagađenja, odnosno opterećenja pojedinih elemenata i faktora životne sredine. Zbog toga je neophodno, uporedo sa realizacijom planskih rješenja, provoditi mjerenja i analize kojima će se utvrditi zone sa nedopuštenim koncentracijama zagađivača. Mjerenja i analize potrebno je provoditi planski, što znači da je neophodno uspostaviti monitoring kvaliteta elemenata i faktora životne sredine na što obavezuje Zakon o zaštiti životne sredine („Sl. glasnik RS“, br. 53/02), Zakona o zaštiti voda („Sl. glasnik RS“, br. 53/02), Zakon o zaštiti vazduha („Sl. glasnik RS“, br. 53/02), i ostali zakonski i podzakonski akti koji tretiraju ovu problematiku.

Zbirna analiza uticaja na životnu sredinu za obuhvat izmjene dijela regulacionog plana, a uzimajući u obzir planirane namjene ovog prostora, izrađena je pojedinačnom analizom postojećeg stanja i mogućnosti izgradnje planiranih sadržaja, uslova pločaja lokacija u odnosu na urbanu sredinu i uslova zemljišta predviđenog za tu namjenu.

Ustanovljeno je da postojeći, a ni planirani kapaciteti nemaju štetnog uticaja na životnu sredinu. Izgradnja novih kapaciteta je moguća, za to postoje dobri preduslovi na odabranim lokacijama.

E. ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

I. Smjernice za dalje planiranje

- Izmjena dijela regulacionog plana „Bolnica i Dom zdravlja“ u Bijeljini – lokacija 1 i Lokacija 2 predstavlja detaljan provedbeni planski dokument za definisani obuhvat ukupne površine od 0,98 ha, za planski period 2009 – 2015. godina.
- Granice obuhvata Izmjene dijela regulacionog plana detaljno je opisana na početku tekstualnog dijela i prikazana je i na svim grafičkim prilogima ovog dokumenta.
- Regulacioni plan predstavlja osnov za izdavanje Rješenja o urbanističkoj saglasnosti i definisanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju građevina i uređenje prostora na definisanim građevinskim parcelama u svemu u skladu sa prostornom organizacijom i tekstualnim dijelom ovog dokumenta.
- Ovim planom utvrđuje se obaveza da se do realizacije kanalizacionog sistema odvod fekalne vode rješava izgradnjom septičkih jama ili prečistača, a u skladu sa **Pravilnikom o tretmanu i odvođenju otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije (Sl.gl. RS br. 68/01)**. Septičke jame ili prečistače predvidjeti za svaki objekat posebno, radi faznosti gradnje kao i kasnije lakše i pravične raspodjele troškova prilikom održavanja.

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

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

Status zatečenih objekata

Zatečeni objekti na obuhvatu izmjene dijela regulacionog plana generalno imaju dva statusa :

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

1. Legalno izgrađene građevine

Status legalno izgrađenih građevina imaće one građevine koje su do dana usvajanja ovog plana imale izdata odobrenja za građenje, odnosno čija je izgradnja naknadno legalizovana. Za sve građevine koje su izgrađene ili legalizovane po odobrenju nadležnog organa, mogu se odobriti sledeće intervencije:

- tekuće održavanje;
- sanacija;

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

- za sve postojeće, legalno izgrađene objekte **koji su u skladu sa namjenom površina i planom prostorne organizacije iz ovog plana**, pored navedenih intervencija iz prethodnog stava može se odobriti i :

- rekonstrukcija
- dogradnja,
- nadziđivanje,
- promjena namjene koja je uslovljena rekonstrukcijom, adaptacijom, dogradnjom, nadziđivanjem i slično,
- izgradnja neophodnih pomoćnih prostorija,
- a sve u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana,**

- za sve postojeće, legalno izgrađene objekte **koji nisu u skladu sa namjenom površina i prostornom organizacijom iz ovog regulacionog plana** (objekti predviđeni za zamjenu novim objektima ili drugim sadržajima definisanim ovim planom), **mogu zadržavati sadašnju namjenu, a mogu dobiti i privremenu promjenu namjene u skladu sa pravilima ekološke zaštite, do trenutka dok se ne utvrdi potreba izmjene u skladu sa ovim planom.** Za ove objekte odobravaju se i **radovi tekućeg održavanja**, zbog poboljšanja uslova života ili rada njihovih korisnika, a to podrazumijeva :

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

2. Bespravno izgrađene građevine

Status bespravno izgrađenih građevina imaju građevine koje su izgrađene do dana usvajanja izmjene dijela regulacionog plana, a za koje nije izdato odobrenje za gradnju niti je njihova gradnja naknadno legalizovana. Kao bespravno izgrađene građevine smatraju se i bespravno dograđeni ili nadzidani dio legalno izgrađene građevine, odnosno građevine izgrađene u suprotnosti sa izdatom urbanističkom saglasnošću i odobrenjem za građenje, kao i radovi bespravno izvršeni u cilju rekonstrukcije ili u cilju promjene namjene zemljišta;

bespravno izgrađene postojeće građevine mogu se trajno ili privremeno legalizovati prema posebnoj odluci Skupštine opštine Bijeljina, u skladu sa prostornom organizacijom odnosno planskim rješenjima iz ove izmjene regulacionog plana, a u smislu čl. 92. Zakona o uređenju prostora.

