

U skladu sa tim, u ovom dijelu teksta izdvajaju se oni relevantni elementi iz Urbanističkog plana koji su od posebne važnosti i predstavljaju polazni osnov za izradu koncepcije Regulacionog plana "Industrijska zona 2" Bijeljina.

Prema Urbanističkom planu, urbano područje Bijeljine podijeljeno je na odgovarajuće cjeline koje imaju svoje specifičnosti i karakteristike. Te cjeline su:

- uže urbano područje koje zauzima površinu od 1827,6 ha,
- rubni pojas urbanog područja sa površinom od 1178,45 ha,
- industrijska zona , i zona male privrede, kao zasebne cjeline (ukupno 150,4 ha),
- zona neposredne zaštite izvorišta, kao posebna cjelina koja zauzima površinu od oko 67,0 ha.

Predmetni obuhvat predstavlja, dakle, dio zasebne cjeline u sklopu urbanog područja grada Bijeljine. Ova cjelina se sastoji od Industrijske zone – površina u sjeveroistočnom dijelu urbanog područja grada (obuhvata postojeće fabričke komplekse "Sava", "Elvako"..), te površine na sjeverozapadnom dijelu urbanog područja, definisane Urbanističkim planom kao Radne zone industrije i male privrede.

Za razliku od Industrijske zone na sjeveroistočnom dijelu urbanog područja, ova zona na sjeverozapadu je uglavnom neizgrađena površina, a obuhvata prostor sjeverno od magistralnog puta Bijeljina – Brčko – definisan kao "Industrijska zona 2", i prostor južno od pomenutog magistralnog puta, a koji se naslanja na južnu granicu Agro-tržnog centra – definisan kao "Industrijska zona 3". Upravo jedna od ove dvije površine predstavlja teritoriju obuhvata Regulacionog plana, odnosno ovog elaborata.

Kako se radi o neizgrađenom, odnosno rijeđe izgrađenom obuhvatu, to su predispozicije za adekvatno i optimalno buduće uređenje u skladu sa namjenom definisanom Urbanističkim planom, veoma povoljne.

Urbanistički plan je postavio osnovne elemente budućeg privrednog razvoja Bijeljine.

Industrijski razvoj na teritoriji opštine Bijeljina bazirat će se na zadovoljavanju potreba domaćeg tržišta prvenstveno, a potom i na postepenom rastu konkurentnosti proizvodnje na inostranom tržištu. Plan dugoročnog razvoja industrije uslovljen je :

- porastom efikasnog korištenja proizvodnih faktora u skladu sa savremenim zahtjevima privređivanja iz međunarodnog okruženja,
- smanjenjem proizvodnih troškova,
- rastom investicija i visokom stopom ulaganja,
- smanjenjem korištenja energije, uvođenjem alternativnih izvora energije,
- smanjenjem škarta i industrijskog otpada,
- uvažavanjem ekoloških kriterijuma i kriterijuma korištenja zemljišta.

Strategija razvoja industrijske djelatnosti zasniva se na :

1. Razvoju malog i srednjeg preduzetništva i izgradnju malih pogona posebno na vangradskom području,
2. Modernizaciji i revitalizaciji postojećih industrijskih pogona. Možemo generalno zaključiti da postojeći industrijski kapaciteti nikada nisu dostigli svoju potpunu iskorištenost, a niti su u razvojnom smislu bili sposobni pratiti tehnološki napredak. Prema tome, naše stanovište je da samo pojedini od industrijskih kapaciteta iz današnje perspektive imaju opravdanost u revitalizaciji i modernizaciji i to možda jednog dijela svojih pogona i tehnoloških procesa. Ostali dijelovi i ostali industrijski pogoni moraju se u potpunosti preorijentisati, generalno izmijeniti svoju strategiju poslovanja, i razdijeliti na više manjih rentabilnijih i aktuelnijih pogona.

3. Razvoju svih ekonomski efikasnih i tržišno perspektivnih programa.

Iako je kreiranje novog normativnog okruženja posao države, lokalna samouprava Bijeljine će sa svoje strane da preduzme sve mjere koje mogu da ubrzaju proces tranzicije, a prije svega u domenu afirmacije i promocije Bijeljine za privlačenje kapitala (na primer, promocijom prostora i lokacija u okviru postojeće industrijske zone koja se nalazi u sjeveroistočnom dijelu urbanog područja, i dvije planirane zone za razvoj male privrede u sjeverozapadnom dijelu urbanog područja), izgradnjom infrastrukture, ponudom izgrađenih, a danas neiskorišćenih objekata, pojačanim mjerama za očuvanje životne sredine, povoljnom poreskom politikom, podsticanjem partnerstva javnog i privatnog sektora, i sl.

U skladu sa izloženim, neophodno je da se:

- uspostave institucije i mehanizmi koji bi omogućili da se sredstva uložena u zemljište (opremanje) povrate u realnom ekonomskom iznosu, kako bi se omogućila odgovarajuća ponuda lokacija i prostora (kroz razvoj novog zemljišta, urbanu obnovu, restrukturiranja postojećih prostora, i sl.), i
- uspostave instrumenti koji bi obezbijedili koherentnost ekonomske, fiskalne, posebno poreske i kreditne politike. Uređenje i obezbjeđenje funkcionalnog razvoja budućeg urbanog područja (širenjem urbanog područja, novoizgrađenim stambenim naseljima) će zahtjevati velika finansijska sredstva, a samim tim i unapređenje dosadašnje poreske politike kako bi se zahvatio prihod od zemljišta i prometa nepokretnosti, kao i traženje dodatnih izvora prihoda, uključujući i privatna sredstva.

Operativni cilj razvoja privrede je sljedeći :

Omogućiti razvoj svih grana privrede po principima održivog razvoja i u pažljivoj korelaciji sa drugim gradskim funkcijama.

Prema namjeni površina iz Urbanističkog plana, obuhvat koji je predmet ovog elaborata definisan je za laku industriju i malu privredu, odnosno u generalnoj namjeni površina pripada radnim zonama. Pored industrijske zone, dakle, koja se planira na površini od oko 57,7 ha, Urbanističkim planom definisana je veća površina za razvoj lake industrije i male privrede uz Agro – tržni centar na pravcu prema Brčkom, sa površinom od oko 150,0 ha.

U ukupnom bilansu privredne površine učestvuju sa 207, 7 ha, što iznosi oko 7 % ukupne površine Urbanističkog plana.

Bijeljina treba da teži da se razvija u pravcu zaokružavanja privredne strukture, gdje će dominirati uslužni sektor, ali istovremeno i razvojem industrijske, saobraćajno-prometne i građevinske djelatnosti. Poljoprivreda, u okviru novih privrednih odnosa neće izgubiti važnost i predstavljace značajnu sirovinsku osnovu za razvoj prerađivačkih kapaciteta prehrambene industrije.

Svaki razvoj prate i nove tehnologije i inovacije, pa treba računati da će se i na ovom području pojaviti grane i novi programi koji danas nisu zastupljeni, a za čiji razvoj postoje odgovarajući prostori.

Saobraćajni položaj Bijeljine treba iskoristiti da se ojača saobraćajna privreda, razvojem i širenjem saobraćajnih, distributivnih i prometnih funkcija.

Novoplanirana saobraćajna infrastruktura (gradska putna obilaznica i dr.) posljedično utiče na formiranje novih potreba i podiže lokacionu vrijednost prostora, što upućuje na potrebu ekonomskog aktiviranja izgradnjom odgovarajućih sadržaja.

Ponuda novih prostora i lokacija treba da usmjeri, kao što može i da podstakne ekonomski razvoj, ali samo ukoliko se strogo poštuju ekološki standardi.

4. Osvrt na Nacrt izmjene dijela Urbanističkog plana grada Bijeljine – analiza uticaja na prostorni obuhvat ovog regulacionog plana

Trenutno je u fazi izrade "Izmjena i dopuna dijela Urbanističkog plana grada Bijeljine". Područje izmjene plana ne zahvata direktno površine i zemljište koje je u obuhvatu Regulacionog plana "Industrijske zone 2, ali je utvrđeno da ima uticaja upravo na ovaj regulacioni plan. U prvom redu to se odnosi na obuhvat izmjene dijela Urbanističkog plana koji tretira koridor planirane pruge Bijeljina – Šamac, sa lokacijom planiranog željezničkog terminala. U odnosu na važeći Urbanistički plan grada Bijeljine (Sl.gl. opštine Bijeljina br. 10/04), izmjenom dijela ovog plana predložena je dislokacija, planiranog željezničkog terminala na trasi pruge u pravcu zapada, tako da nova lokacija ovog terminala dolazi u kontakt sa površinom Regulacionog plana "Industrijska zona 2", te samim tim ima značajan uticaj na buduću organizaciju, saobraćajnu koncepciju i druge elemente u ovom prostoru. Planiranjem željezničkog terminala koji je lokacijski smješten neposredno uz sjevernu granicu obuhvata "Industrijske zone 2", stvaraju se odgovarajuće predispozicije za usvajanje saobraćajnog rješenja u obuhvatu plana koji će imati, u određenom segmentu, vezu i oslonac na planirani terminal.

Pored dislokacije željezničkog terminala, kao jedne od izmjena Urbanističkog plana, pregledom Nacrta plana utvrđene su i izmjene u pogledu prenamjene određenih površina, a što opet ima odgovarajućeg uticaja na područje planiranja koje se obrađuje ovim elaboratom.

Površine, koje su u direktnom kontaktu sa prostorom obuhvata regulacionog plana "Industrijske zone 2", a koje su važećim urbanističkim planom bile uglavnom definisane kao površine poljoprivrednog zemljišta, sada se Nacrtom izmjene dijela plana prenamjenjuju u površine male privrede i lake industrije – dakle identična namjena koja je u obuhvatu regulacionog plana "Industrijska zona 2".

5. 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. Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana "Industrijska zona 2" Bijeljina, Odluka SO Bijeljina br. 01-022-52/06 od 22.06.2006. godine;
3. Projektni zadatak br. 02/2-163 sl/06 od 24.11.2006. godine, sačinjen od strane Nosioca pripreme i donošenja plana- RP "Industrijska zona 2"
4. Inicijative i programski elementi institucija i korisnika prostora;
5. "PROSTORNO PLANIRANJE", Ante Marinović-Uzelac, Dom svijet, Zagreb 2001. godine;
6. "PLAN I SUDBINA GRADA", prof.dr. Borislav Stojkov, Građevinska knjiga Beograd, 1991. god.
7. "URBANIZAM EVROPE" - Evropska urbanistička povelja, Osnovni aspekti održivog razvoja ljudskih naselja - HABITAT II (Ujedinjene nacije), Uloga države u prostornom i urbanističkom planiranju –(OECD), urednik: prof.dr. Borislav Stojkov, Udruženje urbanista Srbije, Urbanistički zavod Beograd, Beograd, jun 1996. godine;

8. "OSNOVE URBANOG MENADŽMENTA" dr. B. Radonjić, dr. V. Vujošević, Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja, Direkcija javnih radova Podgorica 2002.;
9. "PLANIRANJE RAZVOJA LOKALNE ZAJEDNICE", grupa Autora, Institut za prostorno planiranje Geografskog fakulteta Univerziteta u Beogradu i Asocijacija prostornih planera Srbije, Beograd, maj 2004. godine;
10. Zbornik radova "LOKALNA SAMOUPRAVA U PLANIRANJU I UREĐENJU PROSTORA I NASELJA" – stučna pitanja – Asocijacija prostornih planera Srbije, Geografski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd maj 2004. godine;
11. "PROSTORNO TERITORIJSKI ODRŽIV RAZVOJ I LEAP", prof.dr. Milenko Stanković, Banjaluka 2004. godine

B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

I. Prostorna cjelina

1. Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo

Regulacioni plan "Industrijska zona 2 " predstavlja obuhvat smješten u sjeverozapadnom dijelu urbanog područja grada Bijeljine. To je prostorna cjelina sa desne strane (sjeverno) magistralnog puta Bijeljina – Brčko koja ima ukupnu površinu obuhvata od 126,0 hektara. Prema namjeni površina iz Urbanističkog plana grada Bijeljine predstavlja zasebnu cjelinu za laku industriju i malu privredu.

Prostorni obuhvat Regulacionog plana "**Industrijska zona 2**" definiše **granica obuhvata**:

Na jugozapadnoj strani granica obuhvata prati desnu stranu magistralnog puta Bijeljina – Brčko i to od sjeverozapadne međe parcele k.č. 1109 na jugoistoku, pa do istočne međe k.č. 722/2 na sjeverozapadu, odnosno do kružnog raskršća magistralnog puta i gradske putne obilaznice. Dalje prema sjeveru i sjeverozapadu prati gradsku putnu obilaznicu sve do pristupnog puta označenog kao k.č. 1372/1, gdje se po putu spušta ka jugu, a potom u pravcu jugoistoka prati ovaj pristup sve do ukrštanja sa pristupnim putem koji tangira naselje Koviljuša, a označen je kao k.č. 721/36. Dalje u pravcu jugozapada granica obuhvata prati ovaj pristupni put u dužini od oko 500,0 m.

Tu se spušta u pravcu jugoistoka i presjeca parcele k.č. 144, 145, 165/4, 165/3, 165/1, 10006, 10005, 10004, 167/2, 167/1, 175, a potom prati dio jugoistočne međe k.č. 175, presjeca parcelu k.č. 973, 999/5, 997/8, 974/8, te prati jugozapadne međe parcela k.č. 974/7, 974/6, 974/3, 160/1, 160/2, 162/7, 162/6, 162/3. Tu se granica spušta u pravcu jugozapada presjecajući parcelu k.č. 157, njvski put (k.č. 152), te potom i parcele k.č. 151, 149, 148, 1192/3, 1102/4, 1102/5, 1103/1 i 1103/7, odakle se spušta u pravcu jugozapada, prateći sjeverozapadnu među parcele k.č. 1110 i 1109 – do magistralnog puta gdje se i zatvara granica obuhvata "Industrijske zone 2" u površini od 126,0 ha.

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

Prostorni obuhvat Regulacionog plana "Industrijska zona 2 " predstavlja površinu koja pripada rubnom pojasu urbanog područja grada Bijeljine, njegovom sjeverozapadnom dijelu (grafički prilog 1. ovog teksta).

Okosnicu prostora ovog dijela urbanog područja predstavlja magistralni pravac Bijeljina – Brčko. Sjeverno u odnosu na magistralni put Bijeljina – Brčko smješten je prostorni obuhvat "Industrijske zone 2". Ovaj obuhvat ima površinu od 126,0 ha, a smješten je između magistralnog puta na jugu, gradske putne obilaznice na sjeveru i zapadu i stambenog naselja "Koviljuša" na istoku. Pored toga, zapadna granica obuhvata u kontaktu je i sa Majevičkim obodnom kanalom (MOK) na zapadnoj strani, te stambenim i stambeno-poslovnim zonama na jugoistoku koje su trenutno u fazi građenja, a dio su veće stambene cjeline krajnjeg sjeverozapadnog dijela užeg urbanog područja kojoj pripada i pomenuto uređeno i planski izgrađeno naselje "Koviljuša".

Južno u odnosu na magistralni put je površina, odnosno cjelina kompleksa Agro-tržnog centra "Knez Ivo od Semberije". Jedinstven, planski građen kompleks sa sadržajima komercijalnih i uslužnih djelatnosti, kvantaške, buvlje i stočne pijace, skladišno-prodajnih i manjih proizvodnih pogona, te sajamskog

kompleksa sa sportsko-rekreativnim sadržajima ima, dakle, srodnu namjenu sa cjelinama koje se ovim planom obrađuju.

Analizirajući prostorni položaj predmetnog lokaliteta sasvim je jasno da je isti već sa tog aspekta određen kao cjelina odgovarajuće namjene, te da se sasvim adekvatno uklapa u neposredno okruženje. Ova situacija u velikoj mjeri predstavlja pozitivne elemente i pogodnosti za budući razvoj ovog područja, kao što utiče i na koncepciju prostorne organizacije u kojoj će posebno mjesto i ulogu imati veze i uticaji planiranih sadržaja sa neposrednim i širim okruženjem. Mora se naglasiti da su te veze i uticaji dvosmjerni, a što opet ima posebnog značaja, jer podrazumijeva spajanje dijelova urbane strukture u jednu skladnu međuzavisnu cjelinu.

U prilog navedenom neophodno je dodati još jedan bitan elemenat, a koji će posebnog značaja imati upravo na povezanost površine koja se ovim regulacionim planom tretira sa okruženjem. Naime, Urbanističkim planom grada Bijeljine definisana je trasa planiranine željezničke pruge Bijeljina – Šamac, a izmjenama i dopunama dijela ovog plana, koje su u fazi Nacrta, predviđa se i dislociranje, odnosno pomijeranje prvobitno planiranog željezničkog terminala prema zapadu, tako da se isti locira sjeverno u odnosu na prostor "Industrijske zone 2". Planirani terminal znatno doprinosi povezivanju ove površine sa okruženjem, posebno širim okruženjem, kao i buduće snabdijevanje sadržaja unutar kompleksa industrijske zone.

Konačno, analizirajući odnose tretirane površine prema susjednim prostornim cjelinama, utvrđeno je da oni mogu biti veoma zadovoljavajući i značajni u oba smjera. Razvojem stanovanja u kontaktnim istočnim dijelovima prostora koji graniči sa površinom industrijske zone i urbanizacijom tih dijelova užeg urbanog područja stvara se veoma povoljno okruženje za razvoj same zone. To u toliko ima većeg značaja, ako se u obzir uzme činjenica da je protekli period pokazao postojanje nesrazmjera između demografskog i privrednog rasta. Dinamika demografskog rasta je bila daleko brža od procjena, a u osnovi ovog rasta je ostvareni tempo doseljavanja stanovništva na prostor opštine i posebno grada Bijeljine u kratkom vremenskom periodu. Neravnomjeran razmještaj stanovništva sa izraženom koncentracijom u centralnim dijelovima grada uticao je na neravnomjeran urbani/prostorni razvoj dijelova urbanog područja. U tom smislu pozitivno je širiti stambene zone prema zapadnom dijelu urbanog područja, a da bi se to ostvarilo neophodno je stvarati povoljne uslove u tim dijelovima kako bi se stanovništvo u njih naseljavalo. U skladu sa tim "Industrijska zona 2" treba da je jedan od nosilaca regionalnih funkcija grada Bijeljine. Ona treba da privlači tokove roba, kapitala i ljudi kroz dnevne migracije radne snage ka ovom području, kao i korisnika usluga ovog područja. Ova zona će imati velikog doprinosa u ukupnom razvoju grada, na taj način što afirmiše prostor, postavlja sadržaje koji doprinose daljoj urbanizaciji tog područja, pokreće migracije, utiče na integracije manjih prostorno-funkcionalnih jedinica u veće i drugo.

3. Organizacija prostorne cjeline, vlasnički status zemljišta i osnovne fizičke strukture

"Industrijska zona 2", smještena između magistralnog puta Bijeljina – Brčko na istoku i gradske putne obilaznice na sjeveru i zapadu, ima površinu od 126 ha. Na ovoj površini, u sadašnjem stanju najveći procenat zauzima neizgrađeno zemljište. Izgrađenih objekata ima u jugoistočnom dijelu obuhvata - uz magistralni put, te u njegovom istočnom dijelu u kontaktu sa stambenim naseljem "Koviljuša". U zoni uz magistralni put izgrađeni su uglavnom poslovni objekti, dok u istočnom dijelu dominira stambena izgradnja.

Zatečeni stambeni fond karakteriše nova izgradnja, odnosno postojeći objekti su u dobrom stanju ili su još u fazi izgradnje, a veoma mali je broj starijih kućišta sa objektima u lošem stanju. Naime, ovaj dio

"REGULACIONI PLAN "INDUSTRIJSKA ZONA 2" BIJELJINA
JP "DIREKCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ GRADA" BIJELJINA

obuhvata plana izgrađuje se u posljednje vrijeme tako što se izvodi parcelacija većih katastarskih parcela sa ostavljanjem pristupnih puteva i formiraju građevinske parcele za izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata porodičnog tipa stanovanja.

Postojeći poslovni objekti na obuhvatu plana pripadaju u najvećem broju komercijalnim i uslužno-zanatskim djelatnostima. Izuzetak predstavlja površina sa objektima Poljoprivrednog zavoda, a u sklopu koje se nalaze poslovni (uprava i kancelarije) te prateći objekti, dok ovo preduzeće koristi i određene poljoprivredne površine na predmetnom lokalitetu na kojima vrši ogledni istraživački rad u poljoprivredi. Stanje zatečene fizičke strukture detaljno je prikazano na grafičkom prilogu br. 7 grafičkog dijela plana, odnosno u ovom dijelu teksta daje se tabelarno sa osnovnim podacima za objekte.

Tabela1: Karakteristike i stanje postojećih objekata na obuhvatu regulacionog plana "Industrijska zona 2"

r.br.	K.Č.	Namjena	Spratnost	P - osnove	P - bruto	P - stambeno	P - poslovno	broj dom.	broj stan.	bonitet		
										d	s	l
1	1108/4	stambeni	P + 1 + Pot.	152.00	380.00	305.00	/	/	/	+		
2	1108/2	poslovni ugostiteljski	P + Pot.	195.30	293.00	/	234.00	/	/	+		
3	1108/3	poslovni administrativni	P + 1 + Pot.	112.20	280.50	/	225.00	/	/	+		
4	1108/3	poslovni skladišni	P + 0	230.00	230.00	/	185.00	/	/	+		
5	1108/3	poslovni skladišni	P + 0	168.40	168.40	/	135.00	/	/	+		
6	1107	poslovni skladišni	P + 0	304.00	70.00	/	243.00	/	/	+		
7	1107	poslovni administrativni	P + 0	70.00	304.00	194.00	56.00	/	/		+	
8	1107	stambeni	P + 1	121.00	242.00	/	/	1	4	+		
9	1107	poslovni skladišni	P + 0	219.00	219.00	/	175.00	/	/	+		
10	1107	poslovni skladišni	P + 0	135.60	135.60	/	109.00	/	/	+		
11	1106	poslovni administrativni	P + 0	29.00	29.00	/	23.00	/	/	+		
12	1105	poslovni administrativni	P + Pot.	227.60	341,4	/	273.00	/	/	+		
13	1105	poslovni skladišni	P + 0	966.00	966.00	/	773.00	/	/	+		
14	1105	poslovni skladišni	P + 0	406.00	406.00	/	325.00	/	/	+		
15	1103/2	stambeni	P + Pot.	78.50	118.00	94,50	/	1	4	+		
16	1103/3	stambeni	P + Pot.	86.50	130.00	104.00	/	1	4	+		
17	1103/4	stambeni	P + Pot.	107.60	161.40	156.00	/	1	4	+		
18	1103/5	stambeni	P + 1	97.50	195.00	179.00	/	1	4	+		
19	1103/6	stambeni	P + 1 + Pot.	89.40	223.50	92.40	/	1	4	+		
20	148/1 dio	stambeni	P + Pot.	77.00	115.50	/	/	1	4	+		
21	148/1	u izgradnji	temelji	210.00	/	241.00	/	/	/	+		

r.br.	K.Č.	Namjena	Spratnost	P - osnove	P - bruto	P - stambeno	P - poslovno	broj dom.	broj stan.	bonitet		
										d	s	l
		dio										
22	148/1 dio	stambeni	P + 1 + Pot.	120.50	301.00	285.00	/	1	4	+		
23	148/1 dio	stambeni	P + 1 + Pot.	142.60	356.50	274.00	/	1	4	+		
24	148/1 dio	stambeni	P + 1 + Pot.	137.30	343.00	218.40	/	1	4	+		
25	148/1 dio	stambeni	P + 1	136.40	273.00	132.00	/	1	4	+		
26	147 i 148/1 dio	stambeni	P + Pot.	110.00	165.00	132.00	/	1	4	+		
27	146	stambeni	P + 1	100.00	200.00	160.00	/	1	4		+	
28	146	stambeni	P + 0	84.00	84.00	/	/	1	4		+	
29	146	pomoćni stambeni	P + 0	43.60	43.60	/	/	/	/		+	
30	159/1	stambeni	P + 0	84.00	84.00	67.00	/	1	4		+	
31	159/1	pomoćni	P + 0	44.30	44.30	35.50	/	1	4		+	
32	159/1	stambeni	P + 0	81.50	81.50	66.00	/	/	/			+
33	158/1	stambeni	P + 0	82.40	82.40	73.60	/	1	4		+	
34	158/1	pomoćni stambeni	P + 1	46.00	92.00	109.00	/	1	4	+		
35	162/1 dio	stambeni	P + 0	136.00	136.00	/	/	1	4	+		
36	162/1 dio	u izgradnji	u izgradnji	81.00	/	/	/	/	/	+		
37	162/1 dio	stambeni	P + 1	185.00	370.00	296.00	/	1	4	+		
38	162/1 dio	u izgradnji	u izgradnji	116.20	/	/	/	/	/	+		
39	162/7	pomoćni stambeni	P + 0	34.50	34.50	/	/	/	/			+
40	162/2	stambeni	P + 0	93.20	93.20	75.00	/	/	/			+
41	160/1	pomoćni stambeni	P + 0	24.20	24.20	/	/	/	/			+
42	161/1	pomoćni stambeni	P + 0	38.00	38.00	/	/	/	/			+
43	974/3	stambeni	P + Pot.	74.20	112.00	90.00	/	1	4	+		
44	974/6	pomoćni stambeni	P + 0	35.00	35.00	/	/	/	/	+		
45	974/6	stambeni	P + Pot.	80.60	121.00	97,0	/	1	4	+		
46	974/5	pomoćni stambeni	P + 0	46.00	46.00	/	/	/	/	+		
47	974/5	stambeni	P + Pot.	82.00	123.00	98.50	/	1	4	+		
48	974/4	stambeni	P + Pot.	82.50	124.00	100.00	/	1	4	+		
49	174	stambeni	P + 1	104.00	208.00	166,00	/	1	4		+	
50	174	pomoćni stambeni	P + 0	34.40	34.40	/	/	/	/			+
51	174	pomoćni stambeni	P + 0	44.30	44.30	/	/	/	/			+
52	726/5	stambeni	P + 1	100.00	200.00	160.00	/	1	4	+		
53	725/1	poslovni administrativni	P + 0	170.00	170.00	/	136.00	/	/		+	

r.br.	K.Č.	Namjena	Spratnost	P - osnove	P - bruto	P - stambeno	P - poslovno	broj dom.	broj stan.	bonitet		
										d	s	l
54	725/1	poslovni proizvodni	P + 0	280.00	280.00	/	220.00	/	/		+	
55	725/1	poslovni skladišni	P + 0	175.00	175.00	/	140.00	/	/			+
56	725/2	poslovni proizvodni	P + 0	583.00	583.00	/	466.00	/	/	+		
57	723	poslovni - poljoprivredni zavod	P + Pot.	280.50	421.00	/	337.00	/	/		+	
58	723	poslovni - poljoprivredni zavod	P + Pot.	224.00	336.00	/	269.00	/	/		+	
59	723	poslovni - poljoprivredni zavod	P + Pot.	196.50	295.00	/	236.00	/	/		+	
60	723	poslovni - poljoprivredni zavod	P + 0	241.50	241.50	/	193.00	/	/		+	
61	723	poslovni - poljoprivredni zavod	P + Pot.	368.00	552.00	/	442.00	/	/			+
62	723	poslovni - poljoprivredni zavod	P + 0	234.00	234.00	/	187.00	/	/			+
63	723	poslovni - poljoprivredni zavod	P + 0	157.00	157.00	/	126.00	/	/			+
BILANS :				9595.80	11150.70	4131.10	5508.00	26	104			

Vlasnički status zemljišta prikazan je na odgovarajućem grafičkom prilogu u grafičkom dijelu plana, a isti je rađen na osnovu podataka dobijenih iz vlasničkih listova. Zemljište na obuhvatu plana pojavljuje se u dva statusa – privatno i državno. U procentualnom odnosu veći procenat je zemljište u privatnoj svojini (oko 78,0 ha) u odnosu na državno (45,0 ha).

Pregledom dostavljenih kopija posjedovnih listova bonitet zemljišta je različit, uglavnom od 2 do 6 klase, s tim da se može reći da u prosjeku preovladava 4 klasa zemljišta.

II. Prirodni uslovi i resursi

1. Prirodne karakteristike

Geografski položaj

Granice obuhvata regulacionog plana "Industrijska zona 2" čine: dio ulice Stefana Dečanskog do raskršća sa obilaznim putem Bijeljine (faza I), dio obilaznog puta prema Rači i sjeverni rub naselja Kiviljuše. Površina koju zahvata "Industrijska zona 2" iznosi 126 ha. U okviru ove zone nalazi se nekoliko individualnih stambenih objekata, Poljoprivredni zavod, firme "Signum" i "Primus" i Slovačko groblje.

U pitanju je poljoprivredno zemljište, dio koristi Poljoprivredni zavod, dio pripada prethodno navedenim firmama, a ostalo su privatne parcele.

Morfološki lokacija "Industrijska zona 2" je ravnica, a pripada aluvijalnoj ravni Semberije sa nadmorskom visinom oko 90 m. U okviru obuhvata regulacionog plana "Industrijska zona 2" nema prirodnih vodotoka samo u sjeverozapadnom dijelu, malim dijelom, u ovu zonu zalazi odvodni kanal "Dašnica". Korito kanala je bez vode.

Klimatske karakteristike

Područje Semberije nalazi se u pojasu umjereno-kontinentalne klime sa uobičajenim karakteristikama i kolebanjima koja se ogledaju u izraženim temperaturnim amplitudama (jedan maksimum i jedan minimum) i jasno izražena četiri godišnja doba. Radi otvorenosti prema Panonskoj niziji pod uticajem je panonske klime i vazдушnih masa iz Istočne Evrope. Prosječne ljetne temperature su 20 do 22 °C, a zimske oko – 2,3 °C. Prosječna godišnja temperatura je 11,3 °C, a godišnja kolebanja su velika i iznose 23,3 °C.

Tabela 2. Srednja temperatura vazduha po godišnjim dobima (Stanica Bijeljina)

Godišnja doba	Zima	Proljeće	Ljeto	Jesen	Razlika Jesen-proljeće	Vegetacioni period
Temperatura °C	1,4	11,3	20,4	12,1	0,8	17,8

Najviša prosječna količina padavina je u periodu maj – juli a najmanja u periodu januar – mart.

Tabela 3. Pregled srednjih vrijednosti mjesečnih i godišnjih padavina (Stanica Bijeljina)

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

U desetogodišnjem posmatračkom periodu, u Semberiji se prosječno godišnje izlučuje 740 mm padavina.

Stvarna ili efektivna insolacija u Semberiji iznosi prosječno 1796,5 sati godišnje, što je 40,2 % od mogućeg trajanja sunčevog sjaja.

Geološka građa terena Inženjerskogeološke i hidrogeološke karakteristike terena

Područje Semberije izgrađuju pliopleistocenski sedimentni kompleksi, debljine do 250 m. U geološkoj prošlosti došlo je do periodičnog tektonskog spuštanja i tonjenja akumulativne ravni i taloženja vučenog materijala rijeka Drine i Save i stvaranja prostranih riječnih terasa koje su predstavljene moćnim naslagama šljunkovito-pjeskovitih sedimenata.

Najnižoj, prvoj terasi koja je holocenske starosti, pripada lokacija "Industrijska zona 2". Prva terasa t_1 je terasa Drine i ima široko rasprostranjenje u Semberiji. Izgrađena je od šljunka i pijeska u donjem dijelu (naslage korita) i alevritskih pijeskova i glina u gornjem dijelu (povodanjski sedimenti). Ispod prve holocenske terase su povodanjski aluvijalni sedimenti: naslage finijeg zrna i tvorevine korita (pijeskovi, sprudovi). U starim, napuštenim riječnim meandrima stvoreni su sedimenti mrtvaja i bara (alevritski pijeskovi i alevritske gline sa mnogo organskog detritusa). U ovoj oblasti je rijeka Drina u svojoj geološkoj prošlosti deponovala velike količine klastičnih sedimenata: šljunkovito-pjeskovitih, pjeskovitih i alevritskih. Višestrukim ponavljanjem taloženja transportovanog materijala na istim relativnim visinama stvorene su prostrane debele naslage šljunkovito-pjeskovitih sedimenata (30 – 60 m).

Riječni sedimenti Semberije mogu se u litološko – granulometrijskom smislu, posmatrano vertikalno, podijeliti u 2 kompleksa:

- kompleks pijeskova i šljunkova sa ilovačama i barskim glinama
- kompleks pijeskova i šljunkovitih pijeskova u smjenjivanju sa glinama

Valutice su porijeklom od krečnjaka, rožnaca, pješčara, kvrcita i magmatskih stijena.

Prosječna nadmorska visina ove aluvijalne ravni je oko 91 m, a najniža nadmorska visina je na ušću Drine u Savu i iznosi 80 mm.

Litološki sastav terena, do dubine 9 m, na samoj lokaciji "Industrijska zona 2" može se definisati na osnovu podataka dobijenih pri izradi bunara kojih ima više u okviru ove lokacije.

1 –3 m od površine terena je humus i ilovačaste gline, a ispod njih je šljunak. Mjestimično se šljunak pojavljuje pri samoj površini terena.

Hidrografsku mrežu Semberije čine vodotoci sliva rijeka Drine i Save. Ovi vodotoci su prirodni i vještački, ravničarskog su tipa, sa izraženim jesenjim i proljetnim povodnjima, što je posljedica umjereno-kontinentalne klime i male nadmorske visine.

U aluvionu Semberije kolektor podzemnih voda, čije su količine velike, čine šljunkovito-pjeskoviti sedimenti. Gline u semberskom aluvionu su izolatori vodonosnih slojeva.

Vodonosni slojevi su intergranularne poroznosti sa koeficijentom filtracije od $1,0 \times 10^{-3}$ m/s. Efektivna poroznost je oko 24 – 27 % (Plavkić i dr. 1990.g.).

Gline prašinasto-pjeskovite, kao izolatori, imaju nizak koeficijent filtracije, oko $0,1 \times 10^{-9}$ m/s.

Nivo podzemne vode je na oko 3 m od površine terena. Izdan je sa slobodnim nivoom, a generalni pravac toka podzemnih voda je od juga i jugoistoka ka sjeveru i sjeverozapadu. Izdan se prihranjuje iz rijeke Drine. Uticaj padavina je mali, jer površinski izolatorski sloj smanjuje infiltraciju oborinskih voda u tlo.

Na lokaciji "Industrijska zona 2" nema prirodnih vodotoka. Kanal "Dašnica" koji na maloj površini zalazi u ovo područje je suv i obrastao travom i šibljem. Do izgradnje kanala teren je često plavljen.

U okviru Poljoprivrednog zavoda postoje tri bušena bunara. Nema dokumentacije o njihovoj izradi. Bunar B-1, koji je u krugu Zavoda dubine je 6 m i do dolaska gradskog vodovoda korišten je za

navodnjavanje i dobijanje pitke vode. Bunari B-2 i B-3, oba dubine 9m, korišteni su za navodnjavanje. U posljednjih nekoliko godina najniži nivo vode u ovim bušotinama bio je 2003. g. kada je NPV bio 6 m od površine terena.

U krugu firme "Primus" lociran je bunar BP-1. Nema dokumentacije o njegovoj izradi. Izrađen je 1974.g. dubina mu je 4 m. Voda iz njega koristi se kao industrijska za potrebe firme.

Seizmičnost terena je utvrđena na osnovu Seizmološke karte SFRJ iz 1987.g. Maksimalni intenzitet očekivanih zemljotresa je $I = 7^\circ$ MSK.

Inženjerskogeološke karakteristike terena predstavljene su na inženjerskogeološkoj karti, a podaci su peuzeti sa Osnovne geološke karte (list Bijeljina), dok su savremene pojave utvrđene na terenu.

Geotehničke karakteristike

Ravan teren i glinoviti i šljunkoviti sedimenti, koji čine sastav terena lokacije "Industrijska zona 2" pružaju optimalno povoljne uslove za gradnju. Problem kod ravnog terena postoji pri izgradnji površinskih i podzemnih kanalizacionih sistema za otpadne vode, zbog potrebe postizanja odgovarajućeg nagiba odvodnog sistema.

Prema hidrogeološkim karakteristikama i sa nivoom vode od 3m od površine, teren na ovoj lokaciji povoljan je za gradnju objekata.

S obzirom da se planira izgradnja industrijskih objekata posebnu pažnju treba obratiti na otpadne vode, jer s obzirom na sastav terena postoji velika opasnost od zagađenja podzemnih voda.

Pri gradnji pojedinih industrijskih objekata vršiće se pojedinačna, detaljna geotehnička ispitivanja tla.

2. Ocjena prirodnih i stvorenih uslova i povoljnosti zemljišta za izgradnju

Sa aspekta povoljnosti zemljišta analizirane su tri osnovne grupe faktora : prirodne karakteristike, namjena površina i infrastrukturne usluge.

Prirodna sredina – prirodni uslovi

Utvrđeni analizom na prostoru obuhvata plana, nisu ograničavajući za budući razvoj.

Komponente životne sredine (stanje vode, tla vazduha, urbanog standarda)

Analizom područja obuhvata plana, su ograničavajući za budući razvoj, ukoliko se aspektu očuvanja i zaštite životne sredine ne posveti posebna pažnja. Zaštita životne sredine u procesu urbanističkog planiranja dio je strategije održivog razvoja. Elementi ove strategije sadržani su u Zakonu o zaštiti prirode, "Sl. glasnik RS" br. 50/02., Zakonu o zaštiti životne sredine, "Sl. glasnik RS" br. 53/02, Zakonu o prostornom uređenju, "Sl. glasnik RS br. 84/02", Urbanističkom planu grada Bijeljine, kao i posebnim zakonima o zaštiti voda, vazduha i zemljišta.

Jedan od ograničavajućih faktora jeste naslijeđena mreža saobraćajnica, zbog nedostatka zaštitnih koridora zelenila i ograničenih prostornih mogućnosti da se postojeće stanje poboljša.

Nedostatak adekvatnih analiza, praćenja i izrade katastra zagađivača, te mjerenja koja su Zakonom definisana obaveza, stanje životne sredine na prostornom obuhvatu plana nije moguće u potpunosti sagledati.

Postojeća namjena površina

Na prostoru plana, sagledana detaljnom analizom postojećeg stanja i izgrađenosti, pokazuje da ne može biti ograničavajući faktor budućeg razvoja, jer se u principu radi o neizgrađenom zemljištu. Dijelovi prostora koji su djelomično izgrađeni mogu se adekvatno uklopiti u plansku koncepciju.

Infrastruktura

Područje regulacionog plana "Industrijske zone 2 " uslovno je povoljno za budući razvoj, sa ograničenjima koja se moraju u narednom planskom periodu postepeno eliminisati. Prostor je opslužen primarnom saobraćajnom infrastrukturom na koju se može priključiti interna saobraćajna mreža i sa ovog aspekta tretirani prostor ima najvećih potencijala za budući razvoj (magistralni put, gradska putna obilaznica, planirana željeznička pruga sa terminalom i sl.).

Kada je u pitanju komunalna infrastruktura (vodovod i kanalizacija, elektroenergetska infrastruktura i telekomunikaciona infrastruktura) postoje brojna ograničenja. Područje Plana nema kanalizacionu mrežu, a vodovodna mreža samo je u manjim dijelovima izvedena.

Sa aspekta opremljenosti elektroenergetskom i telekomunikacionom infrastrukturom, uslovno je povoljno za budući razvoj. Preko dijela obuhvata površine "Industrijske zone 2" prelazi 400kV dalekovod koji predstavlja značajan infrastrukturni linijski sistem Republike i čiji se zaštitni koridor mora maksimalno ispoštovati, tako da u prostorno-planskom smislu predstavlja faktor ograničenja buduće izgradnje objekata i sadržaja i značajno utiče na samu prostornu koncepciju plana. Takođe, dijelom obuhvata prelazi i 35 kV dalekovod koji takođe ima zaštitni pojas sa režimom zabrane građenja, te i sa ograničenjima u stvaranju buduće koncepcije plana.

III. Stanovanje

1. Stanje prostorne organizacije, izgrađenosti i uređenja prostora

Prostorni obuhvat Regulacionog plana "Industrijska zona 2 " predstavlja prostor rubnog pojasa urbanog područja grada Bijeljine. Površinae obuhvata uglavnom je neizgrađena, tako da je nemoguće govoriti o postojećoj prostornoj organizaciji u pravom smislu te riječi, a osobito sa aspekta funkcije stanovanja koja nema izražene karakteristike.

Stanovanje je zastupljeno u krajnjem istočnom dijelu obuhvata "Industrijske zone 2".

Ono što je bitno naglasiti jeste činjenica da se površina obuhvata Regulacionog plana, svojim istočnim granicama, naslanja na stambene zone. Ova situacija ima veliki uticaj na obuhvat koji se tretira, te bez obzira što ni po postojećoj, a ni planiranoj namjeni ovaj prostor nije predodređen za stambenu funkciju, ona se ne može zanemariti i imaće odgovarajući uticaj na koncepciju plana.

Prostorni obuhvat "Industrijska zona 2" istočnom granicom u direktnom je kontaktu sa planski izgrađenim i uređenim stambenim naseljem porodičnog stanovanja "Koviljuša". Analiza postojećeg stanja pokazuje da se ova stambena zona (naselje "Koviljuša" i stambene zone južno od ovog naselja) postepeno proširuju u pravcu zapada tako da se na prostoru obuhvata "Industrijske zone 2", u njegovom istočnom i jugoistočnom dijelu, pojavljuju stambeni objekti. Ovo širenje stambenih zona nije planski i karakteriše ga spontana parcelacija većih katastarskih parcela na građevinske parcele na kojima se grade porodične kuće, sa ostavljanjem pristupnih puteva koji često nemaju zadovoljavajuće širine.

Opisani stambeni fond detaljno je prikazan u tabeli 1. ovog teksta, a prema podacima iz tabele (bonitet) jasno se zaključuje da se radi o novim objektima skorijeg datuma izgradnje i rijetko o postojećim starim kućistima. U skladu sa tim ove objekte potrebno je maksimalno ispoštovati (zadržati), ali odgovarajuće

površine u ovom dijelu obuhvata planirati i urediti tako da se zadovolje osnovni uslovi i propisani parametri za ovu namjenu.

IV. Infrastruktura

1. Saobraćaj

U prethodnom dijelu ovog teksta, kod opisa položaja i uloge prostorne cjeline koja se obrađuje, naglašen je značaj postojeće saobraćajne infrastrukture, koja za posmatrani prostor predstavlja jedan od bitnih elemenata pogodnosti budućeg razvoja.

Bitno je naglasiti da je obuhvat "Industrijske zone 2", direktno vezani na primarnu saobraćajnu mrežu urbanog područja Bijeljine, te da se na ovom prostoru ukrštaju važne saobraćajnice te mreže – magistralni pravac Bijeljina – Brčko i gradska putna obilaznica. Različite po svom karakteru i funkciji obe ove saobraćajnice imaju posebnog značaja za budući razvoj posmatranog prostora.

Gradska putna obilaznica koja tangira zapadne granice obuhvata plana predstavlja specifičan sistem koji posreduje između vangradske mreže puteva i gradske mreže saobraćajnica. Prva etapa ove saobraćajnice je izgrađena i u funkciji, a izgradnjom i druge etape koja je izvjesna u skoroj budućnosti ostvariće se postavljeni cilj, odnosno riješiti jedan od najznačajnijih problema u sferi odnosa put – grad, na uspješan, savremen i efikasan način.

Direktno vođenje tranzitnih tokova kroz gradsku mrežu saobraćajnica zaustavlja se na obodu grada gradskom putnom obilaznicom. Sa većine najznačajnijih vangradskih puteva prolazni saobraćaj je sproveden mimo gradske mreže saobraćajnica, dok se ciljni saobraćaj prihvata i usmjerava ka odredištima sa najkraćim vođenjem gradskom mrežom. Izgradnja gradske putne obilaznice je etapna, a sama saobraćajnica koncipirana je sa dvije tangente :

- **sjeverna tangenta – izgrađena i u funkciji**, na "koridorskom" pravcu ka Brčkom prihvata tokove sa pet značajnijih radijalnih ulodno-izvodnih puteva: magistralnog puta za Raču (M-18), magistralnog puta za Brčko (M-14.1), regionalnog puta za Pavlovića Cupriju (R-459b) i lokalnih puteva za Batković i Veliku Obarsku;
- **jugozapadna tangenta, (u fazi pripremnih aktivnosti za izgradnju)** prihvata tokove sa tri radijalna ulodno-izvodna puta: lokalni put za Brijesnicu, magistralni put za Ugljevik (M-18) i magistralni put za Zvornik (M-14.1).

Značaj ove saobraćajnice kako za površine koje su sa njom u kontaktu, tako i površinu koja se tretira, ne treba posebno naglašavati. Ako se u obzir uzme planirana namjena prostora, sasvim je jasno da su uticaj i funkcija ove saobraćajnice i namjena posmatranog prostora (poslovna zona) sasvim kompatibilni.

Pored gradske putne obilaznice, kao saobraćajnice koja je po definiciji, specifičan i samostalni element saobraćajne mreže, sa ulogom posrednika između mreže vangradskih puteva i gradske saobraćajne mreže, posebnog značaja za tretirani prostor ima magistralni put Bijeljina – Brčko.

"Industrijska zona 2" je svojom južnom granicom u direktnom kontaktu sa ovom saobraćajnicom.