Lokacija 1 – Dom zdravlja u Bijeljini

Opšti uslovi za postojeće i planirane objekte Doma zdravlja u obuhvatu izmjene dijela regulacionog plana:

- Osnove (gabariti) postojećih i planiranih objekata unutar kompleksa Doma zdravlja, prikazani u grafičkom prilogu prostorne organizacije izmjene dijela regulacionog plana, nisu fiksni, odnosno dozvoljene su odgovarajuće dogradnje u koliko se za tim ukaže opravdana potreba i u koliko za iste ima odgovarajućih prostornih mogućnosti, a što će se utvrditi detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u postupku izdavanja Rješenja o urbanističkoj saglasnosti.
- Visinska regulacija ovih objekata (postojećih i planiranih) izražena spratnošću prikazanom na grafičkom prilogu izmjene dijela regulacionog plana prostorne organizacije je maksimalna.
- Objekti se moraju izvoditi striktno u namjeni za koju su definisani – ne dozvoljava se uvođenje bilo kakve druge namjene koja ne odgovara zdravstvenoj djelatnosti ili nije prateći sadržaj za normalno funkcionisanje ove djelatnosti.
- Interna, unutrašnja, organizacija sadržaja u sklopu objekata Doma zdravlja, može se mijenjati u skladu sa potrebama, a u cilju bolje, savremenije organizacije, odnosno u svemu se usklađuje sa programima razvoja i proširenja ovih ustanova.
- Sve planirane elemente vanjskog uređenja (pristupi saobraćajni i pješački, površine za parkiranje, zelene površine, prateći pomoćni sadržaji) potrebno je izvoditi uz prethodnu razradu u sklopu arhitektonsko-urbanističkih rješenja.
- Kompleks Bolnice i Doma zdravlja može se ograditi ogradom. Ograda se ne može postavljati unutar kompleksa između pojedinih objekata ili sadržaja, nego samo kao ograda jedinstvenog kompleksa, postavljena po granici kompleksa kao cjeline. Ovim planom, u planu parcelacije definisane su urbanističke parcele unutar kompleksa, koje definišu površine za objekte i sadržaje Bolnice i površine za objekte i sadržaje Doma zdravlja, ali se po ovim granicama unutar kompleksa ne može postavljati ograda. Ovom smjernicom se utvrđuje, u skladu sa planom šireg područja, da se u slučaju ovakvih kompleksa, koji predstavljaju cjeline ili karakteristične zone, ograda postavlja na granici zone (kompleksa) ili sl., ali uvijek tako da gabariti ne izlaze izvan te granice.

Lokacija 2 – Centar za socijalni rad u Bijeljini

Izmjenom dijela regulacionog plana, planirani poslovno-stambeni objekat svrstava se u grupu višeporodičnih poslovno stambenih objekata gdje je namjena poslovnog prostora definisana ovom izmjenom plana – društveni sadržaji – Centar za socijalni rad, a ostavljena mogućnost da se na drugoj, tečaj etazi i potkrovlju mogu organizovati stambene jedinice. U skladu sa tim, za ovaj objekat važe odgovarajuće propozicije za izgradnju višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata.

- Osnova planiranog objekata je data kao maksimalne po širini i po dubini (osnova prizemlja). Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se precizno gabarit, tako da ostane u datim maksimalnim granicama. Prikazani gabarit ("markica") predstavljaju grafički prikaz objekta koji se u izvjesnim granicama može modifikovati prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova i to u smislu da ne mora biti izlomljeni kao što je prikazano u izmjeni plana, ali tako da se poštuju krajnje veličine gabarita iz ovog plana.
- Spratnost objekta definisana u izmjeni plana je maksimalna.
- Prizemlje, kao i prvi sprat (po potrebi i drugi sprat u cijelosti ili dio) namijenjen je za organizaciju potrebnih kapaciteta ustanove Centar za socijalni rad Bijeljina. Drugi (u cijelosti ili dio) treći sprat i potkrovlje namijenjeni su za stambene jedinice.
- Na osnovu normativa minimum jedno parking mjesto po jednoj stambenoj i poslovnoj jedinici potrebno je parkiranje riješiti u okviru planirane građevinske parcele i samog objekta.
- Za slučaj da se ne može primijeniti naprijed navedeni normativ, u skladu sa odredbom iz Urbanističkog plana grada Bijeljine, nadležni organ opštinske uprave može primijeniti instrument naknade za parkiranje po jedinici stambenog ili poslovnog prostora za nedostajući broj parking mjesta – odgovarajuća Odluka SO Bijeljina.
- Građevinske linije objekta, date na grafičkom prilogu, definisane su analitičkim podacima. Ove granične linije predstavljaju liniju koju objekat ne može preći najisturenijim dijelom svih etaža izuzev (1.) iznad visine 3,5 m gdje se dozvoljava izgradnja erkera, odnosno isturanje gabarita objekta do 1,0 m ispred građevinske linije, kao i u dubinu parcele – odnosno na slobodnim fasadama koje nisu predviđene kao dilatacione, (2) za izgradnju strehe. Ovo će se definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u okviru urbanističke saglasnosti, a prema konkretnim uslovima na i oko lokacije.
- Potkrovljem (mansardom) kod nove izgradnje i nadziđivanja, smatra se uređeni tavanski prostor čiji nadzidak iznad stropne konstrukcije nije veći od 1,40 m i čiji su prozori izvedeni na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći prozori na kosom dijelu krova (badže).
- Fasade objekata moraju biti izvedene savremenim materijalima i u savremenoj obradi u skladu sa namjenom objekta, vodeći računa o energetskej efikasnosti.
- Utvrđuje se obaveza izrade elaborat geomehaničkih karakteristika tla, u skladu sa odredbama važećeg Zakona o uređenju prostora..