Prema Urbanističkom planu grada Bijeljine – izmjene i dopune plana (Sl.gl. opštine Bijeljina br. 10/04), koncept saobraćajne osnove grada zasniva se na radijalnoj orijentaciji vangradskih puteva (magistralni putevi) i fizičkim koridorima kojima su se oni vodili kroz centralnu zonu. Ulica Stefana Dečanskog (magistralni put) je upravo ovog karaktera, odnosno pripada grupi najznačajnijih gradskih saobraćajnica – saobraćajnice prvog funkcionalnog nivoa, nazvane gradskim magistralama.

Smještena, dakle u prostoru ukrštanja magistralnog puta, odnosno gradske magistrale i gradske putne obilaznice, površina obuhvata Regulacionog plana imaj odličnu osnovu budućeg razvoja zasnovanu na

dobroj povezanosti sa centralnim gradskim područjem, sa jedne strane, te sa vangradskim područjem i širim okruženjem sa druge strane.

Sa aspekta analize postojeće saobraćajne infrastrukture, za posmatrani prostor uticaja će imati i druge saobraćajnice, u prvom redu stambene ulice kontaktnih stambenih zona sa istočne strane obuhvata.

Sve navedeno: gradska putna obilaznica sa svojim karakteristikama, gradska magistrala sa svojim zahtjevima, te mreža saobraćajnica iz okruženja uticaće na koncepciju interne saobraćajne mreže unutar kompleksa industrijske zone, a koja će sa morati zadovoljiti potrebe planiranih namjena u kompleksu, ali i ostvariti vezu ovog prostora sa okruženjem.

2. Vodovod i kanalizacija

2.1.1. Vodovod

Snabdijevanje pitkom vodom grada Bijeljina vrši se iz izvorišta "Grmić". Procjena izdašnosti izvorišta kreće se oko 1,5m³ / 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:

Prema studiji zaštite izvorišta vodosnabdijevanja "Grmić" u Bijeljini intenzivna eksploatacija izvorišta "Grmić" sa postojećim kapacitetom od 525 l/s dovela je do promjene režima podzemnih voda kao i do povećanja rizika od zagađenja izvorišta od potencijalnih zagađivača koji su locirani neposredno uz izvorište i uzvodno od njega (septičke jame sa upojnim bunarima, groblja, divlje deponije itd.).

Na prostoru obuhvata Regulacionog plana ima izgrađenih javnih vodovodnih instalacija prečnika od Ø 80mm - Ø 150 mm koji su uslovno adekvatni za snabdijevanje postojećih potreba potrošača sanitarnom i protivpožarnom vodom.

Pomenuti cjevovodi jedva zadovoljavaju potrebe postojećih korisnika na pomenutom obuhvatu.

Vodovodna mreža u cijelosti je izvedena za stambeno naselje "Koviljuša" koje je sa istočne strane u kontaktu sa površinom obuhvata "Industrijske zone 2". Takođe gradska vodovodna mreža prisutna je i u južnom dijelu obuhvata ove površine, a opslužuje postojeće stambene i poslovne objekte. Ostali prostor obuhvata "Industrijske zone 2" je neizgrađen i u njemu nema vodovodnih instalacija.

Potrebno je istaći da osnov postojeće vodovodne mreže za ovo područje predstavlja postojeći cjevovod prečnika Ø 150mm položen lijevom stranom magistralnog puta Bijeljina – Brčko, a na koji je priključena postojeća distributivna mreža koja sada snabdijeva postojeće objekte u obuhvatu plana. Na ovaj cjevovod priključena je i distributivna vodovodna mreža kompleksa Agro-tržnog centra "Knez Ivo od Semberije".

2.2 Fekalna kanalizacija

U gradu Bijeljini ne postoji jedinstveni sistem prikupljanja, transporta i prečišćavanja otpadnih voda iz domaćinstava i industrije, tako da se jedan dio prikupljene otpadne vode bez prethodnog tretmana upušta u korito kanala Dašnica na više lokacija preko kolektora kišne kanalizacije koji su pretvoreni u mješoviti kanalizacioni sistem. Dio prikupljene otpadne vode se nakon tretmana u postojećim, nepropisno izvedenim, septičkim jamama takođe upušta u kanal Dašnicu preko preliva koji su priključeni na kišne kolektore, a ostali dio fekalnih voda se upušta direktno u podzemlje preko upojnih bunara.

Trenutno je u fazi izgradnje sistem javne fekalne kanalizacije u centralnom gradskom području, čija je realizacija i puštanje u rad od kapitalnog značaja za gradsko područje Bijeljine sa višeaspekata, a posebno sa aspekta zaštite životne sredine. Recipijent ovog sistema je kanal Dašnica.

Međutim, potrebno je naglasiti da se površina obuhvata Regulacionog plana nalazi u krajnjem sjeverozapadnom dijelu urbanog područja grada Bijeljine, te da je daleko izvan zone obuhvaćene

projektom javne fekalne kanalizacije koji se sada realizuje. Budući razvoj ovih dijelova urbanog područja tek treba da postane predmet analiza i istraživanja, sa aspekta opremanja sistemom javne fekalne kanalizacije.

U sadašnjem stanju, na obuhvatu plana, tretman otpadnih voda postojećih stambenih i poslovnih objekata riješen je na individualan način (septičke jame).

Prostor kompleksa Agro-tržnog centra ima izveden interni sistem kanalisanja i tretmana otpadnih voda, sa cjevovodima i sabirnim kolektorima. Sakupljene i prerađene vode se nakon tretmana ispuštaju u Majevički obodni kanal.

Takva je situacija još jedino i u stambenom naselju "Koviljuša" (planski izgrađeno i uređeno naselje) gdje takođe postoji sistem kanalisanja i tretmana otpadnih voda, koje se potom ispuštaju u kanal Dašnica.

2.3 Kišna kanalizacija

Zbog topografskih uslova na terenu, razvoj grada nije adekvatno praćen razvojem kišne kanalizacione mreže, tako da je kišna kanalizaciona mreža građena uglavnom u saobraćajnicama sa desne strane kanala Dašnica, gdje su postojali uslovi za gravitacionu odvodnju prikupljenih padavina do kanala.

Sa lijeve strane kanala Dašnica samo manji broj saobraćajnica je pokriven sistemom kišne kanalizacije.

U pojedinim dijelovima grada, gdje se nije mogla obezbijediti odvodnja prikupljene vode sa saobraćajnica do kanala, izgrađeni su upojni bunari preko kojih se prikupljena voda upušta u tlo.

Područje koje se planom tretira nalazi sa lijeve strane kanala Dašnica, udaljeno je od centralnog gradskog područja, te u ovoj zoni ne postoji uređena odvodnja atmosferskih voda.

Jedino kompleks Agro-tržnog centra ima sputveni sistem kišne kanalizacije koji atmosferske vode odvodi u Majevički obodni kanal. Vode se u kanal ispuštaju bez ikakvog prečišćavanja.

3. Elektroenergetika i telekomunikacije

3.1. Elektroenergetska infrastruktura

Na prostoru obuhvata RP "Industrijska zona 2" postoje 400kV dalekovod, 35kV dalekovod, podzemni 10 kV kablovski priključak za TS 10/0,4 kV "Primus", te više NN dalekovoda.

Trasa pomenutog 400kV dalekovoda od 400kV razvodnog postrojenja "Sremska Mitrovica" - TE "Ugljevik" zahvata periferni dio "Industrijske zone 2" uz sjevernu granicu obuhvata "Industrijske zone 2". Sigurnosna udaljenost objekata od predmetnog dalekovoda je 7m od projekcije krajnjih provodnika. S obzirom da je širina 400kV DV stuba oko 15 m, ukupna širina zaštitnog pojasa u kome nije moguća gradnja objekata, bez saglasnosti "Elektroprenosa", iznosi 29m. Za eventualnu gradnju objekata koja bi zahvatila zonu unutar zaštitnog pojasa neophodna je posebna saglasnost "Elektroprenosa", s tim što je neophodno prethodno definisati vrstu i namjenu objekta.

Trasa pomenutog 35kV dalekovoda od TS 110/35kV "Bijeljina 1" do fabrike šećera u Velikoj Obarskoj zahvata središnji dio "Industrijske zone 2" i prolazi kroz istu pravcem jugistok-sjeverozapad. Prema zahtjevu nadležne "Elektro distribucije" Bijeljina zaštitni pojas u kome nije moguća gradnja objekata je visina stuba sa jedne i druge strane što ukupno iznosi oko 36m. Za eventualnu gradnju objekata koja bi zahvatila zonu unutar zaštitnog pojasa neophodna je posebna saglasnost nadležne "Elektro distribucije" Bijeljina, s tim što je neophodno prethodno definisati vrstu i namjenu objekta.

Unutar obuhvata RP "Industrijska zona 2" nalaze se objekti Poljoprivrednog zavoda Bijeljina koji se električnom energijom snabdijevaju NN dalekovodom na betonskim stubovima sa jugozapadne strane sa transformatorske stanice BTS 10/0,4kV "Ekonomija".

Sa BTS 10/0,4 Kv "Ekonomija" je izvedeno, 10 kV podzemnim kablovskim vodom, napajanje TS 10/0,4 kV "Primus". Dio trase pomenutog 10 kV podzemnog kablovskog voda prolazi uz jugoistočnu granicu obuhvata RP Industrijska zona 2 do TS 10/04 kV "Primus".

Sa TS 10/0,4 kV "Primus" napajaju se električnom energijom okolni individualni stambeni objekti dijelom preko NN nadzemne kablovske mreže i dijelom preko NN nadzemne zračne mreže.

3.2. Telekomunikaciona infrastruktura

U obuhvatu regulacionog plana "Industrijska zona 2" telekomunikaciona infrastruktura je izgrađena u segmentu pristupne pretplatničke mreže podzemno do svakog korisnika u dijelu jugo-istočnog rubnog obuhvata (postojeći objekti) prema potrebama sadašnjeg stepena izgrađenosti odnosno namjene. Izdvojeni objekat Poljoprivrednog zavoda u okviru sadašnjeg kompleksa poljoprivrednog zemljišta je na TK mrežu priključen samonosivim vazдушnim vodom. Južnim obuhvatom, desnom stranom iz pravca grada, u putnom pojasu ulice Stefana Dečanskog izgrađena je TK kablovska kanalizacija 2x2 PVC Ø110 mm do kraja treće saobraćajne trake pored AGTC. Dijelom u slobodnom rovu do TK kanalizacije izgrađen je MOK (magistralni optički kabal) i neposredno do MOK-a TK mrežni pretplatnički kabal. Od kraja treće saobraćajne trake pored AGTC (skretanje ka Poljoprivrednom zavodu) MOK je postavljen u zaštitne cijevi 4xHDPE Ø40 mm.

4. Toplifikacija

Na osnovu pregleda postojećeg stanja instalacija za toplifikaciju i gasifikaciju, ustanovljeno je da u zonama obuhvata regulacionog plana nema instalacija za toplifikaciju i gasifikaciju.

Instalacije za toplifikaciju i gasifikaciju treba planirati i projektovati u funkciji predviđenih sadržaja (vrsta industrijskih pogona, komercijalnih idrugih poslovnih sadržaja, stambenih prostora i sl.). Naročito je važno dogovoriti koji vid energije predvidjeti, npr.:

- da li graditi centralnu kotlovnice za toplifikaciju i koji energent koristiti (čvrsto gorivo, tečno ili prirodni gas) za sagorijevanje;
- pojedinačno dovoditi gasne instalacije (za energent prirodni gas) do svakog potrošača;
- predvidjeti da svaki investitor pojedinačno gradi za svoje potrebe individualne kotlovnice za gorivo čvrsto, tečno i gasovito.

U koliko se odluči da se gradi centralna kotlovnica za istu je potrebno predvidjeti mjesto gradnje i vrstu giriva, a ako se odluči da se izvrši gasifikacija bez centralne kotlovnice, potrebno je izraditi projekat potrebnih instalacija.

Za individualne kotlovnice ne treba na nivou regulacionog plana ništa projektovati, jer će isto biti predmet pojedinačnih projekata za svakog budućeg investitora.

Ako se uzmu ekološki razlozi najpovoljnije je gorivo prirodni gas, a najlošije čvrsto gorivo – ugalj.

V. Privredne djelatnosti

Analitički nalazi o razvoju Bijeljine kao opštinskog i regionalnog centra ukazuju na prisustvo složenih razvojnih problema i ograničenja, prije svega, nastalih tokom poslednje decenije prošlog vijeka. Društveno-ekonomske promjene koje su nastupile krajem 2000-te godine ubrzale su dugotrajan proces tranzicije kroz reformisanje privrede. Ovakva situacija se direktno odražava na razvoj Bijeljine kao razvojno najvitalnijeg grada u regiji, a posebno u kontekstu integracije na prostorima Republike Srpske te užeg i šireg okruženja.

Ipak, ostvarene strukturalne promjene su daleko od očekivanih. Iako je za period tranzicije karakterističan proces opadanja značaja sekundarnog sektora, posebno industrije u odnosu na uslužni, na području Bijeljine je došlo do značajnog pada industrijske djelatnosti, dok je u okviru uslužnog sektora prometni sektor ostvario daleko najbrži rast.

Ukoliko se analiziraju i drugi indikatori razvijenosti, posebno broj registrovanih automobila (više od 1 automobila na domaćinstvo), broj i veličina novoizgrađenih stambenih objekata i poslovnih prostora i drugo, može se zaključiti da je protekli period karakterisao naglašen proces raslojavanja. S jedne strane, društvo kao cjelina ima ograničena sredstva za podmirjenje budžetskih korisnika i razvoj društvenih djelatnosti (školstva, zdravstva, kulture i dr.), kao i neophodno subvencionisanje privrede (poljoprivrede) i preduzimanje podsticajnih mjera (male privrede i sl.), a istovremeno, s druge strane, u formiranju je kategorija stanovnika sa značajnom platežno-kupovnom snagom.

Sadašnja situacija pokazuje da će se neke grane privrede (industrije) teško oporaviti (tekstilna i sl.), da je prošlo vrijeme velikih preduzeća i da je konkurentnost veoma naglašena.

Samim tim opravdano je i pozitivno usmjeravati buduće planove u razvoj onih djelatnosti koje će omogućiti veću afirmaciju privatnog sektora (mala privreda/mala i srednja preduzeća, proizvodno i uslužno zanatstvo, komercijalni sektor/trgovina, ugostiteljstvo i sl.), a čijim će razvojem bitno biti podignut nivo standarda ukupne društvene zajednice, stvorena nova radna mjesta neophodna u uslovima naglog porasta broja stanovnika na opštinskom i gradskom području Bijeljine

Prostorni obuhvat Regulacionog plana "Industrijska zona 2", predstavlja u tom smislu upravo dio strategije razvoja privrede na lokalnom nivou, ali sa perspektivama značaja na nivou regije, Republike, pa i šireg okruženja.

Ako se posmatra sadašnje stanje, može se naglasiti da je prostorni obuhvat koji se ovim planom tretira po svojim prirodnim i stvorenim uslovima predodređen za razvoj upravo privrednih djelatnosti. Naime, ovo je zona ili dio urbanog područja grada Bijeljine u kojoj već egzistira kompleks Agro-tržnog centra "Knez Ivo od Semberije", kao koncentrisanog privrednog i kulturnog centra, te pojedinačni poslovni sadržaji (površina obuhvata Industrijska zona 2) koji pripadaju upravo uslužnom, komercijalnom i sektoru male privrede.

Saobraćaj, kao značajan faktor bez kojeg se ne može ostvariti koncept koncentracije i razvoja privrednih djelatnosti, kao ni afirmisati određeni prostor, na ovom području ima sasvim adekvatne karakteristike (prisustvo magistralnog puta, gradske putne obilaznice i planirana željeznička pruga sa terminalom) i postaje bitan element pogodnosti budućeg razvoja ovog prostora.

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). Od javnih, odnosno društvenih djelatnosti, postoji onaj dio usluga koje se mogu i trebaju pojaviti u svim dijelovima urbanog područja, pa tako i u konkretnom pojasu, a podrazumijevaju određene administrativne usluge (ispostave pošte, banke i sl.), te sadržaje kulture i sporta (kao npr. sajamski kompleks na Agro-tržnom centru). Konkretno, na prostoru obuhvata plana u sadašnjem stanju nema kapaciteta ovih funkcija.

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 "Industrijske zone 2" 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.

Predmetna lokacija kompleksa „Industrijske zone 2“ u Bijeljini nalazi se u ravničarskom pedjelu sa stepskom i šumovitom vegetacijom. Obzirom da se lokacija sa svojom pratećom infrastrukturom nalazi u oblasti urbanizovane sredine, dobija se slika jedne uređene cjeline.

Na lokaciji „Industrijske zone 2“ prisutna su nepokretna kulturna dobra - na parceli 727 površine 2531,0m² nalazi se groblje, smješteno uz Ulicu Stefana Dečanskog. Groblje je adekvatno zaštićeno metalnom ogradom sa betonskim parapetom.

Lokacija „Industrijske zone 2“ se istočnom granicom naslanja na uređeno, prigradsko naselje „Koviljuše“ sa oko 2.000 stanovnika.

Lokacija su na području ravničarskog terena, gdje ne postoje prirodna uzvišenja kao barijere prema gradskom naselju, niti postoje šumski pojasevi između industrijske zone i naseljenog područja.

1. Podaci o postojećim objektima na lokaciji

1.1. Proizvodno-prodajni pogon "Primus"

Pogon za proizvodnju aluminijske stolarije i galvanizaciju plastičnih proizvoda sagrađen je na sledećim parcelama, 11/05, 11/06. Navedene parcele su u privatnoj svojini.

Površina zemljišta koje zauzima pogon, prateći objekti i dvorišni prostor je oko 10 000 m².

Pogon "Primus" kao i prateći pomoćni objekti svojom namjenom i ostalim elementima uklapaju se u koncepciju uređenja i razvoja ovog prostora koji se definiše Regulacionim planom, odnosno mogu se adekvatno uklopiti u planirano stanje.

1.2. Fabrika reklama "Signum"

Fabrika za proizvodnju reklamnog materijala nalazi se na parceli 725/2. Navedena parcela je u privatnom vlasništvu s pravom korišćenja Fabrike "Signum".

Površina zemljišta koje zauzima pogon i dvorišni prostor iznosi 3571 m².

Pogon Fabrike "Signum" svojom namjenom i ostalim elementima uklapaju se u koncepciju uređenja i razvoja ovog prostora koji se definiše Regulacionim planom, odnosno mogu se adekvatno uklopiti u planirano stanje.

1.3. Poljoprivredni Zavod

Poljoprivredni zavod bavi se proizvodnjom jagodičastog voća, industriskog bilja, krmnog bilja i naučno istraživačkim radom.

Poljoprivredni Zavod prostire se na sledećim parcelama 705/0, 720/1, 720/2, 720/3, 721/1, 721/26, 723/0.

Površina zemljišta kojom raspolaže Zavid spada u klasu veoma kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta.

1.4. Stambeni objekti

Na području lokaliteta "Industrijske Zone 2", u njenom istočnom i jugoistočnom dijelu ima izgrađenih stambenih objekata. Ovi objekti su sagrađeni kao porodične kuće na parcelama 1103/2,/3,/4,/5,/6,/7, 146, 147, 148, 158, 159, 162, 160/1, 161/1, 974/3,/4,/5,/6 i 174 dio i na površini od oko 18500 m².

1.5. Groblje

Na lokalitetu "Industrijske Zone 2" nalazi se Groblje na parceli 727, sa površinom od 5940m².

Groblje je ograđeno metalnom ogradom sa betonskim parapetom, i bez mogućnosti daljeg proširenja. Ono se nalazi kraj samog puta, odnosno ulice „Stefana Dečanskog“.

1.6. Električni Dalekovod

Preko dijela obuhvata "Industrijske Zone 2" prelazi Električni Dalekovod, 400kV i 35kV, koji imaju svoje zaštitne zone.

U neposrednoj blizini ovih dalekovoda nema izgrađenih objekata.

2. Postojeća infrastruktura

Saobraćajnice:

Prilaz kompleksu "Industrijske zone 2" omogućena je iz ulice Stefana Dečanskog, dok se objektima pristupa internim saobraćajnicama.

Vodovod:

Snabdjevanje vodom postojećih objekata obavlja se kroz mrežu gradskog vodovoda.

Kanalizacija:

Otpadne vode odlaze u septičke jame pošto grad Bijeljina nema riješen sistem kanalizacije.

Električna energija:

Kompleks se snabdjeva električnom energijom iz elektroenergetskog sistema Bijeljina.

VIII. Bilans korišćenja površina resursa i objekata

Regulacionim planom se tretira površina sjeverno od magistralnog puta Bijeljina – Brčko, nazvana "Industrijska zona 2".

Prema izvodu iz Urbanističkog plana grada Bijeljine – izmjene i dopune plana (Sl.gl. opštine Bijeljina br. 10/04), a koji je obavezujući planski dokument sa kojim se ovaj regulacioni plan usaglašava, prema namjeni površina definisana je radna zona lake industrije i male privrede.

Bilanse postojećeg stanja, odnosno korišćenja površina, resursa i objekata, na tretiranom obuhvatu najpeglednije je prikazati tabelarno.

Tabela 4.: Bilans korišćenja površina

OBUHVAT	P OBUHVATA ha	P NEIZGRAD. ha	P IZGRADENIH PARCELA ha	P POD PRISTUPIMA ha	ODNOS IZGRAD. /NEIZGRAD. %
"INDUSTRIJSKA ZONA 2"	126,0	119,3	5,0	1,7	6 : 94

Tabela 5.: Vlasnički status zemljišta

OBUHVAT	P OBUHVATA ha	P PRIVATNO ha	P DRŽAVNO ha	ODNOS PRIVATNO /DRŽAVNO %
"INDUSTRIJSKA ZONA 2"	126,0	81,5	44,5	65 : 35

Tabela 6.: Bilans korišćenja objekata

OBUHVAT	P pod POSLOVNI OBJEKTI m ²	P pod STAMBENI OBJEKTI m ²	P bruto POSLOVNI OBJEKTI m ²	P bruto STAMBENI OBJEKTI m ²	ODNOS POSLOVNI /STAMBENI %
"INDUSTRIJSKA ZONA 2"	5972,6	2831,7	6727,0	5066,4	60 : 40

Tabela 7.: Osnovni urbanistički pokazatelji postojećeg stanja

OBUHVAT	P STAMBENA m ²	BROJ DOMAĆINS.	BROJ STANOVNIKA	PROCENAT KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA %	KOEFICIJENT KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA
"INDUSTRIJSKA ZONA 2"	30202,0 (3,0 ha)	26	104	9,37	0,16

Obzirom da je obuhvat uglavnom neizgrađena površina, te da se izgrađeni objekti, posebno stambene namjene pojavljuju isključivo u istočnom dijelu "Industrijske zone 2" (prostor koji je u fazi parcelacije zemljišta i izgradnje objekata), date urbanističke parametre treba uzeti uslovno i sa rezervom, jer se isti odnose na procentualno mali izgrađeni dio obuhvata regulacionog plana i nemaju posebne važnosti i uticaja na koncepciju plana.

IX. Ocjena stanja, organizacije i korišćenja prostora

1. Ocjena postojećih kapaciteta

1.1.Kapaciteti izgradnje

Kapaciteti izgradnje prostora na obuhvatu regulacionog plana nemaju uticaja na sadašnje i planirano stanje, jer se u principu radi o neizgrađenom zemljištu. Izgrađenost se u pojedinačnim primjerima pojavljuje samo u istočnom i jugoistočnom dijelu obuhvata. U sadašnjem stanju neizgrađeno zemljište se koristi uglavnom kao poljoprivredno.

Analiza postojećeg stanja izgrađenosti pokazala je sledeće rezultate:

Na prostornom obuhvatu "Industrijska zona 2" koji ima površinu od 126 ha porodičnih stambenih objekata evidentirano je 39 sa brutorazvijenom građevinskom površinom od 5066,4m², dok je poslovnih objekata u kojima dominiraju komercijalni, odnosno trgovinsko – uslužni i proizvodno-zanatski sadržaji, 23, sa brutorazvijenom površinom od 6727,0m².

1.2.Kapaciteti zemljišta

Zemljište na prostornom obuhvatu regulacionog plana definisano je kao gradsko građevinsko zemljište. Pojavljuje se u dva vlasnička statusa, kao privatno i državno. Veći procenat u imovinskom stanju jeste zemljište u privatnom vlasništvu, dok je manji procenat zemljišta na obuhvatu plana u državnoj svojini. Izgradnjom na privatnom vlasništvu stiže se pravo trajnog korišćenja zemljišta, a sve u skladu sa Zakonom o gradskom građevinskom zemljištu Sl. gl. RS br.86/03.

Parcelacija zemljišta u postojećem stanju je neujednačena i pokazuje da je predmetno zemljište bilo podijeljeno na velike katastarske parcele – njive određenog boniteta (klase zemljišta), a koje su vremenom usitnjavane. U sadašnjem stanju i dalje dominiraju velike katastarske parcele, dok je usitnjavanje, odnosno nova podjela na manje građevinske parcele prisutna uglavnom u istočnom dijelu obuhvata regulacionog plana. Vlasnički i suvlasnički odnosi nisu komplikovani, ipak pojavljuju se i parcele sa većim brojem suvlasnika.

1.3.Kapaciteti infrastrukture

Iako se radi o uglavnom neizgrađenom zemljištu, mora se istaći da je predmetni prostor u pogledu opremljenosti primarnim sistemima i objektima komunalne infrastrukture u relativno dobrom stanju. Izgradnjom kompleksa Agro-tržnog centra "Knez Ivo od Semberije", kao i izgradnjom značajnijih primarnih sistema, ovaj prostor dobio je i osnovne elemente, te dobre polazne uslove za dalji razvoj infrastrukture.

U skladu sa tim, planskom izgradnjom predmetnog prostora, izgrađivat će se i razvijati i infrastruktura, a zahvaljujući dijelom postojećim sistemima, kao i dobroj saobraćajnoj infrastrukturi, razvoj komunalne infrastrukture ima dobre perspektive.

2. Ocjena slabosti postojećeg stanja:

2.1.Slabosti u izgradnji objekata

Slabosti u izgradnji objekata na posmatranom području nisu posebno izražene, zahvaljujući samoj činjenici da je veoma mali procenat prostora obuhvata plana izgrađen.

2.2.Slabosti u korišćenju zemljišta

Nisu izražene slabosti košćenja zemljišta. Dijelovi obuhvata koji su izgrađeni, izgrađeni su u skladu sa planskim dokumentom (Urbanistički plan), tako da se ne može govoriti o prisustvu neplanske gradnje. Sa druge strane neizgrađeno zemljište trenutno se uglavnom koristi u poljoprivredne svrhe ili predstavlja travnate površine – što je odgovarajući način korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta.

2.3.Slabosti infrastrukture

Dio postojećih infrastrukturnih sistema, kao što su 400 kV i 35 kV dalekovodi koji prelaze preko obuhvata "Industrijske zone 2" predstavljaju elemente ograničenja za buduću plansku koncepciju i racionalizaciju korišćenja zemljišta, jer imaju propisane zaštitne koridore u kojima vlada režim zabrane izgradnje. Takođe, odsustvo jedinstvenog sistema fekalne kanalizacije u dijelu prostora u kojem ima izgrađenih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata, može se izdvojiti kao slabost infrastrukture. Međutim, generalno posmatrano, može se reći da nisu izražene značajne slabosti infrastrukture na tretiranom obuhvatu.

3. Ocjena mogućnosti daljeg razvoja područja regulacionog plana :

3.1.Mogućnosti izgradnje objekata

Mogućnosti za izgradnju objekata su veoma dobre. U skladu sa definisanom namjenom prostora iz važećeg urbanističkog plana, preovladavat će poslovni objekti privrednih djelatnosti. U skladu sa tim potrebno je izvršiti adekvatnu parcelaciju zemljišta, predložiti odgovarajuću plansku koncepciju, te privoditi zemljište namjeni isključivo u skladu sa ovim planom, a što uslovi na prostornom obuhvatu uglavnom omogućuju.

3.2.Mogućnosti korišćenja zemljišta

Gradsko građevinsko zemljište predstavlja najveći resurs područja plana, a kako je isto u najvećem procentu neizgrađeno otvaraju se zadovoljavajuće mogućnosti njegovog korišćenja za potrebe izgradnje različitih sadržaja.

3.3.Mogućnosti održivog razvoja i modernizacije infrastrukture

Definisani kapaciteti i slabosti postojećih infrastrukturnih sistema su polazni parametri koji ukazuju na pravce i smjernice budućeg razvoja, koji je neophodno uskladiti sa razvojem infrastrukture i sa prostorno - fizičkim razvojem ove zone. Osnovno polazište mora biti ekološki princip održivog razvoja uz maksimalnu zaštitu i unapređenje životne sredine kao jedina perspektiva. Da bi se stvorile mogućnosti održivog razvoja i modernizacija infrastrukture ona mora biti definisana kao javni interes postavljen

ispred svakog privatnog i pojedinačnog interesa, odnosno ostvarenje svakog pojedinačnog interesa mora biti uslovljeno adekvatnim odnosom prema infrastrukturnim sistemima i životnoj sredini.

4. Moguća ograničenja u razvoju "Industrijske zone 2 " i implementacije plana :

4.1.Pravna ograničenja

Generalno, moguća pravna ograničenja ogledaju se u neusaglašenosti zakonskih rješenja, tehničkih propisa, preklapanju nadležnosti i lošoj praktičnoj primjenjivosti.

4.2.Institucionalna ograničenja

Kada je u pitanju Industrijska zona, odnosno područje privrede koje se ovim planom definiše, to se moguća institucionalna ograničenja u implementaciji plana mogu pojaviti u koliko se ne ostvari potrebna usaglašenost i koordinacija između institucija uprave i potencijalnih korisnika prostora. Ovdje se prvenstveno misli na potrebu obezbjeđenja uslova, olakšica i stvaranja adekvatne osnove od strane institucija Uprave, a da se budućim korisnicima (potencijalnim investitorima), bilo državnim ili privatnim, ne samo ponudi prostor i lokacija, nego i stimuliše ulaganje u izgradnji tog prostora, a u skladu sa planom.

4.3.Finansijska ograničenja

U današnjoj ekonomskoj situaciji ekonomska baza predstavlja takođe značajan prag razvoja određenog područja. Realizacija velikih investicija od javnog značaja (objekti infrastrukture, javni objekti od kapitalnog značaja, veći privredni kapaciteti i sl.) podrazumijevaju značajna materijalna sredstva. Ne postoje fondovi za prikupljanje tih sredstava, te je i realizacija ovih investicija otežana.

4.4.Ostala ograničenja

U posebna moguća ograničenja budućeg razvoja spadaju ona vezana za ekološki razvoj kome se. Osnovni problem jeste ne postojanje logistike za mjerenja emisija zagađivača što uzrokuje nedostatkom podataka o stvarnom stanju čovjekove sredine. U ovu grupu ograničenja spadaju

- ne postojanje zajedničkih institucija koje se bave prirodnim resursima vodama, šumama, zemljištem i sl;
- odnos građana prema javnom dobru i prema susjedima, odnosno izražen problem nedostatka edukacije i informisanja, te nedostatak tradicije u primjeni Zakona o zaštiti sredine;
- nedovoljno razvijeni institucionalni kapaciteti u ovoj oblasti;
- nedostatak monitoringa, opreme i obučениh kadrova.

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

Ciljevi urbanog razvoja grada Bijeljine, u svim segmentima koje ovaj razvoj podrazumijeva, definisani su Urbanističkim planom grada Bijeljine – izmjene i dopune plana (Sl.gl. opštine Bijeljina br. 10/04), a koji predstavlja najznačajniji razvojni planski dokument za urbano područje Bijeljine i sa kojim se niži, odnosno provedbeni planski dokumenti usaglašavaju.

Tema ovog regulacionog plana vezana je u prvom redu za privredni razvoj, samim tim što je obuhvat za koje se radi plan namijenjen poslovnim sadržajima: industriji, maloj privredi i proizvodnom zanatstvu, komercijalnim, zanatskim i uslužnim djelatnostima, skladištima, saobraćajnim terminalima i stanovanju. Prema tome, već po svojoj temi i osnovnom zadatku ovaj regulacioni plan će, u skladu sa postavljenim ciljevima i pravcima razvoja grada i opštine Bijeljina, ponuditi konkretna rješenja i predvidjeti konkretne mogućnosti izgradnje privrednih kapaciteta, a koji će biti u skladu sa uslovima i mogućnostima odabranog prostora.

Jasno je da je zadatak složen, posebno ako se u obzir uzme činjenica da je malo konkretnih ulaznih podataka i da je sada nemoguće precizno odrediti koje su to djelatnosti i koji su to investitori i investicije koje će se u narednom periodu pojaviti u obuhvatu tretiranog prostora. Sa druge strane, kao provedbeni planski dokument plan mora ponuditi konkretne lokacije i namjene, vodeći računa pri tome da se ničim ne utiče na postavljanje ograničenja koja bi u kasnijem periodu onemogućila privođenje zemljišta planiranoj namjeni.

Upravo navedeni elementi, uz detaljnu analizu stanja i potreba, uticali su na koncepciju i metod izrade planskog rješenja, koji se na izvjestan način razlikuje od dosadašnjeg načina izrade regulacionih planova, ali koji omogućuje fleksibilnost, kako u planiranju i projektovanju, tako i u budućoj realizaciji plana.

I. Stanovništvo i stanovanje

Već naprijed je naglašeno da je prioritet u regulacionom planu poslovanje, te u tom smislu stanovanje ima sekundaran značaj. Stanovanje je zastupljeno u kontaktnim zonama obuhvata plana na istočnom dijelu, ali i unutar granica obuhvata u jugoistočnom dijelu prostora "Industrijske zone 2". Pored toga stanovanje ima velikog uticaja i značaja za koncepciju plana, kao i za buduću realizaciju planskih rješenja.

Kao **prvo**, privredne djelatnosti koje će se pojaviti u tretiranom prostoru obezbijedit će i odgovarajući broj radnih mjesta, a samim tim i potrebu izgradnje stambenih objekata.

Drugo, veći procenat poslovanja u planiranoj industrijskoj zoni imaće komercijalni i uslužni sektor, a koji će automatski podići atraktivnost i privlačnost ovom prostoru, te privući određeno stanovništvo koje će imati mogućnost zadovoljenja dnevnih potreba na ovom području bez oslanjanja na centralne gradske dijelove koji su već uveliko opterećeni.

Treće, samo dobra kombinacija i adekvatan međudnos svih funkcija, a posebno funkcije rada i stanovanja bitno će uticati na ravnomjerniji prostorni razmještaj stanovništva na teritoriji urbanog područja, a što je jedan od važnih ciljeva jednakog razvoja svih dijelova urbanog područja Bijeljine.

U skladu sa navedenim, stanovanje je jedna od funkcija koja se pojavljuje u koncepciji plana, ima svoje mjesto i ulogu, i bitno će doprinijeti racionalnom korišćenju svih komercijalnih sadržaja kroz svakodnevno snabdijevanje i potrošnju.

II. Privredne djelatnosti

Ako se ima u vidu geostrateški položaj Bijeljine, kao jednog od najznačajnijih centara Republike Srpske, a posebno njegovo regionalno okruženje, za razvoj veza sa susjednim regionima (prekogranične), izrada Regulacionog plana "Industrijska zona 2" omogućuje realizaciju određenih funkcija Bijeljine kao navedenog centra.

U ovom planu neophodno je stvoriti prostorne i druge uslove koji doprinose afirmaciji Bijeljine kao regionalnog centra.

U tom smislu potrebno je pristupiti proširenju i podizanju nivoa usluga u postojećim kapacitetima, a posebno stvoriti prostorne uslove za smještaj novih sadržaja. Uz sve ovo mora se potencirati održivi razvoj uz maksimalno poštovanje i zaštitu životne sredine. To znači da se atraktivnost tretirane zone postiže odgovarajućim kapacitetima posebno poslovnih, maloprivrednih i zanatsko-uslužnih, finansijskih, različitih konsalting usluga, trgovine na nivou manjih kompaktnih tržnih centara opremljenih po evropskim principima, ali i specijalizovanih prodavnica, hotelskih kapaciteta takođe opremljenih po evropskim standardima i sl.. Istovremeno ovo područje treba pažljivo i racionalno saobraćajno riješiti, kako bi se povećala pristupačnost i komunikativnost. Poboljšanje komunalne opremljenosti i uvođenje novih tehnologija (telekomunikacionih i sl.) je pretpostavka za obezbeđenje kvalitetne ponude definisanih lokacija.

Analizom svih relevantnih elemenata, kao i sumiranjem potreba, a sve u cilju transformacije i razvoja lokalne privrede, može se zaključiti da su ranije postavljeni ciljevi i strategija njihovog postizanja ostali u najvećoj mjeri aktuelni i za naredni planski period, a odnose se na:

1. podizanje opšteg nivoa ekonomske razvijenosti, na osnovu zaustavljanja recesije, obnavljanja privrednih funkcija i poboljšanja kvalitativnih elemenata privređivanja, i
2. uspostavljanje ekonomije gradskog zemljišta, na osnovu uvođenja ekonomskih principa u gazdovanju građevinskim zemljištem

Da bi se postigao **prvi cilj** neophodno je da se nastavi proces restrukturiranja na

- **međugranskom nivou**, u pravcu daljeg jačanja uslužnog sektora, ali i restrukturiranjem industrije i građevinarstva;
- **granskom nivou**, u pravcu modernizacije, racionalizacije i intenzifikacije proizvodnje. Proizvodna struktura treba da se transformiše u pravcu propulzivnih i profitabilnih programa, što upućuje da se kroz razvoj malih i srednjih preduzeća ovaj koncept može najbolje realizovati; i
- **nivou preduzeća**, kroz finansijsko, organizaciono i proizvodno restrukturiranje. Privatizacija je jedan od ključnih metoda ozdravljenja, a koji pored finansijskih i socijalnih elemenata treba da sadrži i aspekt zaštite životne sredine, koji u savremenom poslovanju postaje sve važniji element vrijednosti akcionarskog kapitala.

Da bi se postigao **drugi cilj**, a koji bi bio u funkciji procesa restrukturisanja privrede i nove tražnje za prostorom, neophodno je da se:

- uspostave institucije i mehanizmi koji bi omogućili da se sredstva uložena u zemljište (opremanje) povrate u realnom ekonomskom iznosu, kako bi se omogućila odgovarajuća ponuda lokacija i prostora; i
- uspostave instrumenti koji bi obezbjedili koherentnost ekonomske, fiskalne, posebno poreske i kreditne politike.

Navedeni ciljevi i način njihovog ostvarenja, determinisani Urbanističkim planom grada Bijeljine, predstavljaju ključne elemente budućeg razvoja privredne strukture Bijeljine i osnovni model i polazište za koncepciju Regulacionog plana "Industrijske zone 2".

III. Javne službe i druge društvene djelatnosti

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

Za obuhvat koji se ovim planom tretira, javne funkcije se ne podrazumijevaju u njihovm izvornom obliku, odnosno iste su koncentrisane u centralnoj gradskoj zoni.

Ono što može i treba da ima značaja za tretirani prostor, jesu određeni društveni sadržaji koji bi se trebali uvesti i adekvatno uklopiti u plansku koncepciju, utoliko više što se predmetna površina obuhvata oslanja na postojeće i planirane stambene zone, te je za pretpostaviti da će se u narednom periodu i potreba za ovim sadržajima jasnije izraziti.

Od tih sadržaja za obuhvat ovog regulacionog plana mogu biti interesantni sadržaji kulture te sadržaji sporta i fizičke kulture. Dio ovih sadržaja već, u izvjesnoj, ali nedovoljnoj mjeri egzistira na području kompleksa Agro-tržnog centra "Knez Ivo od Semberije" (sajamski kompleks), te je sigurno potrebno iste proširiti i na zone koje se ovim planom tretiraju, a koje su u neposrednom kontaktu sa Agro-tržnim centrom.

IV. Infrastruktura

U skladu sa planiranom namjenom zemljišta u obuhvatu Regulacionog plana "Industrijska zona 2" su planirani svi infrastrukturni sistemi, njihova modernizacija, rehabilitacija i nova izgradnja, kako bi se svim građanima i privrednim subjektima omogućila bolja ponuda i pristupačnost mrežama i objektima infrastrukture.

Urbanistički plan grada Bijeljine – izmjene i dopune plana, a koji je u ovom slučaju i obavezujući planski dokument šireg područja, je postavio strateški cilj vezan za oblast infrastrukturnih sistema definisan na sledeći način:

"Dostizanje optimalnog nivoa kvaliteta urbane strukture, urbanog reda i urbane kulture, radi uspješnijeg ekonomskog i socijalnog razvoja, odnosno kvaliteta življenja".

Sasvim je jasno da se o kvalitetu urbane strukture, reda i kulture ne može govoriti bez adekvatno riješene prateće infrastrukture.

V. Životna sredina

Imperativ budućeg razvoja svakog prostora, a ovog posebno je poboljšanje svih elemenata kvaliteta životne sredine i eliminisanje osnovnih uzroka koji utiču na njenu degradaciju. U skladu sa tim, osnovni cilj izrade planskog dokumenta u stvari jeste **unapređenje životne sredine i uspostavljanje harmoničnog odnosa razvoja privrede i izgradnje privrednih kapaciteta prema prirodi i stvorenom okruženju.**

Prostorni položaj obuhvata plana je veoma povoljan upravo za razvoj privrednih kapaciteta. Ta povoljnost ogleđa se u prvom redu u veoma dobroj saobraćajnoj opremljenosti i pristupačnosti, te posebno u velikim neizgrađenim površinama smještenim u rubnom pojasu urbanog područja na raskršću primarnih saobraćajnica saobraćajne mreže grada, dakle predodređenim za razvoj poslovne zone koja se i planira. Sa druge strane to istovremeno uslovljava veliku zainteresovanost za gradnju i razvoj poslovnih sadržaja na ovom prostoru. Zbog toga osnovni cilj (operativni cilj) sa aspekta životne sredine, jeste da **planirani sadržaji budu u duhu održivog razvoja, odnosno da se realizacijom plana zadovolje potrebe sadašnjih i budućih stanovnika, ali isključivo uz uslov zaštite životne sredine.**

VI. Bilans potreba i mogućnosti uređenja i korišćenja prostora

Na prostornom obuhvatu Regulacionog plana "Industrijska zona 2", neophodno je smjestiti odgovarajuće poslovne sadržaje privrednih djelatnosti koji obuhvataju: proizvodno i uslužno zanatstvo, pogone malih i srednjih preduzeća (mala privreda), skladišno-prodajne kapacitete, komercijalne, uslužne trgovinsko-ugostiteljske kapacitete i sl. Svi ovi sadržaji treba da se organizuju na površini obuhvata od 126,0 ha. Istovremeno za planirane sadržaje neophodno je obezbijediti odgovarajuće saobraćajne kapacitete, kapacitete komunalne infrastrukture, te posebno kapacitete u smislu zaštite životne sredine (zaštitni pojasevi zelenila i određeni procenti uređenih zelenih površina u skladu sa pravilnicima i standardima kod organizacije ovakvih zona).

Bilanse potreba i mogućnosti uređenja i korišćenja prostora najpreglednije je prikazati tabelarno.

Tabela 8. : Bilansi potreba

NAMJENA	Orjentaciona površina parcele m ²	Orjentacioni postotak izgrađenosti parcele	Potreban kapacitet parking mjesta	Potreban procenat ozelenjenih površina
KOMERCIJALNE, ZANATSKE I USLUŽNE DJELATNOSTI	2 500,0 – 4 500	max.50	1mjesto/ 60-80 m ² 1 mjesto / 3-5 zaposlenih	20 – 40
PROIZVODNJA I MALA PRIVREDA	3 000,0 – 7 000,0	max.50	1 mjesto/100-150 m ² 1 mjesto / 15-50 zaposlenih	20 – 40
SKLADIŠTA I PRODAJA	3 000,0 – 7 000,0	max.50	1 mjesto / 3-5 zaposlenih	15 - 40

D. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

I. Organizacija prostora

Koncepcija prostorne organizacije "Industrijske zone 2" rezultat je sinteze i valorizacije potreba, mogućnosti i ciljeva organizacije, uređenja i korišćenja prostora cjeline za koju se ovaj plan izrađuje, uz uvažavanje postojećeg stanja unutar obuhvata plana i posebno uz uvažavanje i integraciju sa neposrednim okruženjem. Istovremeno, koncepcija prostorne organizacije predložena u ovom planu rezultat je usaglašavanja sa planom šireg područja – Urbanističkim planom grada Bijeljine – izmjene i dopune plana, a koji je postavio osnovnu namjenu prostoru, kao i osnovne smjernice i pravce budućeg razvoja grada Bijeljine.

Sintezom prethodno navedenih elemenata dobijeni su osnovni parametri planske koncepcije prostorne organizacije prostora obuhvaćenog Regulacionim planom "Industrijska zona 2".

Model prostorne organizacije predstavlja uređenu strukturu jasno definisanih namjena površina unutar nje, organizovanu uz koridore primarnih saobraćajnica dijela saobraćajne mreže grada Bijeljine. Istovremeno, predstavlja zaokruženu cjelinu u sklopu rubnog pojasa urbanog područja grada Bijeljine – njegovog sjeverozapadnog dijela.

Organizacija prostora po svojoj koncepciji oslanja se u prvom redu na saobraćaj, a u sklopu kojeg se izdvajaju postojeće saobraćajnice primarne gradske mreže i planirane interne saobraćajnice uz koje se organizuju blokovi parcela određene namjene.

Okosnicu organizacije prostora predstavljaju magistralni put Bijeljina – Brčko i gradska putna obilaznica. Posebnu ulogu i uticaj na buduću razvoj ovih površina imaće i realizacija pruge Bijeljina – Šamac, odnosno planirana izgradnja željezničkog terminala smještenog neposredno uz sjevernu granicu "Industrijske zone 2". Na ovaj način, a u skladu sa potrebama definisane namjene prostora, riješeni su osnovni preduslovi njenog razvoja – saobraćajna dostupnost i opremljenost svih dijelova tretiranog prostora.

1. Osnovna namjena površina u prostornoj cjelini

Osnovna namjena površina prostora koji se regulacionim planom obrađuje definisana je planom šireg područja – Urbanističkim planom grada Bijeljine – izmjene i dopune plana.

Prema navedenom planu šireg područja ove površine su definisane kao zasebna cjelina urbanog područja sa namjenom "Radna zona, laka industrija, mala privreda i uslužne djelatnosti." U okviru granica obuhvata Regulacionog plana "Industrijska zona 2" dio površine na istočnom dijelu obuhvata predviđen je za porodično stanovanje sa domaćom radinošću (oko 21,0 ha površine u jugoistočnom dijelu obuhvata).

Poštujući namjenu površina zadatu planom šireg područja, izradom regulacionog plana definišu se prostori koji se generalno dijele na osnovne namjene površina, a to su:

- porodično stanovanje sa poslovanjem i domaćom radinošću,
- površine za komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti,
- površine za proizvodno zanatstvo i malu privredu
- površine za prodajno-skladišne kapacitete,
- površine rezervisane za buduću razvoj zone,
- površina za centralni saobraćajni terminal sa komercijalnim i uslužnim sadržajima.

Navedene površine unutar obuhvata plana raspoređene su na odgovarajući način, uz uvažavanje zatečene podjele na terenu (postojeća parcelacija – radi lakšeg privođenja plana namjeni u smislu imovinskih odnosa na zemljištu), te posebno uz uvažavanje neposrednog okruženja i kontakt površina iz tog okruženja.

Tako je površina namijenjena stanovanju sa poslovanjem komercijalnog i uslužno-zanatskog karaktera, te stanovanja sa domaćom radinošću planirana uz istočnu granicu obuhvata plana koja je u neposrednom kontaktu sa postojećim stambenim naseljima dominantnog porodičnog stanovanja (naselje "Koviljuša" i stambene zone uz magistralni put).

Od ovog stambenog pojasa prema zapadu definiše se prvi pojas poslovnih namjena definisanih kao poslovanje kompatibilno stanovanju, a podrazumijeva određene djelatnosti komercijalne skupine koje nemaju štetnog uticaja na stanovanje u neposrednom okruženju. Ovaj pojas predstavlja namjenu koja je prelaz iz stambene u poslovnu zonu.

Dalje prema zapadu i uz magistralni put Bijeljina – Brčko definišu se površine namijenjene komercijalnim sadržajima. U sklopu ovih sadržaja predviđene su veoma različite djelatnosti trgovine, ugostiteljstva, administracije, uslužnog zanatstva, kulture, sporta i rekreacije, te niz drugih srodnih sadržaja koji će se planirati u skladu sa potrebama budućih investitora (robne kuće za prodaju robe široke potrošnje, mega-tržni centri, saloni automobila ili slični saloni druge vrste artikala, sajamske hale, moteli, restorani manjih i većih kapaciteta, sportske dvorane i sl.). Uz ove sadržaje, u odgovarajućem odnosu i više nego na drugim površinama u obuhvatu plana planiraće se uređene zelene površine i zaštitno zelenilo saobraćajnica, tako da će ovaj pojas biti istovremeno i adekvatan prelaz i tampon prema stambenim površinama na istoku.

Centralni dio obuhvata "Industrijske zone 2", planiraju se sa površinama lake industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva. Ovo su proizvodno zanatske usluge koje podrazumijevaju izgradnju manjih fabrika sa proizvodnjom koja će imati ekološki prihvatljivu i kontrolisanu proizvodnju. Istovremeno ovo su površine za izgradnju i razvoj malih i srednjih preduzeća. U skladu sa tim, izgradnja objekata i uređenje pripadajućih parcela određivaće se kod pojave zainteresovanih investitora i na osnovu idejnih projekata tehnološkog procesa koji će se obavljati.

Površine namijenjene za skladišta robe ukomponovane su u centralnom dijelu obuhvata i sjevernom dijelu obuhvata plana, gdje su u kontaktu sa centralnom sabirnom ortogonalnom saobraćajnicom koja na sjeveru izlazi izvan obuhvata plana i predviđeno je njeno povezivanje sa planiranim željezničkim terminalom. U sklopu ovih površina planira se izgradnja većih i manjih skladišnih objekata za skladištenje i veleprodaju roba različitih asortimana.

Već u postojećem stanju, a u jugozapadnom dijelu obuhvata "Industrijske zone 2" egzistira Poljoprivredni zavod. Postojeća parcela i objekti Zavoda zadržavaju se uz mogućnost rekonstrukcije i obnove postojećih objekata. Pored toga za potrebe istraživačkog rada Poljoprivrednom zavodu se u određenom vremenskom periodu određuje zemljište koje će koristiti za izvođenje eksperimenata (sadnja i praćenje poljoprivrednih kultura), ali se to zemljište istovremeno po namjeni određuje i kao površine za buduću razvoj zone u skladu sa njenom osnovnom namjenom – poslovna zona male privrede, zanatsva i komercijalnih djelatnosti. Na ovaj način se obezbjeđuje nastavak rada i odgovarajući razvoj Poljoprivrednog zavoda, ali se istovremeno omogućuje da se za to određene površine mogu iskoristiti i za buduće širenje i razvoj poslovne zone u koliko se za to ukažu potrebe.

U sjevernom dijelu obuhvata "Industrijske zone 2", regulacionim planom predviđa se izgradnja zajedničkog saobraćajnog terminala. Ova površina, smještena uz gradsku putnu obilaznicu i u blizini planirane pruge i željezničkog terminala, sasvim je adekvatna i sa razlogom odabrana za izgradnju centralnog parkinga za kamione, benzinske pumpe, motela, radionica za opravku vozila ili sl. i drugih pratećih sadržaja koji će istovremeno biti i u funkciji industrijske zone, ali i u službi puta. Na ovaj način obezbijeđen je adekvatan spoj obuhvata plana i gradske putne obilaznice, a što je sasvim opravdano

uzme li se u obzir činjenica da je većina tranzitnog i transportnog saobraćaja usmjerena upravo na obilaznicu, te će i snabdijevanje ove zone u značajnoj mjeri biti upravo sa i putem ove saobraćajnice.

2. Detaljna namjena površina u prostornoj cjelini

Detaljna namjena površina unutar obuhvata plana definiše se u sklopu prethodno opisanih opštih namjena, a vezana je i za podjelu prostora na odgovarajuće blokove omeđene internim saobraćajnicama, te definisanu parcelaciju zemljišta. U okviru svake od prethodno opisanih namjena ostavlja se mogućnost planiranja i realizacije različitih sadržaja, čiji će se precizni kapaciteti, kao i ostale karakteristike definisati u fazi privođenja namjeni i kod pojave konkretnih investitora.

2.1. Zone stanovanja – gustine i tipovi stanovanja, stambeno-poslovne zone

Već je naprijed naglašeno da je Urbanističkim planom grada Bijeljine – izmjene i dopune plana, jugoistočni dio obuhvata "Industrijske zone 2" predviđen za porodično stanovanje sa domaćom radinošću. Pored toga cijelom dužinom svoje istočne granice ova zona se naslanja (u direktnom je kontaktu) sa stambenim naseljima porodičnog tipa stanovanja. Ovo jasno određuje da je stanovanje kao funkcija veoma bitan faktor budućeg razvoja ove zone i element koji je sastavni dio koncepcije plana.

Stanovanje se javlja kao stanovanje porodičnog tipa, a koje dominira i u kontaktnim zonama sa istočne strane obuhvata. Ovim planom definiše se na površini od približno 18,0 ha.

Kako predstavlja pojas između klasičnih stambenih naselja i površina poslovnih sadržaja, ovo stanovanje definiše se kao stanovanje porodičnog tipa sa poslovanjem u sklopu porodičnih stambenih zgrada i mogućnošću razvoja domaće radinosti (porodična preduzeća zanatskih djelatnosti različitih tipova i vrsta zanatsva, sve isključivo kompatibilno stanovanju). Istovremeno ovo je jedini dio obuhvata plana u kojem su definisani i prostorna postavka planiranih objekata, kao i njihovi gabariti, spratnost i ostale karakteristike.

Prema svojim karakteristikama, unutar obuhvata "Industrijske zone 2", a u kontaktu sa stambenim naseljem "Koviljuša", definisan je pojas namijenjen stanovanju sa komercijalnim i uslužnim poslovanjem. U okviru ove namjene planira se izgradnja porodičnih stambeno-poslovnih objekata, na definisanim građevinskim parcelama, maksimalne spratnosti P+1+Pk. U sklopu stambenog objekta prizemlje ili po potrebi i želji budućeg investitora i dio prve etaže, predviđa se za poslovanje komercijalnog (trgovina, ugostiteljstvo, administracija i sl.) i uslužnog karaktera (zanatske usluge – razne zanatske radionice čistog zanatstva kompatibilnog stanovanju). Površina određena za ovu namjenu iznosi oko 20600,0 m², odnosno oko 2,0 ha, a predstavlja adekvatan prelaz od stambene zone porodičnog stanovanja – naselje "Koviljuša", do poslovne zone u sklopu "Industrijske zone 2".

Pored ove površine, stanovanje se definiše i kao stanovanje sa domaćom radinošću, a na površini od oko 159955,0 m², odnosno 16,0 ha. U sklopu ove površine postoji određen procenat zatečenog stambenog fonda, koji nije veliki i radi se o objektima novijeg datuma izgradnje. Planirani objekti ovim planom se definišu kao porodični, stambeno-poslovni, gdje se u sklopu porodičnog objekta u prizemnoj etaži planira poslovanje vezano za domaću radinost (porodična zanatska preduzeća, tradicionalne zanatske usluge kompatibilne stanovanju i sl.). Objekti se definišu u orjentacionim gabaritima u dubinu parcele, te se u zavisnosti od potreba investitora i prostornih mogućnosti građevinskih parcela dozvoljava povećanje gabarita u dubinu parcele, a uslovljeno planiranim poslovanjem u sklopu prizemlja. Maksimalna spratnost objekata je P+1+Pk.

Osnovni urbanistički pokazatelji planiranih stambeno-poslovnih površina u obuhvatu plana prikazuju se tabelarno:

Tabela 9.: Karakteristike planiranih stambeno-poslovnih objekata

NAMJENA	POVRŠINA ha	P pod objektima m ²	P bruto m ²	P stambenog prostora m ²	P poslovnog prostora m ²
STANOVANJE SA KOMERCIJALNIM I USLUŽNIM POSLOVANJEM	2,0	2048,0	5120,0	3072,0	2048,0
STANOVANJE SA DOMAĆOM RADINOŠĆU	16,0	27170,0	67925,0	39925,0	28000,0
UKUPNO	18,0	29218,0	73045,0	42997,0	30048,0

Tabela 10.: Osnovni urbanistički parametri za stambene površine

NAMJENA	POVRŠINA ha	Planirani broj stanovnika	Stepen korišćenja zemljišta %	Koeficijent izgrađenosti zemljišta	Gustina naseljenosti st/ha
STANOVANJE SA KOMERCIJALNIM I USLUŽNIM POSLOVANJEM	2,0	60	10,24	0,25	30
STANOVANJE SA DOMAĆOM RADINOŠĆU	16,0	836	17,0	0,42	52
UKUPNO	18,0	896	16,23	0,40	50

2.2. Poslovne - radne zone

Generalna namjena prostora obuhvata plana i površine "Industrijske zone 2" upravo su poslovne – radne zone. Ove površine su podijeljene na nekoliko namjena planiranih u okviru definisanih blokova omeđenih internim saobraćajnicama. Unutar svakog bloka definisana je parcelacija, tako da svaka parcela ima obezbijeden saobraćajni pristup. U okviru parcele planiraće se izgradnja objekta ili kompleksa, sve u skladu sa potrebama budućeg investitora, tako da se ovim planom ne ograničavaju gabariti i spratnost objekata, nego se definišu regulacija i granične linije građenja, kao i osnovni urbanistički parametri koji će se primijenjivati u svakom pojedinačnom slučaju. Kako se u ovom momentu ne poznaju investitori izgradnje niti karakteristike budućih proizvodnih kapaciteta, to će se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima ili urbanističkim projektom bloka (u koliko za to potrebu iskaže investitor) precizno odrediti kapaciteti, gabariti, tehnologija, visine, lokacija objekta u sklopu parcele, pripadajući prateći sadržaji (parkinzi, manipulativne površine, interne saobraćajne površine i pristupi, uređene zelene površine i zaštitno zelenilo i sl.).

Ovim planom se omogućuje spajanje (ukrupnjavanje) ili podjela (usitnjavanje) definisanih građevinskih parcela unutar jednog bloka, pa, ako se to pokaže neophodno, opravdano i korisno, moguće je i spajanje

dva ili više blokova u jednu cjelinu. Na ovaj način obezbjeđuje se maksimalna fleksibilnost kod realizacije plana, a time posebno maksimalna prihvatljivost za potencijalne investitore koji će u startu biti oslobođeni određenih ograničavajućih elemenata.

Navedene konceptijske karakteristike plana preciznije će se definisati u poglavlju odredbi i smjernica za sprovođenje plana, te u detaljnijem opisu karakteristika parcelacije.

Neizvjesnost sadašnjeg stanja privrede i očekivanih trendova razvoja, kako u strukturi, tako i u veličini i oblicima organizovanja, uticali su na to da su površine namijenjene poslovnim-radnim zonama planirane u većem obimu nego što su realne mogućnosti za njihovu realizaciju. Ove površine su svjesno uvećane i treba ih uzeti kao raznovrsnu ponudu lokacija za razvoj svih onih djelatnosti za koje postoje pretpostavke da imaju perspektivu u narednom periodu.

Razvoj ovih zona biće motivisan potrebom domaćih i stranih investitora da na čistim lokacijama koje nisu opterećene nedefinisanim vlasničkim odnosima, starim zgradama i dotrajalom infrastrukturom, započnu nove privredne cikluse.

Poslovne – radne zone, u planu se definišu u više namjena:

2.2.1. Površine za Poslovanje kompatibilno stanovanju

Ove površine zauzimaju uski pojas neposredno u kontaktu sa zonom stanovanja u istočnom dijelu obuhvata plana.. Planiraju na oko 63700,33m², odnosno 6,3ha.

U sklopu ovih površina predviđena je izgradnja različitih sadržaja koji generalno pripadaju grupi komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti, **isključivo kompatibilnih stanovanju**, a to su:

- **trgovina** (na malo roba široke potrošnje za svakodnevne potrebe stanovnika u stambenim zonama);
- **ugostiteljstvo** (manji restorani, kafe barovi, piceije, prodaja peciva i kolača, i sl.)
- **uslužne djelatnosti** (zanatske usluge tipa čistog uslužnog zanatsva kompatibilnog stanovanju – frizerski saloni, popravka obuće i kožne galanterije, krojački saloni i sl. te administrativne, intelektualne, informatičke i druge usluge);

Osnovni podaci i opšti urbanistički parametri vezani za površine namijenjene za poslovanje kompatibilno stanovanju daju se tabelarno.

Tabela 11.: Osnovni urbanistički parametri za namjenu poslovanje kompatibilno stanovanju

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA NIVO BLOKA OPŠTE NAMJENE POSLOVANJE KOMPATIBILNO STANOVANJU	
Stepen zauzetosti	max. 50%
Indeks izgrađenosti	do 1
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli	25%
Spratnost objekta	P+1+Pk
Rastojenje građevinske od regulacione linije	5,0 m
Rastojanje građevinskih linija od bočnih i zadnje granice parcele	min. 5,0 m
Broj potrebnih parkinga ostvariti unutar parcele	u skladu sa detaljnom namjenom i kapacitetom

Tabela 12.: Stepem infrastrukturne opremljenosti za namjenu poslovanje kompatibilno stanovanju

vodovod	fekalna	kišna	elektro	telefon	toplovod	gasovod	tehnička voda
+	+	+	+	+	poželjno	poželjno	zavisno od vrste djelatnosti

2.2.2. Površine za komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti

Ove površine generalno zauzimaju najveći procenat obuhvata plana i predstavljaju radne zone sa najvećim brojem djelatnosti (namjena) koje se mogu u okviru njih pojaviti. Na prostornom obuhvatu "Industrijske zone 2" ove površine se planiraju na oko 348005,7m², odnosno 34,8ha.

U sklopu ovih površina predviđena je izgradnja različitih sadržaja koji generalno pripadaju grupi komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti, a to su:

- **trgovina** (na veliko i na malo, roba široke potrošnje, specijalizovanih roba, megatržni centri, robne kuće i sl.);
- **ugostiteljstvo** (restorani, moteli, hoteli, objekti sa kombinovanim trgovačkim i ugostiteljskim sadržajima i sportsko-rekreativnim površinama i sl.)
- **uslužne djelatnosti** (zanatske usluge tipa servisa za automobile, servisa bijele tehnike, pekarske i poslastičarske radnje, administrativne, intelektualne, informatičke i druge usluge, grafički i štamparski servisi i radionice i sl.);
- **visokokomercijalizovane djelatnosti** (sportske aktivnosti, masovni oblici zabave – luna park, škole sportova i sl. tehnološki parkovi, naučno-istraživački kompleksi i drugo);
- **ostale djelatnosti** (podrazumijevaju svaki vid poslovnih djelatnosti koje nemaju karakter proizvodnih pogona, odnosno, prema nivou ekološkog opterećenja mogu biti locirane i unutar

stambenih naselja i ne izazivaju neprijatnosti susjednom stanovništvu). U sklopu ove namjene, a shodno potrebama investitora ovdje se mogu locirati i skladišta raznih roba (građevinskog materijala, poljoprivrednih i drugih proizvoda koji se prodaju u sklopu ove namjene površina i sl.), predstavništva građevinskih ili drugih firmi. kao i druge djelatnosti koje se mogu pojaviti u budućnosti, odnosno u periodu privođenja plana namjeni.

Karakteristike navedenih djelatnosti uticale su i na prostorni razmještaj ovih namjena u okviru plana. U skladu sa grafičkim prilogom iz grafičkog dijela plana, za komercijalne i uslužno-zanatske djelatnosti rezervisane su površine koje su u kontaktu sa stambenim zonama iz okruženja, te sabirnim saobraćajnicama unutar kompleksa, a što u potpunosti odgovara potrebama razvoja ovih djelatnosti. Za lociranje ovih djelatnosti definisane su građevinske parcele sa površinama od otprilike 2500,0 m² – 6500m².

Potrebno je naglasiti da je planom predviđena mogućnost ukрупnjavanja ili usitnjavanja definisanih građevinskih parcela unutar jednog bloka omeđenog saobraćajnicama, a što zavisi od potreba investitora i definisaće se u procesu realizacije plana, odnosno izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za poznatog investitora.

Na taj način, a zavisno od potreba namjene investitor ili grupa investitora moći će kupiti dvije ili više parcela, koje će objedinjene predstavljati građevinsku parcelu za izgradnju određenog objekta (ili objekata) sa pratećim sadržajima u okviru definisane opšte namjene površina iz ovog plana. Detaljni uslovi i ostali potrebni elementi i parametri definisaće se na osnovu idejnog projekta ili idejnog rješenja koje će dostaviti investitor (investitori), te drugih potrebnih elemenata vezanih za funkciju, organizaciju i sadržaj planiranog objekta.

Takođe, moguće je da se jedna (veća) građevinska parcela definisana ovim planom podijeli na odgovarajući način između dva investitora, ali sa zajedničkim uslovima i parametrima izgradnje objekata u skladu sa osnovnom namjenom i osnovnim definisanim urbanističkim parametrima iz ovog regulacionog plana. I ovi slučajevi, u koliko za to budu iskazane opravdane potrebe, precizno će se definisati kroz idejne projekte i detaljne urbanističko-tehničke uslove u postupku izrade Rješenja o urbanističkoj saglasnosti.

Osnovni podaci i opšti urbanistički parametri vezani za površine namijenjene za komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti daju se tabelarno.

Tabela 13. : Karakteristike planiranih površina za komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti

OBUHVAT	P obuhvata ha	P za komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti ha	% obuhvata
INDUSTRIJSKA ZONA 2	126,0	34,8	27,7

Tabela 14.: Osnovni urbanistički parametri za namjenu komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA NIVO BLOKA OPŠTE NAMJENE KOMERCIJALNE, ZANATSKE I USLUŽNE DJELATNOSTI:	
Stepen zauzetosti	max. 50%
Indeks izgrađenosti	u skladu sa tehnološkim zahtjevima
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli do 3 ha - bez parkinga	20%
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli do 3 - 5 ha - bez parkinga	25%
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli do > 5 ha - bez parkinga	25%
Visina objekta <i>m</i>	u skladu sa tehnološkim zahtjevima
Rastojenje građevinske od regulacione linije	5,0 m
Rastojanje građevinskih linija od bočnih i zadnje granice parcele	min. 5,0 m
Broj potrebnih parkinga ostvariti unutar parcele	u skladu sa detaljnom namjenom i kapacitetom

Tabela 15.: Stepen infrastrukturne opremljenosti za namjenu komercijalne i zanatsko-uslužne djelatnosti

vodovod	fekalna	kišna	elektro	telefon	toplovod	gasovod	tehnička voda
+	+	+	+	+	poželjno	poželjno	zavisno od vrste djelatnosti

2.2.3. Površine za industriju, malu privredu i proizvodno zanatstvo

Poslije površina za izgradnju i razvoj komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti, veliki procenat obuhvata plana rezerviše se za razvoj određene vrste industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva. Na prostornom obuhvatu "Industrijske zone 2" ove površine se planiraju na oko 234814,1m², odnosno 23,5ha.

U sklopu ovih površina planirane su sljedeće vrste privrednih lokacija:

- **mali proizvodni pogoni (proizvodno zanatstvo)** predstavljaju najmanje proizvodne jedinice u kojima se podrazumijeva izgradnja malih firmi, stolarskih radionica, elektromehaničarske radionice, manja skladišta građevinskog materijala, manje građevinske radionice (proizvodnja keramike, alumobravarije i sl.), prerada plastičnih materijala, kamenorezačke radionice, proizvodnja nakita, pogoni za pakovanje različitih proizvoda, pekarska i poslastičarska

proizvodnja, fabrike hljeba i peciva i sl. Lociranje ovih sadržaja poželjno je u kontaktu sa tercijarnim djelatnostima (iz prethodno opisane namjene komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti), a sa kojima su ovi pogoni najčešće u simbiozi, kao što su trgovina, manja skladišta, poslovanje, ugostiteljstvo i sl.

- **proizvodni pogoni (mala privreda)** predstavljaju proizvodne jedinice koje mogu postojati samostalno ili se grupišu u privredne i industrijske zone. U ovoj grupi podrazumijevaju se djelatnosti: male i srednje firme, veća skladišta, proizvodnja bezalkoholnih pića, prerada voća i povrća, odnosno prehrambena industrija određenog obima i kapaciteta, tekstilna industrija, kao i svaka druga proizvodnja koja zadovoljava ekološke kriterije.
- **industrijski pogoni (industrija)** u ovom planu predstavljaju manje proizvodno-tehnološke komplekse, koji prema nivou ekološkog opterećenja moraju biti locirani na određenom odstojanju od stambenog naselja, tako da njihova funkcija na tom rastojanju ne izaziva neprijatnosti susjedstvu. U ovoj grupi mogu se pojaviti djelatnosti: metaloprerađivačka industrija, manji pojedinačni pogoni hemijske (specijalizovane i ne bazne) industrije, manje klanice, prehrambena industrija i sl.

Potrebno je naglasiti da za sve navedene grupe, a posebno drugu i treću, postoji obaveza zadovoljavanja ekoloških kriterija, te u tom smislu neophodno je pridržavati se Zakona o zaštiti životne sredine i za sve one djelatnosti za koje se to Zakonom propisuje uraditi posebne studije i analize uticaja na životnu sredinu, odnosno prethodno pribaviti ekološke saglasnosti i sprovođiti tehničko-tehnološke, urbanističke i organizacione mjere zaštite životne sredine..

Osnovni podaci i opšti urbanistički parametri vezani za površine namijenjene za komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti daju se tabelarno.

Tabela 16. : Karakteristike planiranih površina za industriju, malu privredu i proizvodno zanatstvo

OBUHVAT	P obuhvata ha	P za industriju, malu privredu i proizvodno zanatstvo ha	% obuhvata
INDUSTRIJSKA ZONA 2	126,0	23,5	18,65

Tabela 17.: Osnovni urbanistički parametri za namjenu industrija, mala privreda i proizvodno zanatstvo

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA NIVO BLOKA INDUSTRIJA, MALA PRIVREDA PROIZVODNO ZANATSTVO:	
Stepen zauzetosti	max. 50%
Indeks izgrađenosti	u skladu sa tehnološkim zahtjevima
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli do 5 ha - bez parkinga	20%
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli preko 5 ha - bez parkinga	25%
Visina objekta <i>m</i>	u skladu sa tehnološkim zahtjevima
Minimalno rastojenje građevinske od regulacione linije	6,0 m
Rastojanje građevinskih linija od bočnih i zadnje granice parcele	min. 5,0 m
Broj potrebnih parkinga ostvariti unutar parcele	u skladu sa detaljnom namjenom i kapacitetom

Tabela 18.: Stepen infrastrukturne opremljenosti za namjenu industrija, mala privreda i proizvodno zanatstvo

vodovod	fekalna	kišna	elektro	telefon	toplovod	gasovod	tehnička voda
+	+	+	+	+	poželjno	poželjno	+

2.2.4. Površine za skladišta i prodajno-skladišne kapacitete

Regulacionim planom "Industrijska zona 2 " predviđen je i određen procenat zemljišta koji se rezervišu za skladišta, odnosno skladišno-prodajne kapacitete. Ovi sadržaji (namjena) su zamišljeni tako da mogu da se razvijaju samostalno, ali i da budu u službi ostalih namjena definisanih ovim planom (komercijalne i proizvodne namjene). U sklopu prethodno opisanih proizvodnih i komercijalnih namjena planiran je i određen kapacitet skladišnog prostora koji je direktna potreba uz određene komercijalne i proizvodne kapacitete. Međutim, u zavisnosti od potreba budućeg razvoja zone, a uzimajući u obzir i postojeći Agroturistički centar sa buvljom i stočnom pijacom, u sklopu plana rezervišu se ove površine na kojima se mogu graditi veća centralna skladišta za skladištenje, distribuciju i prodaju različitih roba i proizvoda. Istovremeno, skladištenje i veleprodaja roba i proizvoda može se na ovim površinama pojaviti i kao samostalna djelatnost neovisno od prethodno navedenih potreba iz neposrednog okruženja.

Kako površine za skladištenje roba i proizvoda podrazumijevaju, pored blizine proizvodnih i komercijalnih djelatnosti i odgovarajuću blizinu glavnih saobraćajnica, to se ove površine predviđaju u sjevernom i sjeverozapadnom dijelu obuhvata "Industrijske zone 2" gdje su ortogonalnom sabirnom saobraćajnicom povezane na gradsku putnu obilaznicu i budući željeznički terminal, ali i u dijelovima

prostora između određenih drugih namjena gdje mogu biti u službi tih namjena u koliko se za to ukaže potreba.

U sklopu ove namjene podrazumijevaju se skladišta različitih roba i proizvoda, kao što su: veća skladišta građevinskog materijala, skladišta prehrambenih proizvoda, skladišta poljoprivrednih proizvoda (voća i povrća), skladištenje i otkup različitih proizvoda (voća, povrća, žitarica, gljiva, puževa, i sl.), kao i niza drugih proizvoda, sirovina i roba u zavisnosti od potreba koje će se tek u budućem periodu iskazati, a sve uz uslov da se obezbijede ekološki standardi i sve mjere u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.

Osnovni podaci i opšti urbanistički parametri vezani za površine namijenjene za skladišta, odnosno prodajno-skladišne prostore daju se tabelarno.

Tabela 19.: Karakteristike planiranih površina za prodajno-skladišne kapacitete i skladišta

OBUH VAT	P obuhvata ha	P za skladišta i prodajno- skladišne kapacitete ha	% obuhvata
INDUSTRIJSKA ZONA 2	126,0	11,8	9,4

Tabela 20. : Osnovni urbanistički parametri za namjenu prodajno-skladišni kapacitete i skladišta

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA NIVO BLOKA OPŠTE NAMJENE PODAJNO-SKLADIŠNI PROSTORI:	
Stepen zauzetosti	max. 50%
Indeks izgrađenosti	u skladu sa tehnološkim zahtjevima
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli do 5 ha - bez parkinga	15%
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli preko 5 ha - bez parkinga	20%
Visina objekta <i>m</i>	u skladu sa tehnološkim zahtjevima
Minimalno rastojenje građevinske od regulacione linije	6,0 m
Rastojanje građevinskih linija od bočnih i zadnje granice parcele	min. 5,0 m
Broj potrebnih parkinga ostvariti unutar parcele	u skladu sa detaljnom namjenom i kapacitetom

Tabela 21.: Step en infrastrukturne opremljenosti za namjenu prodajno-skladišni kapacitete i skladišta

vodovod	fekalna	kišna	elektro	telefon	toplovod	gasovod	tehnička voda
+	+	+	+	+	poželjno	poželjno	+

2.2.5. Saobraćajni terminal – autoteretna stanica - sa pratećim komercijalnim i uslužnim sadržajima

U sjevernom dijelu obuhvata "Industrijske zone 2", planira se izgradnja centralnog saobraćajnog terminala – autoteretne stanice, sa pratećim komercijalnim i uslužnim djelatnostima. Površina rezervisana za ovu namjenu iznosi oko 2,6ha.

Planirana lokacija omogućava dobru povezanost autoteretne stanice sa magistralnim putnim pravcima, što je povoljno za teška teretna vozila u tranzitu. Blizina grada, planirani sadržaji industrijske zone, blizina planiranog željezničkog terminala, takođe opravdavaju izbor lokacije.

Planirana autoteretna stanica treba da ima: bezbjedan ulaz/izlaz, ograđen parking prostor, stanicu za snabdijevanje gorivom sa pratećim komercijalnim sadržajima, zanatske radionice za servisiranje i opravku automobila i kamiona, restoran, motel, prostor za rekreaciju, prodavnice i sl. Svi ovi sadržaji moraju biti međusobno povezani.

Osnovni urbanistički parametri za saobraćajni terminal identični su sa parametrima datim za komercijalne i uslužno-zanatske djelatnosti.

Regulacionim planom predviđen je ulaz/izlaz u autoteretnu stanicu, odnosno, priključak terminala na centralnu saobraćajnicu Industrijske zone, kao i parking prostor terminala, što je i prikazano na grafičkim priložima grafičkog dijela plana. Ostale sadržaje, kao i njihove kapacitete, potrebno je detaljno utvrditi prilikom realizacije plana.

2.2.6. Površine rezervisane za budući razvoj zone sa sadašnjim korišćenjem u svrhu ogledno-istraživačkog rada u poljoprivredi

U sklopu obuhvata "Industrijske zone 2", u njenom jugozapadnom dijelu trenutno se nalazi parcela sa postojećim objektima Poljoprivrednog zavoda. Pored objekata, Zavod trenutno koristi i određene površine zemljišta na kojima se vrše eksperimentalna istraživanja i ogledna ispitivanja poljoprivrednih kultura, a u svrhu unapređenja poljoprivredne proizvodnje. Kako bi se za naredni period obezbijedili odgovarajući uslovi rada ove institucije, a u zavisnosti od tempa i potreba u privođenju plana namjeni, ovim regulacionim planom se određuje zemljište u odgovarajućoj površini koje se definiše kao površine za budući razvoj zone, a koje će se, određeni period i dalje koristiti za ogledno-istraživački rad u poljoprivredi do momenta sticanja uslova za privođenje trajnoj namjeni (industrija, mala privreda).

Obzirom da je osnovni smisao, svrha i cilj ovog planskog dokumenta stvaranje odgovarajuće "Industrijske zone" koja u narednom periodu treba da postane nosilac privrednog razvoja grada, to se ove površine istovremeno definišu u stvari kao površine za budući razvoj industrijske zone. Suštinski, iste će koristiti Poljoprivredni zavod za svoj ogledno – istraživački rad, ali će istovremeno moći da se izvrši i prenamjena dijela ovog rezervisanog prostora za potrebe širenja i razvoja djelatnosti "Industrijske zone" za koje se u određeno vrijeme ukaže interes i potreba, a sve ovo zavisiće od samog tempa i dinamike realizacije ovoga plana.

Površine rezervisane za budući razvoj zone, planiraju se na 16,5 ha, zajedno sa parcelom na kojoj se nalaze postojeći objekti Poljoprivrednog Zavoda.

2.3. Zone urbanog i zaštitnog zelenila

U skladu sa Zakonima i Pravilnicima, te važećim stručnim parametrima za planiranje i izgradnju kompleksa sa namjenom Industrijske zone, ovakav kompleks podrazumijeva i odgovarajući procenat zelenih površina koje se mogu svrstati u dvije osnovne grupe:

- urbano zelene ili uređene zelene površine i
- zaštitno zelenilo.

U prethodno datim tabelama u sklopu kojih su propisani osnovni urbanistički parametri za izgradnju objekata i sadržaja definisanih ovim planom, utvrđen je i procenat zelenih površina koje se moraju realizovati na svakoj građevinskoj parceli. Ove zelene površine imaju ulogu urbanog zelenila, predstavljaju uređene zelene površine i sastavni su dio pratećih sadržaja uređenja parcele. U zavisnosti od namjene koja će se realizovati na odgovarajućoj parceli, odnosno u zavisnosti od veličine budućeg objekta, tehnoloških zahtjeva, te zahtjeva za kapacitetima pratećih sadržaja kao što su manipulativne i radne površine, kolski i pješački platoi, potrebni infrastrukturni objekti i sl, zavisit će i kapacitet i razmještaj zelenih površina. Iako predstavljaju uređene zelene površine, pored nesumnjive estetske uloge, zelenilo u ovakvim funkcionalnim cjelinama ima višestruk značaj. Potreban ozelenjen prostor za odmor i pasivnu (pa gdje to uslovi na lokaciji dozvoljavaju i aktivnu) rekreaciju radnika, odnosno zaposlenih, površine za odmor i pasivnu rekreaciju posjetilaca kompleksa unutar kojih se odgovarajućim urbanim mobilijarom može postići veoma ugodan i koristan efekat, te konačno i zaštitna uloga u sklopu koje se određenim zelenim tamponima odgovarajućeg biljnog (sadnog) materijala zaklanjaju dijelovi pogona koji nemaju ugodan izgled, stvaraju određeni nivo buke i sl.

Prema usvojenim parametrima zelene površine se moraju pojaviti u procentu do 20% na građevinskoj parceli planiranoj za određeni proizvodni ili maloprivredni pogon, te komercijalnu i zanatsko-uslužnu djelatnost.

Pored uređenih zelenih površina koje će se realizovati u skladu sa projektima vanjskog uređenja u sklopu glavnih projekata za svaki konkretan slučaj, planom se definišu i pojasevi zaštitnog zelenila. Ovi pojasevi zaštitnog zelenila u najvećoj mjeri predstavljeni su zaštitnim drvoredima saobraćajnica za koje je planom već predviđen odgovarajući prostor (na prilogu prostorne organizacije – grafički dio plana). Drvoredi imaju zaštitnu ulogu u smanjenju buke i aerozagađenja nastalih usljed saobraćaja, a kao sadni materijal koriste se vrste koje odgovaraju podneblju i koje imaju dobre karakteristike (brzina rasta, dijаметar krune, otpornost na određene prirodne uslove, kao i otpornost na prašinu i sl.). Za odabir vrsta (sadnog materijala) potrebno je konsultovati stručno lice.

Pored drvoreda uz saobraćajnice, planom se definišu i odgovarajući zaštitni tamponi zelenila koji se postavljaju u pojasevima između određenih namjena i dijelova prostora koji to zahtijevaju. Tako se postavlja odgovarajući tampon zelenila u pojasu između stambenih i radnih zona. U ovom zelenom pojasu potrebno je takođe izvesti sadnju određenog procenta bjelogoričnog visokog rastinja, ali uz to i žbunovite vrste i nisko rastinje, sve u skladu sa projektom vanjskog uređenja i uz konsultacije sa stručnim licem.

Kako su granice plana gradska putna obilaznica i vodotok – Majevički obodni kanal (MOK), ovi objekti imaju u skladu sa Zakonom definisane zaštitne pojaseve. Ovi zaštitni pojasevi čija je širina prikazana na grafičkim prilogima grafičkog dijela plana, takođe je potrebno maksimalno ozeleniti kako bi zadovoljili svoju funkciju.

2.4. Saobraćajne površine i objekti

Značajnu ulogu u organizaciji prostora svakako ima saobraćaj, kao jedna od funkcija koja ima najvećeg uticaja kako na koncepciju prostorne organizacije, tako i na atraktivnost i kvalitet lokacija, te konačno i na dinamiku i tempo realizacije plana.

Već je naprijed naglašeno da je samim svojim položajem ovaj prostor predodređen za razvoj poslovanja. Smješten na raskršću primarnih saobraćajnih tokova urbanog područja grada (gradska putna obilaznica, magistralni put Bijeljina – Brčko, planirana pruga Bijeljina – Šamac sa željezničkim terminalom) ima odlične mogućnosti adekvatnog razvoja, a izuzetno je dobro povezan i sa bližim i sa širim okruženjem.

Na postojeće saobraćajnice koje su dijelovi primarne saobraćajne mreže, veže se i adekvatno organizuje interna saobraćajna mreža unutar Industrijskih zona, a čime se definišu odgovarajući blokovi kao dijelovi cjeline prostora, te unutar blokova odgovarajuća parcelacija – građevinske parcele za izgradnju planiranih namjena prostora prema ovom planu.

Više detalja, kao i kapaciteti i ostale karakteristike saobraćaja slijede u poglavlju infrastrukture.

Ovdje je još potrebno naglasiti da se od saobraćajnih objekata planom predviđa izgradnja saobraćajnog terminala sa pratećim komercijalnim sadržajima u sjevernom dijelu "Industrijske zone 2", a koji je detaljnije opisan u prethodnom dijelu teksta.

2.5. Vodne površine sa zaštitnom zonom

U granicama obuhvata plana ne postoje vodne površine, ali je u neposrednoj blizini i uz zapadnu granicu obuhvata "Industrijske zone 2" Majevički obodni kanal MOK, kao najznačajniji element kanalskog sistema Bijeljine. Pored toga i kanal Dašnica na maloj površini zalazi u područje "Industrijske zone 2". To je i razlog zbog kojeg se i u ovom planu daje posebna važnost zaštiti kanala, odnosno vodnih površina

Dio korita kanala Dašnica koji ulazi u obuhvat plana je suv i obrastao travom i šibljem.

Korito Majevičkog obodnog kanala je na posmatranom području neuređeno i obraslo barskom travom. Voda u kanalu je mutna i nivo joj je 1 m od površine terena. Površina terena je jako zabarena. Nivo podzemne vode mora se utvrditi istražnim radovima.

Postojeća praksa da se problemi voda uglavnom izolovano posmatraju, dovela je vodne sisteme i hidrotehničku infrastrukturu do toga da se planovi za rješenje postojećih hidrotehničkih problema, umjesto prevencije uglavnom bave liječenjem posljedica izvedenih radova. Ova praksa se što hitnije mora izmijeniti, a ove izmjene podržava i preporuka Direktive Evropskog parlamenta i savjeta 2000/60/EC (obavezujućim karakterom do decembra 2015 godine), gdje je na osnovu ekoloških i hemijskih karakteristika definisano šta se smatra dobrim statusom površinskih i podzemnih voda.

Da bi se dostigao stepen ekološkog i hemijskog stanja resursa voda koji bi bio ocijenjen najmanje ocjenom "dobar", neophodno je prekinuti sa praksom da se korita kanala u Bijeljini koriste kao moguće septičke jame ili dijelovi prečištača nedovoljno prečišćene otpadne vode.

Za očuvanje vode na teritoriji grada i opštine Bijeljina, uslov je izgradnja separatnog sistema fekalne kanalizacije. Izvođenjem sistema kanalizacije i sistema prečišćavanja otpadnih voda ukida se rad septičkih jama i stvaraju se uslovi za prevenciju zagađenja površinske i freatske vode otpadnim vodama. Cilj izgradnje nove deponije čvrstog otpada koja će biti ekološka, je isti – očuvanje kvaliteta površinskih voda.

2.6. Zone – rezervisani koridori za prolaz linijske infrastrukture sa zaštitnim zonama i pojasevima

U obuhvatu Regulacionog plana "Industrijska zona 2" prisutni su koridori značajnih linijskih sistema elektroenergetske infrastrukture. to du 400 kV dalekovod koji se pruža zapadnom stranom obuhvata, te 35 kV dalekovod koji dijagonalno prelazi preko centralnog dijela obuhvata. Oba ova dalekovoda predstavljaju važne elemente i dijelove elektroenergetskog sistema i isti imaju tehničkim pravilnicima definisane zaštitne koridore u okviru kojih vlada režim zabrane gradnje. Regulacionim planom, na grafičkim kartama grafičkog dijela plana ucrtani su položaji pomenutih dalekovoda, kao i zaštitni pojasevi čime se poštuju tehnički normativi i propisi zaštite ovih sistema, kao i zaštite budućih korisnika prostora od mogućih nepredviđenih uticaja ovih sistema.

II. Plan parcelacije

Regulacioni plan "Industrijska zona 2", za poslovni dio plana, radi se po principu otvorene i fleksibilne koncepcije u sklopu koje se ne definišu prostorni razmještaj i gabariti osnova planiranih poslovnih objekata. Kako se radi o sadržajima koji će se jasno definisati tek u procesu provođenja plana i pojave poznatih investitora za izgradnju objekata odgovarajućih djelatnosti u sklopu namjena definisanih ovim planom, utvrđeni su samo osnovni urbanistički parametri koji će biti polazni elementi za definisanje detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za svaki slučaj posebno.

U odabranoj koncepciji na posebno važno mjesto dolazi plan parcelacije kao prvi polazni element za određivanje lokacije planiranog objekta i sadržaja u okviru određene namjene.

Mrežom internih saobraćajnica na odgovarajućim tačkama povezanom sa postojećim saobraćajnim koridorima, obuhvat plana je podijeljen na blokove, a unutar svakog bloka definisane su građevinske parcele različite površine. Površina parcela definisana je na osnovu više elemenata:

- projektnog zadatka koji je definisao raspon površina građevinske parcele od 3000m² do 5000m²;
- uslova terena i postojeće katastarske podjele na terenu gdje se vodilo računa da se u mjeri koliko je to bilo moguće poštuju postojeće granice parcela, odnosno da se podjela na građevinske parcele optimalno poklapa sa postojećom podjelom na terenu, sve dok je to u skladu sa koncepcijom plana i definisanim namjenama unutar obuhvata plana;
- mreže internih saobraćajnica koje su definisane u skladu sa prostornim mogućnostima na terenu, te sa optimalnim uslovima povezivanja na postojeću saobraćajnu mrežu svih nivoa saobraćajnica u kontaktnim zonama izvan granica obuhvata plana;
- namjena definisanih ovim planom od kojih neke zahtijevaju parcele manjih (komercijalne i uslužne namjene), a neke parcele većih površina (industrija, mala privreda, proizvodno zanatstvo).

Poštući i primjenjujući navedene elemente dobijen je plan parcelacije koji predstavlja u najvećoj mjeri urednu i pravilnu parcelaciju. Svaka građevinska parcela ima obezbijeđen saobraćajni pristup, dovoljnu površinu da u skladu sa namjenom može zadovoljiti potrebe izgradnje objekta (ili kompleksa objekata), kao i svih neophodnih pratećih sadržaja (parkinzi, manipulativno – radni, pristupni, saobraćajni i pješački platoi i koridori, protivozarni tokovi, skladišni i magacinski objekti, uređene zelene površine i zaštitni pojasevi zelenila i sl.).

Plan parcelacije prikazan je na grafičkom prilogu grafičkog dijela plana sa analitičkim podacima za svaku parcelu.

Ono što je posebno bitno naglasiti, a sastavni je dio i najznačajniji element fleksibilnosti Plana u uslovima kada su nepoznati budući investitori izgradnje objekata i sadržaja, te dinamika realizacije plana, jeste da se ovim planom obezbjeđuje mogućnost međusobnog ukрупnjavanja, a po potrebi i usitnjavanja definisanih građevinskih parcela. Ova mogućnost precizno se određuje i kroz odredbe i smjernice za sprovođenje plana, a ima velike važnosti u smislu stvaranja svih mogućih kombinacija u pogodnosti za ponudu prostora i lokacija budućim investitorima, sa što manje elemenata ograničenja.

Osnovne podatke za planirane građevinske parcele u obuhvatu regulacionog plana najpreglednije je prikazati tabelarno:

Tabela 22.: Osnovni podaci za građevinske parcele po namjenama u obuhvatu plana

OBUHVAT/ZONA	NAMJENA	BROJ PARCELA	P Parcela za namjenu m ²	P ukupno parcela za zonu m ²	Udaljenost građevinske od regulacione linije m	Procenat zauzetosti parcele %
"INDUSTRIJSKA ZONA 2"	Poslovanje kompatibilno stanovanju	22	63700,33	1053919,0	5,0	max. 50
	Komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti	95	392982,7		5,0	max. 50
	Industrija, mala privreda, proizvodno zanatstvo	36	207868,0		6,0	max. 50
	Skladišta	11	99588,0		6,0	max. 50
	Rezervisane površine za razvoj zone	5	162343,0		6,0	max. 50
	Saobraćajni terminal	1	38285,0		definisano grafički	definisano grafički
	Stanovanje sa domaćom radnošću i komercijalnim poslovanjem	224	152852,0		definisano u grafičkom dijelu plana	definisano grafički (max. 30)

III. Stanovanje

Stanovanje je definisano planom šireg područja, Urbanističkim planom grada Bijeljine – izmjene i dopune plana, a detaljno se razrađuje u sklopu ovog regulacionog plana. Kako se radi o stanovanju koje je smješteno u prostoru između postojećih stambenih zona porodičnog tipa stanovanja, od kojih je najznačajnija i najuređenija stambena zona naselja "Koviljuša" uz istočnu granicu plana i zona poslovanja kompleksa "Industrijske zone", ovo stanovanje ima određene specifičnosti i predstavlja kontakt i tampon između navedenih cjelina. Urbanističkim planom grada Bijeljine definisano je kao stanovanje sa domaćom radinošću. Karakteristike ovog stanovanja ogledaju se u sljedećem:

- porodični tip stanovanja,
- građevinska parcela je nešto veće površine od parcela u klasičnom porodičnom stanovanju,
- uz stanovanje u okviru objekta i parcele obezbjeđuje se mogućnost obavljanja odgovarajućih djelatnosti koje spadaju u domaću radinost (porodična djelatnost). To su djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju –trgovina, ugostiteljstvo i čisti i uslužni zanati.

Regulacionim planom su definisane građevinske parcele kao i prostorni razmještaj, gabariti i maksimalna spratnost planiranih stambeno-poslovnih objekata. Potrebno je naglasiti da u zavisnosti od vrste domaće (porodične) radinosti, gabariti planiranih objekata su orijentacioni u dubinu, odnosno po potrebi se mogu povećavati u dubinu parcele, ali uz uslov da se zadovolje osnovni urbanistički parametri: da procenat zauzetosti parcele ne pređe 30%, da je koeficijent izgrađenosti u granicama dozvoljenog, da je minimalna udaljenost od objekata na susjednim parcelama 6,0 m, te da se ispoštuje građevinska linija prema pristupnoj saobraćajnici, obezbjedi adekvatan pristup putničkom automobilu na parcelu i sl..

Karakteristike i bilansi planiranih kapaciteta za stanovanje prikazuju se tabelarno.

Tabela 23.: Osnovni podaci za stanovanje u obuhvatu plana

NAMJENA	BROJ OBJEKATA	P pod objektima m ²	P brutorazvijena objekata m ²	Broj domaćinstava	Broj stanovnika
STANOVANJE SA KOMERCIJALNIM I USLUŽNIM DJELATNOSTIMA	15	2048,0	5120,0	15	60
STANOVANJE SA DOMAĆOM RADINOŠĆU	209	27170,0	67925,0	209	836
UKUPNO	224	29218,0	73045,0	224	896

Tabela 24.: Dobijeni urbanistički parametri za stanovanje u obuhvatu plana

NAMJENA	P NAMJENE m ² (ha)	Procenat zauzetosti za namjenu %	Koeficijent izgrađenosti za namjenu	Gustina naseljenosti za namjenu st/ha
STANOVANJE SA KOMERCIJALNIM I USLUŽNIM DJELATNOSTIMA	2,0	10,24	0,25	30
STANOVANJE SA DOMAĆOM RADINOŠĆU	16,0	17,0	0,42	52
UKUPNO	18,0	16,23	0,40	50

IV. Privredne djelatnosti

Generalno posmatrano obuhvati Regulacionog plana "Industrijska zona 2", predstavlja privrednu zonu. Naime, prema jednoj od definicija koju ovdje usvajamo, privredne zone su veće lokacije namijenjene raznovrsnim privrednim aktivnostima (iz Generalnog urbanističkog plana Beograda 2021), unutar kojih se mogu formirati industrijske zone, proizvodni i građevinski pogoni, skladišta, robno-transportni centri i druge djelatnosti. Privredne zone u principu obuhvataju zemljišta u površini od 50 – 500 ha, a kao najvažnija radna područja grada imaju posebno mjesto u smislu otvaranja novih lokacija.

Područje Regulacionog plana "Industrijska zona 2" predstavlja svojevrsan potencijal za formiranje ekonomije obima (veliki promet roba, usluga, komuniciranja i sl.). Da bi vremenom ova zona to i postala, izradom Plana ispoštovani su sledećih nekoliko osnovnih principa:

princip kumulirane atraktivnosti, koji podrazumijeva mogućnost smještaja raznorodnih proizvodnih, komercijalnih i uslužnih sadržaja ali i sadržaja kulture, razonode, zabave, kako bi se na istom mjestu mogle zadovoljiti različite potrebe,

princip konkurentnosti, koji znači na istom mjestu smještaj istorodnih usluga u cilju da se potencijalnom korisniku stvori mogućnost izbora odgovarajuće robe ili usluga i odgovarajuće cijene usluga,

princip pristupačnosti, obezbeđenjem uslova za nesmetan pristup sadržajima (kolski i pješački pristupi, parking prostori i sl.),

princip ekonomske rentabilnosti, izborom takvih sadržaja koji mogu obezbijediti takav obim prometa roba ili usluga da mogu podnijeti ekonomsku cijenu zemljišta (zakupa, naknade za korišćenje, poreza, taksa i dr.).

U koncepciji regulacionog plana, kroz određivanje lokacija poslovnih sadržaja vodilo se računa da se stvore prostorni uslovi da se na ovom području može locirati što više upravo uslužnih djelatnosti koje su već sada, a i u perspektivi i strategiji razvoja predstavljaju nosioce privrednog razvoja Bijeljine.

Bitne propozicije za izgradnju privrednih objekata i način korišćenja i uređenja zemljišta su sljedeće :

- parcela ili kompleks za izgradnju industrijskih objekata ne smije da bude u koliziji sa susjedima u pogledu ekoloških uticaja. Za svaki pojedinačni projekat radiće se analiza uticaja na životnu sredinu prema odredbama Zakona o zaštiti životne sredine Sl.gl. 53 / 02;

- svaki privredni pogon mora da ima obezbijeđen ekonomski prilaz i prostor, kao i prostor za saobraćajno funkcionisanje (parkinzi, okretnice i sl.);
- svaki privredni pogon i kompleks će da obezbijedi zaštitni zeleni pojas prema susjednim namjenama, objektima i kompleksima;
- svaki privredni objekat ili kompleks mora da bude povezan na mreže infrastrukture prema uslovima nadležnih institucija;
- parcela za izgradnju privrednog objekta mora biti oslonjena na odgovarajuću saobraćajnicu prema utvrđenim uslovima iz ovog plana;
- stepen iskorištenosti parcele ne može biti veći od 50 %, odnosno prema pravilima iz regulacionog plana ;
- obezbjeđenja od eventualnih havarija će biti planirana u skladu sa Pravilnikom o zaštiti PPZ, a deponovanje industrijskog otpada u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.

V. Infrastruktura

1. Saobraćaj

Prostorni obuhvat "Industrijska zona 2" smješten je u prostoru između magistralnog puta Bijeljina – Brčko na jugu i gradske putne obilaznice na sjeveru i zapadu. Ove dvije značajne saobraćajnice čine okosnicu prostornog obuhvata u saobraćajnom smislu. Sa istočne strane tretirani prostor je u kontaktu sa postojećim stambenim zonama koje imaju svoju naseljsku mrežu saobraćajnica – planski uređenu na lokalitetu stambenog naselja Koviljuša i naslijeđenu u stambenim zonama južno od ovog naselja.

Sve pomenute saobraćajnice i kontaktne zone oko obuhvata "Industrijske zone 2" imale su uticaja na koncepciju internog saobraćaja unutar kompleksa. Da bi interna mreža saobraćajnica unutar kompleksa bila u skladu sa osnovnom namjenom prostora i da bi obezbijedila uslove njegovog budućeg funkcionisanja, to je veza sa okruženjem postavljena u prvi plan.

Kompleks je sa magistralnim putem vezan preko dva priključka.

Prvi priključak je na mjestu postojećeg u jugoistočnom dijelu obuhvata. Planom je izvršena adekvatna rekonstrukcija i regulacija postojećeg priključka na magistralni put, koji se zadržava jer ova saobraćajnica predstavlja značajnu vezu sa planiranom stambenom zonom i komercijalnim sadržajima unutar kompleksa.

Drugi priključak na magistralni put projektovan je kao centralni priključak i lociran tačno preko puta glavnog priključka na magistralni put kompleksa Agro-tržnog centra, koji je sa lijeve strane magistralnog puta.

Unutar kompleksa saobraćajna koncepcija je jednostavna. Interna saobraćajna mreža svedena je na optimum neophodnih saobraćajnica u skladu sa prostornom organizacijom i koncepcijom plana. Planirane su saobraćajnice ortogonalne na magistralni put, koje predstavljaju svojevrstne sabirne koridore. Poseban značaj ima ortogonalna saobraćajnica koja od centralnog projektovanog priključka na magistralni put, u pravcu sjevera izlazi izvan granica obuhvata plana i ima vezu sa gradskom putnom obilaznicom i planiranim željezničkim terminalom. Pored ove, u obuhvatu plana su još dvije ortogonalne saobraćajnice, istočnu, priključenu na magistralni put, i drugu, središnju, planiranu između pomenute dvije saobraćajnice, priključenu na kružni saobraćajni tok koji je planiran po obodu kompleksa "Industrijske zone 2".

Centralna ortogonalna saobraćajnica planirana je u regulacionoj širini od 15,0m na sjevernom dijelu. U okviru ove regulacione širine predviđen je kolovoz 7,0m, obostrani tampon zelenila od po 2,0m i

obostrani trotoar od po 2,0m. Na južnom dijelu zone centralna ortogonalna saobraćajnica je proširena uvođenjem biciklističke staze sa jedne strane, u širini od 2,0m. Na dijelu priključka na magistralni put regulaciona širina saobraćajnice je 23,0m (na mjestu priključka 4 trake od po 3,25m što je 13,0m), obostrani tampon zelenila i obostrani trotoar od po 2,0m, te biciklistička staza.

Istočna ortogonalna saobraćajnica koja takođe ima priključak na magistralni put planirana je u regulacionoj širini od 13,5m u kojoj se projektuju: kolovoz 6,5m, obostrani zeleni tampon 1,5m, te obostrani trotoar širine 2,0m. Na mjestu priključka na magistralni put, regulaciona širina ove saobraćajnice povećava na 16,0m jer se uvodi još jedna saobraćajna traka.

Treća, središnja ortogonalna saobraćajnica koja ne izlazi izvan obuhvata plana, odnosno nema vezu na magistralni put, definisana je planom u regulacionoj širini od 9,0m gdje je planiran kolovoz širine 6,0m i obostrani trotoar 1,5m.

Pored opisanih saobraćajnica, ostalu mrežu čine pristupne saobraćajnice od kojih je posebno značajna obodna saobraćajnica. Obodna saobraćajnica trasirana je otprilike rubnim dijelom obuhvata plana, a istovremeno je i paralelni tok magistralnom putu vezan na obe ortogonalne saobraćajnice koje su priključene na magistralni put. Na ovaj način, svi sadržaji kompleksa u zoni, preko ove saobraćajnice imaju posrednu vezu sa magistralnim putem na jugu, te gradskom putnom obilaznicom i planiranim željezničkim terminalom na sjeveru. Važnost ove saobraćajnice, osim nesumnjive uloge kružnog toka (protivpožarna zaštita) je i u činjenici da se parcele uz magistralni put orjentišu na ovu saobraćajnicu, čime je izvršena maksimalna zaštita magistralnog puta i njegovog putnog pojasa. Ova saobraćajnica planirana je u regulacionoj širini od 13,5m sa kolovozom 6,5m, te obostranim zelenilom i trotoarima od 1,5m.

Potrebno je izdvojiti i saobraćajnicu koja je veza sa stambenim naseljem "Koviljuša" i predstavlja nastavak značajnog saobraćajnog koridora koji je u fazi izgradnje, a koji sa Ulice Stefana Dečanskog (magistralni put Bijeljina – Brčko) na istoku, kroz naselja "Intergaj" i "Koviljuša" dolazi do lokacije "Industrijske zone 2". U regulacionoj širini ove saobraćajnice planirana je i biciklistička staza. Produžetkom saobraćajnice koja povezuje stambene zone istočno od tretiranog obuhvata i njenim uvođenjem u sami obuhvat ovog plana postiže se posebno važna pristupačnost i povezanost kompleksa "Industrijske zone 2" i stambenih naselja na istoku, odnosno ova se zona približava centralnoj gradskoj zoni. Ovoj povezanosti u mnogome doprinosi i planirana biciklistička staza, a koja ima velikog značaja za unapređenje i razvoj biciklističkog saobraćaja u Bijeljini, koji je prisutan, ali nepovezan i bez dovoljno adekvatno riješenih i definisanih koridora.

Ostale saobraćajnice su pristupne interne saobraćajnice u funkciji planiranih namjena i parcelacije. Svakoj definisanoj parceli obezbijeden je kolski i pješački pristup, a svi frekventniji saobraćajni koridori planirani su sa zelenim tamponima uz kolovoze u kojima će se predvidjeti drvoredi u cilju zaštite od buke i parašine.

Dio obuhvata "Industrijske zone 2" planiran je za stanovanje. U ovoj stambenoj zoni saobraćajna mreža prilagođena je maksimalno postojećem stanju, već ostavljenim pristupnim putevima i započetoj parcelaciji zemljišta, s tim što su sve saobraćajnice planirane u skladu sa propisima za rang naseljskih, odnosno stambenih ulica.

Posebno mjesto u obuhvatu "Industrijske zone 2" ima, već u prethodnim dijelovima ovog teksta pominjani, **saobraćajni teretni terminal, odnosno, autotertna stanica.**

Na sjeveru obuhvata ove zone, a uz centralnu ortogonalnu saobraćajnicu koja je planirana sa vezom na gradsku putnu obilaznicu i planirani željeznički terminal, rezervisana je površina za saobraćajni terminal - autotertnu stanicu. Ovaj terminal ima funkciju centralnog teretnog terminala za obuhvat "Industrijske zone 2", sa većom površinom projektovanom za parking teretnih vozila različitih gabarita, te dijelom

površine za smještaj pratećih komercijalnih, zanatsko-uslužnih djelatnosti koje se predviđaju u ovakvim kompleksima.

Lokacija saobraćajnog terminala opravdana je sa više aspekata.

Površina na kojoj je planiran smještena je u neposrednoj blizini gradske putne obilaznice i planirane trase željezničke pruge sa željezničkim terminalom, tako da ovaj terminal pored važnosti za industrijsku zonu predstavlja i objekat u službi puta za gradsku putnu obilaznicu, što je povoljno za teška teretna vozila u tranzitu.

Osim parkinga za teretna vozila, koji je u grafičkom dijelu plana prikazan detaljno, ostatak rezervisane površine definisan je kroz namjenu prostora, a predviđen za izgradnju benzinske stanice sa pratećim sadržajima orjentisane na obilazni put, te drugih komercijalnih sadržaja – motel sa pratećim sadržajima, zanatsko-uslužni servisi, ugostiteljski objekti i sl. Ovi objekti definišće se po pojavi zainteresovanih investitora detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima i u skladu sa prostornim i saobraćajnim uslovima na parceli.

Saobraćajna infrastruktura prikazana je na odgovarajućem grafičkom prilogu grafičkog dijela plana, a u sklopu karte dati su i svi karakteristični poprečni profili.

2. Hidrotehnička infrastruktura

Vodovod

Za potrebe snabdijevanja vodom potrošača u zoni obuhvata "Industrijske zone 2" predviđena je izgradnja vodovodne mreže koja će se priključiti na više mjesta na izgrađenu vodovodnu mrežu i to:

- u naselju "Koviljuše",
- u Ulici Stefana Dečanskog
- te u perspektivi na kružni prsten prečnika ϕ 600 mm na pogodnim mjestima.

Na taj način biće formirano više unutrašnjih manjih prstenova koji će omogućiti redovno i kvalitetno vodosnabdijevanje potrošača potrebnim količinama vode odgovarajućeg pritiska, kao i za potrebe protivpožarne zaštite.

U regulacionom planu nisu definisani prečnici cjevovoda distributivne mreže, oni će se odrediti u okviru glavnog projekta, ali oni u svakom slučaju ne bi trebali da budu manji od ϕ 100 mm (unutrašnji prečnik cjevovoda).

Tačni prečnici cjevovoda odrediće se detaljnim hidrauličkim proračunom.

Fekalna kanalizacija

Za potrebe kanaliziranja otpadnih voda iz domaćinstava i industrijskih pogona u zoni obuhvata "Industrijske zone 2" predviđena je izgradnja fekalne kanalizacione mreže koja će se priključiti na glavni sekundarni kolektor GSK 11 predviđen u "Idejnom rješenju kanalizacionog sistema upotrebljenih voda naselja i industrije opštine Bijeljina" koje je izradio d.o.o. "Zavod za vodoprivredu" iz Bijeljine.

Vode iz GSK 11 upuštaju se u budući glavni kolektor koji vode odvodi ka budućem postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) u Fabrici šećera.

Prečnici sekundarnih i tercijalnih vodova nisu definisani u regulacionom planu, oni će se odrediti u okviru glavnog projekta, ali u svakom slučaju ne bi smjeli biti manji od ϕ 200 mm.

Kišna kanalizacija

Za potrebe kanaliziranja atmosferskih voda saobraćajnih i parking površina u zoni obuhvata "Industrijske zone 2" predviđena je izgradnja kišne kanalizacione mreže.

Na taj način prikupljenje atmosferske vode odvešće se od uređaja za prečišćavanje atmosferskih voda – separatora ulja i masti sa predtaložnikom, a nakon tretmana upustiće se u postojeći drenažni kanal koji se uliva u kanal Drina-Dašnica-Sava.

Prečnici kolektora nisu definisani u regulacionom planu, oni će se odrediti u okviru glavnog projekta, ali u svakom slučaju ne bi smjeli biti manji od ϕ 250 mm.

3. Elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura

3.1. Elektroenergetska infrastruktura

"Industrijska zona 2" zahvata prostor ukupne površine 126,0 ha sjeverno od magistralnog pravca Bijeljina – Brčko.

Prema osnovnoj koncepciji Regulacionog plana u industrijskoj zoni je predviđena izgradnja objekata sa sljedećim poslovnim sadržajima :

- objekti sa namjenom za djelatnosti kompatibilne stanovanju;
- objekti sa namjenom za komercijalne i zanatsko-uslužne djelatnosti;
- objekti sa namjenom za proizvodne djelatnosti-mala privreda;
- objekti namijenjeni za skladištenje proizvoda i robe-prodajno skladišni prostori;

U sklopu obuhvata "Industrijske zone 2", u istočnom dijelu, predviđene su površine za stambenu izgradnju-porodični objekti sa manjom gustom naseljenosti.

U ukupnom bilansu površina može se zaključiti da najveći procenat ima izgradnja objekata sa komercijalnim i zanatsko-uslužnim sadržajima sa malom angažovanom snagom.

U prostoru obuhvata RP "Industrijska zona 2" planom parcelacije predviđene su parcele prosječne površine od 4000m² koje se mogu ukupnjavati i usitnjavati u skladu sa potrebama budućih Investitora, kao i u skladu sa namjenom objekata što je u ovoj fazi izrade Regulacionog plana nepoznato.

S obzirom na predočene podatke osnovni koncept snabdijevanja električnom energijom budućih objekata zasniva se, u početnoj fazi, na korišćenju rezervi električne energije u kapacitetima 10kV distributivne mreže koja gravitira prostoru obuhvata RP "Industrijska zona 2".

Prema informacijama iz EDP "Elektro-Bijeljina" AD iz pravca naselja "Koviljuša" trenutno postoje raspoložive rezerve u angažovanoj snazi od 1000kVA za snabdijevanje električnom energijom budućih objekata u obuhvatu "Industrijske zone 2". Za izgradnju porodičnih objekata u istočnom dijelu obuhvata "Industrijske zone 2" moguće je obezbijediti električnu energiju iz pravca BTS u Ulici Banjalučkoj.

Navedeni podaci o raspoloživim rezervama električne energije 10kV distributivnoj mreži su trenutni i nisu pouzdani za duži vremenski period, što znači da svako odlaganje gradnje objekata u obuhvatu RP

"Industrijska zona 2" može uticati na smanjenje raspoloživih rezervi električne energije, zbog eventualne izgradnje drugih objekata na lokacijama u blizini obuhvata plana.

U slučaju povećanog stepena izgradnje objekata u obuhvatu "Industrijske zone 2" moguće je kao prelazno rješenje obezbjediti još 4-5000kVA angažovane snage izgradnjom podzemnog kablovskog voda od TS 35/10kV "Bijeljina 3".

Za potpunu izgrađenost površina predviđenih regulacionim planom neophodno je predvidjeti izgradnju posebne TS 35/10kV. Lokacija pomenute TS 35/10kV je predviđena u okviru parcele koja se nalazi u neposrednoj blizini ukrštanja 400kV dalekovoda "Sremska Mitrovica" - TE "Ugljevik" i 35kV dalekovoda od TS 110/35kV "Bijeljina 1" do fabrike šećera u Velikoj Obarskoj.

Za izgradnju TS 35/10kV u okviru navedene parcele neophodno je obezbjediti prostor površine 2000m², kako je definisano i ovim planom.

Pravci podzemnih kablovskih vodova za snabdjevanje električnom energijom budućih objekata i lokacija buduće TS 35/10kV prikazani su na grafičkom prilogu br. 14.

Za NN razvod od odgovarajućih transformatorskih stanica tipa BTS 10/0,4kV do budućih objekata, te priključenje istih na NN mrežu predviđeni su podzemni kablovski vodovi tipa PP00 odgovarajućeg presjeka sa priključnim razvodnim NN ormanima.

Izgradnjom pomenute NN mreže stvaraju se uslovi za ukidanje NN dalekovoda za snabdjevanje električnom energijom objekata Poljoprivrednog zavoda.

3.2. Telekomunikaciona infrastruktura

Pristupne mreže će se graditi u kablovskoj kanalizaciji kao elastične mreže sa velikim mogućnostima promjene vrste pririključka.

Zbog planiranog povećanja broja usluga (telefon, brz internet pristup, televizija), pristupnim mrežama se od sada smatraju klasični bakarni telefonski kablovi, koksijalni kablovi (KDS) i optički kablovi.

Detaljna priključenja objekata na TK infrastrukturu u sklopu obuhvata Regulacionog plana "Industrijska zona 2" Bijeljina, izvešće se prema uslovima nadležnog pravnog subjekta, koji je ovlašten za pružanje TK usluga u skladu sa važećim propisima.

Na prostoru obuhvata regulacionog plana "Industrijska zona 2" predviđeno je priključenje TK kablovske kanalizacije na postojeću TK kanalizaciju u putnom pojasu Ulice Stefana Dečanskog desnom stranom iz pravca grada.

U "Industrijskoj zoni 2" predviđeno je postavljanje 12 TK kablovskih mini okana TK59GM (KO1-KO12). Kablovska okna na glavnim trasama (KO1-KO3-KO6-KO8 i KO9-KO10-KO11-KO12) su povezana cijevima 4xHDPE Ø70 mm, dok su sporedne trase (KO1-KO2, KO3-KO4, KO3-KO5, KO6-KO7) povezane cijevima 4xHDPE Ø40 mm.

Na dijelu parcele K.Č. 725/2 K.O. Bijeljina 1, na prostoru obuhvata regulacionog plana "Industrijska zona 2", planirano je postavljanje bazne stanice mobilne telefonije "BS Mobi's".

Pristup do svakog objekta će se vršiti preko planiranih kablovskih okana sa cijevima odgovarajućeg prečnika i u skladu sa potrebama budućih korisnika radi mogućnosti brze promjene vrste kabla.

Obzirom da će se uglavnom raditi zajednički koridori – trase srodnih infrastruktura (TK mreže i KDS i slično), neophodno je voditi računa da se kanalizacione cijevi prema potrebama po broju i kapacitetu odvojeno tretiraju i odvojeno završavaju u kablovskim oknima – zasebnim, obzirom da su različite namjene i različiti vlasnici-korisnici navedenih infrastruktura.

Pri polaganju TK kanalizacije postoji mogućnost ukrštanja sa drugim kablovima i instalacijama (VN i NN energetske kablovi, vodovi kablovske televizije), te instalacijama vodovoda, centralnog grijanja i kanalizacije, pa je neophodno radove izvesti shodno odredbama tehničkih propisa koji definišu način polaganja TK kanalizacije u tim situacijama.

4. Toplifikacija i gasifikacija

Toplifikacija i gasifikacija u prostoru koji se ovim regulacionim planom tretira, a kako je u prethodnom dijelu teksta pod istim naslovom i naglašeno, može se riješiti na dva načina: pojedinačno (individualno) rješavanje toplifikacije objekata koje će se rješavati detaljnim projektima u toku provođenja plana i izgradnje kapaciteta, ili izgradnjom centralne kotlarnice i distributivne mreže cjevovoda, čime bi se obezbijedio jedinstven sistem toplifikacije za cijelo područje obuhvata plana.

Kako se predviđa da će izgradnja stambenih, a posebno industrijskih i drugih poslovnih objekata teći u zavisnosti od pojave Investitora, od njihovih želja i potreba, to će se i toplifikacija, izvjesnije je, rješavati pojedinačno (individualno). U skladu sa dinamikom izgradnje objekata, potrebama Investitora i namjene koja se u objektu bude definisala, izrađivaće se i pojedinačni projekti toplifikacije objekata u skladu sa zakonskim i tehničkim normativima.

Ako bi predvidjeli centralnu toplanu, veoma je upitno ko će naći interes da uloži velika finansijska sredstva za izgradnju ovog objekta, jer je u ovom momentu neizvjesno ko će biti budući potrošači toplotne energije. Ipak, za budući razvoj ove zone, pod pretpostavkom da će planirane namjene i atraktivnost lokacija privući značajne investitore, predlaže se da se kod izgradnje saobraćajnica ostavi mogućnost, odnosno izgrade kanali (ispod trotoara na primjer), sa demontažnim poklopcima u koje bi se u budućnosti mogle instalirati gasne instalacije, toplotne, pa i druge instalacije. Pomenuti kanali koji bi se planirali kod izgradnje saobraćajnica imali bi ogromnog značaja, ali i ekonomsku opravdanost, jer bi se izbjegla kasnija kopanja i razaranja trotoara i dijela saobraćajnica kod polaganja pomenutih instalacija.

VI. Životna sredina

Jedan od najznačajnijih elemenata i principa koji se mora poštovati kod planiranja i izgradnje privrednih objekata 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 činilaca životne sredine i kroz uključivanje javnosti u donošenju odluka po pitanjima zaštite životne sredine.

Ugrožavanje životne sredine u toku rada budućih proizvodnih djelatnosti na području industrijske zone može se posmatrati u odnosu na prikazane elemente opisanih procesa.

1. Uticaj na stanovništvo

Kompleks "Industrijske zone 2" sa svojim planiranim industrijskim kapacitetima, objektima i proizvodnim djelatnostima neće imati negativan uticaj na stanovništvo, sa stanovišta zaštite životne sredine, u koliko se kod izgradnje i puštanja u rad svakog budućeg kapaciteta pojedinačno budu radile odgovarajuće studije uticaja, pribavljale ekološke saglasnosti i strogo primjenjivale i redovno kontrolisala primjena Zakonom propisanih mjera zaštite životne sredine.

Proširenjem novih industrijskih kapaciteta, potrebno je preduzeti preventivne mjere u planiranju prilikom izgradnje objekata, kako se nebi narušio kvalitet življenja na ovom području. Regulacioni plan je jedan od prvih polaznih osnova utvrđivanja osnovnih mjera zaštite životne sredine, a u procesu njegovog privođenja namjeni sve date mjere i uslove treba strogo poštovati i detaljnije kroz odgovarajuće analize i studije potvrditi i proširiti.

Planom se definišu zaštitni pojasevi zelenih tampona između lokaliteta planiranih za izgradnju privrednih kapaciteta i lokaliteta postojećih i planiranih stambenih zona. Pored toga, uz saobraćajnice unutar kompleksa Industrijske zone planirani su drvoredi kao zaštitni zeleni tamponi koji značajno utiču na zaštitu od aerozagađenja i zaštitu od buke. Konačno na svakoj novoj građevinskoj parceli koja je planom definisana za izgradnju privrednog objekta utvrđen je procenat zelenih površina koje u ovom slučaju pored estetske imaju posebno zaštitnu ulogu. Smjernicama za sprovođenje plana i ovim elaboratom (analizom) utvrđuje se obaveznost izrade studija i analiza mogućih štetnih uticaja budućih namjena na životnu sredinu, odnosno propisuje se obaveza pribavljanja ekološke saglasnosti za svaki buduću objekat i namjenu posebno, a sve u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.

2. Zagađenje i zaštita vazduha

Zagađenje vazduha na lokaciji „Industrijske zone 2“ u prvom redu je izraženo frekventnim saobraćajnim protokom kroz ulicu Stefana Dečanskog, zatim frekventnim saobraćajem obilaznicom oko Bijeljine. Sve to uzrokuje povećanu emisiju izduvnih gasova koji utiču na zagađenje vazduha. Uz frekventne pravce je povećana pojava prašine koja se u vidu sitnih lebdećih čestica javlja u vazduhu.

Objekti na području industrijske zone i u bližoj okolini koriste peći na čvrsta ili tečna goriva, te su u grejnoj sezoni prisutni štetni agensi od sagorjevanja tih goriva što negativno utiče na kvalitet vazduha na tom području.

Uz saobraćajnice i prema urbanom naselju nema adekvatnog zaštitnog zelenila koje bi umanjilo efekat mogućih aero zagađenja na tom području. Potrebno je izvršiti ozelenjavanje pokraj putnih pravaca i industrijske zone, ozelenjavanje zaštitnog pojasa između industrijske zone i naselja "Koviljuše".

Mjere zaštite mogu se definisati kroz; priključenja objekata svih namjena na toplovodnu gradsku mrežu, gasifikaciju grada radi korištenja ekološki prihvatljivog goriva, mogućnosti korištenja geotermalne energije na ekološki prihvatljiv način, kako bi se eliminisala upotreba individualnih toplana i time dovelo do poboljšanja kvaliteta vazduha.

Upotreba filtera za prečišćavanje otpadnog vazduha iz procesa proizvodnje industrijskih kapaciteta industrijske zone, izgrađenih kapaciteta i kapaciteta koji će se graditi, veoma je značajan i obavezujući uslov kako bi emisija gasova koji se ispuštaju u atmosferu zadovoljila uslove, "Zakona o zaštiti vazduha" (Sl.gl. RS 53/02).

3. Zagađenje i zaštita voda

Na prostoru "Industrijske zone 2" ne postoji komunalna infrastruktura kao što je fekalna i kišna kanalizacija, pa je izražen uticaj na zagađenje površinskih i podzemnih voda. Podzemne vode su izložene zagađenju iz septičkih jama koje su prisutne na prostoru "Industrijske zone 2", i koje imaju namjenu

prikupljanja komunalnih otpadnih voda iz stambenih i industrijskih objekata koji su prisutni na toj lokaciji. Ispuštanje industrijskih otpadnih neprečišćenih voda na ovoj lokaciji nije registrovano pošto postojeći industrijski kapaciteti fabrike "Primus" koja se nalazi na ovoj lokaciji posjeduje sistem za prečišćavanje otpadnih industrijskih voda i svodi je na nivo komunalnih otpadnih voda.

Izgradnjom novih industrijskih objekata ili proširenjem postojećih na ovoj lokaciji, potrebno je da svaki objekat koji produkuje industrijske otpadne vode posjeduje sistem za njihov tretman.

Izgradnjom kanizacionog sistema grada Bijeljine koje bi obuhvatilo i područje industrijske zone, i izgradnjom sistema za prečišćavanje komunalnih otpadnih voda, u potpunosti bi se eliminisala upotreba septičkih jama i time zaštitilo zagađenje podzemnih i površinskih voda.

Izgradnjom kolektora kišne kanalizacije, atmosferske vode i vode koje se sljevaju sa saobraćajnica i radnih manipulativnih površina industrijskih pogona, koje sa sobom nose razne hemikalije i otpadna ulja, u mnogome bi doprinjele zaštiti površinskih i podzemnih voda na ovom prostoru.

Do vremena izgradnje kanizacionog sistema, u okviru zaštite podzemnih voda potrebno je:

- Zabraniti produbljivanje postojećih septičkih jama;
- Nove septike graditi prema tehničkim propisima za ovakve objekte;
- Utvrditi kvalitet voda koje se ispuštaju u površinske vode, prema "Pravilniku o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije" (Sl. gl. RS, br.68/01), a uslove ispuštanja prilagoditi "Pravilniku o uslovima ispuštanja otpadnih voda u površinske vode" (Sl. gl. RS, br. 44/01). Provođenje svih mjera zaštite za zemljište i vazduh preko kojih se zagađenja prenose do podzemne vode.

4. Zagađenje i zaštita zemljišta

Zemljište koje je važan resurs, veoma je podložno zagađenju uticajem različitih faktora.

Zagađenje zemljišta industrijske zone proističe iz:

- zagađenja atmosferskih otpadnih voda koje proticanjem kroz zemlju oslobađaju štetne materije,
- zagađenje zemljišta upotrebom septičkih jama,
- zagađenje usled poljoprivredne proizvodnje upotrebom raznih herbicida i mineralnih đubriva.

Sve su ovo negativni uticaji koji u mnogome utiču na degradaciju zemljišta, a mjere koje treba preduzeti u zaštitu su izgradnja komunalne infrastrukture i kontrolisana upotreba agrotehničkih mjera na ovom području kako bi se smanjila degradacija zemljišta.

5. Zaštita od buke

Na području "Industrijske zone 2" nisu primjećeni izvori povećanog inteziteta buke. Mjere koje je potrebno preduzeti u daljem planiranju izgradnje novih objekata koji utiču na povećan nivo emitovanja buke predviđene su "zakonom o zaštiti buke i vibracije" (Sl. gl. RS br.53/02)“.

Ozelenjavanjem industrijske zone prema saobraćajnicama i prema urbanim zonama pozitivno će se odraziti i na zaštitu od buke.

6. Zaštita od elementarnih nepogoda

Prostor "Industrijske zone 2" nije izložen opasnosti od poplava.

Na prostoru obuhvata plana postoje izbušeni bunari odbrane od suše, koji služe za navodnjavanje poljoprivrednih površina u ljetnom periodu.

Blizina grada i blizina saobraćajne infrastrukture povoljno utiču na pomoć zdravstvenih usluga i brzom intervencijom vatrogasne službe u slučaju pojave požara.

7. Zaključak

Zbirna analiza uticaja na životnu sredinu za lokacije "Industrijske zone 2" u Bijeljini izrađena je pojedinačnom analizom postojećih kapaciteta i mogućnosti izgradnje novih industrijskih kapaciteta, kao uslovima pložaja lokacije u odnosu na urbanu sredinu i uslovima zemljišta predviđenog za tu namjenu. Ustanovljeno je da postojeći manji i pojedinačni kapaciteti nemaju štetnog uticaja na životnu sredinu. Izgradnja novih kapaciteta je moguća, za to postoje dobri preduslovi na lokaciji koja je udaljena od gradskog područja, a saobraćajno dobro povezana sa bližim i širim okruženjem. **Da bi se izgradnja planiranih objekata i sadržaja u svemu realizovala u skladu sa planom, neophodno je poštovati, sprovesti i kontrolisati mjere zaštite životne sredine. Ekološki pristup planiranju, princip održivog razvoja i zaštita čovjekove okoline kao najbinijeg faktora življenja, jesu polazni i ključni elementi, čijim će poštivanjem i realizacijom ovo područje u perspektivi imati posebno važnu ulogu u urbanom području grada Bijeljine.**

E. ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

I. Smjernice za dalje planiranje

- Regulacioni plan "Industrijska zona 2" predstavlja detaljan provedbeni planski dokument za definisani obuhvat ukupne površine od 122,0 ha, za planski period do 2015. godine.
- Granica obuhvata Regulacionog plana detaljno je opisana u razdjelu B; glavi I.; odsjeku 1.-Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo, ovog tekstualniog dijela.
- Granica prostorne cjeline Regulacionog plana "Industrijske zone 2" prikazana je i na svim grafičkim priložima plana.
- Regulacioni plan "Industrijska zona 2" predstavlja planski dokument na osnovu kojeg se direktno mogu izdavati Rješenja o urbanističkoj saglasnosti za izgradnju objekata i uređenje prostora, a na definisanim građevinskim parcelama prema ovom planu. U postupku izdavanja Rješenja o urbanističkoj saglasnosti opštinsko Odjeljenje nadležno za prostorno uređenje (Odjeljenje za prostorno uređenje Administrativne službe opštine Bijeljina – u daljem tekstu nadležno Odjeljenje) će propisati detaljne urbanističko-tehničke uslove ili utvrditi potrebu da se izrada ovih urbanističko-tehničkih uslova povjeri ustanovi ovlaštenoj od strane nadležnog Ministarstva za izradu prostorno-planske dokumentacije.
- Regulacionim planom "Industrijska zona 2" ne utvrđuje se obaveza donošenja detaljnijih planskih dokumenata – Urbanističkih projekata za dijelove obuhvata ili određene prostorne cjeline unutar obuhvata plana.
- Neovisno od prethodne tačke ovih smjernica, nadležno Odjeljenje može utvrditi potrebu izrade Urbanističkog projekta za odgovarajuće cjeline, prostore ili građevinske parcele u obuhvatu Regulacionog plana, ako utvrdi da za isto postoje odgovarajući razlozi i potreba ili ako to zatraži budući Investitor. Nadležno Odjeljenje će u skladu sa Zakonom o uređenju prostora – prečišćen tekst (Sl.gl.RS br. 84/02) i Pravilnikom o sadržaju planova (Sl.gl.RS br.7/03) podnijeti Skupštini opštine Bijeljina Prijedlog odluke o pristupanju izradi Urbanističkog projekta za određenu cjelinu, blok ili građevinsku parcelu u obuhvatu ovog regulacionog plana kada se za to utvrdi potreba i steknu svi elementi u skladu sa Zakonom.
- Za određene cjeline, prostore ili građevinske parcele u obuhvatu Regulacionog plana, ako se utvrdi da za isto postoje odgovarajući razlozi i potreba ili ako to zatraži budući Investitor, Nadležno Odjeljenje može, u postupku izdavanja Rješenja o urbanističkoj saglasnosti, tražiti izradu detaljnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja u sklopu kojeg će se precizno definisati svi elementi vezani za lociranje objekta ili objekata, dimenzionisanje, tehnološki zahtjevi i elementi, dispoziciono rješenje objekta/objekata, prostorni razmještaj pratećih sadržaja, uređenje slobodnih površina oko objekta, protivpožarni uslovi i sl.
- Regulacioni plan "Industrijska zona 2" predstavlja planski dokument otvorenog i fleksibilnog karaktera kojim se utvrđuju: detaljna namjena površina unutar obuhvata plana, definišu građevinske parcele, regulacione i građevinske linije, te propisuju opšti urbanistički parametri za projektovanje i izgradnju objekata i ostalih građevina, te uređenje prostora. U skladu sa tim, kod pojave budućih

investitora i u postupku izdavanja Rješenja o urbanističkoj saglasnosti, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, idejnim arhitektonsko-urbanističkim rješenjem ili Urbanističkim projektom (prema uslovima koje utvrdi nadležno Odjeljenje u saglasnosti sa Investitorom), detaljno će se definisati gabariti, spratnost (visine) i svi ostali parametri za projektovanje i izgradnju objekta, te uslovi za uređenje pripadajućih dijelova građevinske parcele, uslovi izgradnje i priključka objekta na infrastrukturu, kao i ostali elementi i uslovi u skladu sa Zakonom.

- Regulacioni plan "Industrijska zona 2" predstavlja prostorni obuhvat definisan za izgradnju privrednih objekata – komercijalne i uslužno-zanatske djelatnosti, industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva, skladišta i prodajno-skladišnih objekata, saobraćajnog terminala i stambeno-poslovnih objekata. U skladu sa tim, a u svemu prema Zakonu o zaštiti životne sredine (Sl.gl. RS br. 7/03), utvrđuje se obaveza izrade Studije uticaja na životnu sredinu, odnosno pribavljanja ekološke dozvole kod nadležnog Ministarstva, za sve one objekte i namjene (djelatnosti) za koje na to obavezuju odgovarajući Zakoni, podzakonska akta i pozitivni propisi doneseni na osnovu Zakona.
- Ovim regulacionim planom, a u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora – prečišćen tekst, obavezuje se izrada geomehaničkog elaborata sa detaljnim karakteristikama tla i načinom i vrstom temeljenja budućih objekata, te utvrđenim uslovima u odnosu na nivo podzemnih voda na određenoj lokaciji, a za sve objekte čija brutorazvijena površina prelazi 400,0 m². Izrada geomehaničkog elaborata, kao sastavnog dijela Tehničke dokumentacije, obavezna je i za druge objekte, neovisno od veličine brutorazvijene površine (koji su na bilo koji način specifični, predstavljaju određene tehnološke cjeline ili dijelove tih cjelina, imaju posebne prostore koji zahtjevaju i posebne konstrukcije i konstruktivne elemente i sl.), a što će se definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu Rješenja o urbanističkoj saglasnosti.

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

Regulacionim planom "Industrijska zona 2" definišu se površine različite namjene, generalno podijeljene u dvije osnovne cjeline: - površine za izgradnju stambeno-poslovnih objekata i površine za izgradnju poslovnih (privrednih) objekata. U okviru površina za izgradnju poslovnih (privrednih) objekata razvrstavaju se detaljne namjene i to: površine za poslovanje kompatibilno stanovanju, površine za komercijalne i zanatsko-uslužne djelatnosti, površine za industriju, malu privredu i proizvodno zanatstvo i površine za skladišta i prodajno-skladišne objekte.

U skladu sa navedenim, ovim smjernicama se definišu opšti urbanističko-tehnički uslovi za svaku od definisanih namjena.

1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambeno-poslovnih objekata porodičnog stanovanja (stanovanje sa komercijalnim i zanatsko-uslužnim djelatnostima i stanovanje sa domaćom radinošću)

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

- postojeći objekti na kojima se ovim planom dozvoljavaju intervencije na tekućem održavanju, kao i druge intervencije u smislu rekonstrukcija, dogradnji, nadziđivanja ili zamjene drugim objektima, promjene namjene i sl., ali uz uslov da se poštuje namjena, spratnost i opšti uslovi definisani u ovom planu;
- novoplanirani objekti koji se planiraju u okviru novih neizgrađenih građevinskih parcela ili postojećih katastarskih parcela na kojima se postojeći objekti (ako ih ima) ruše, a novi planiraju na novoj lokaciji u okviru građevinske parcele.

Za sve navedene objekte, planom definisane kao porodični stambeno-poslovni objekti sa poslovanjem komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti i stanovanje sa domaćom radinošću važe sljedeće propozicije, odnosno opšti urbanističko-tehnički uslovi:

1.1. Postavkom objekta u okviru građevinske parcele obezbjeđuje se :

- izgradnja objekta u skladu sa tehničkim i tehnološkim zahtjevima i uslovima;
- mogućnost redovnog korišćenja građevine u skladu sa namjenom, funkcijom i tehnološkim zahtjevima;
- optimalno i propisno odstojanje od granice građevinske parcele i od susjednih postojećih ili planiranih objekata, definisani planom prostorne organizacije i planom parcelacije u okviru ovog plana;
- optimalna orijentacija objekta u skladu sa namjenom i tehnološkim zahtjevima, a posebno optimalna orijentacija stambenih prostora u funkciji obezbjeđenja osunčanosti, vidika, provjetravanja zaštite od padavina i vjetrova i sl., - ovim planom ispoštovana u skladu sa prostornim mogućnostima konkretnih lokacija;
- usklađenost postavke novog objekta sa postavkom susjednih postojećih ili planiranih objekata, u skladu sa planom prostorne organizacije definisane ovim planom;
- mogućnost postavljanja neophodnih pratećih pomoćnih objekata na način na koji su dozvoljeni ovim planom (definisani u daljem dijelu teksta ovih smjernica), odnosno neophodnih pratećih objekata tehničke infrastrukture (priključaka na komunalne instalacije u skladu sa infrastrukturnim rješenjima iz ovog plana uz urbanističko-tehničke uslove i saglasnosti i uslove od nadležnih institucija);
- mogućnost nesmetanog pristupa objektu u cilju redovnog korišćenja, održavanja i u slučaju eventualnih havarija, požara ili sličnih opasnosti;
- mogućnost racionalnog uređenja i korišćenja preostalih dijelova građevinske parcele;
- rastojanja objekata od granica građevinskih parcela definisani su u planu prostorne organizacije grafičkog dijela ovog Plana. Za objekte koji su ovim planom locirani na odstojanju od granice građevinske parcele manjem od 2,5m, ne smiju se dozvoliti otvori na tim fasadama veći od 0,60m x 0,80m koji se prema tehničkim normativima postavljaju na pomoćne prostorije (ostave, WC, kupatila, garderobe, kuhinje), sa minimalnom visinom parapeta 1,60m. Urbanističko-tehničkim uslovima i urbanističkom saglasnošću utvrđuju se detaljni uslovi za provođenje ove propozicije;

1.2. Horizontalni gabariti planiranih porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata su maksimalni po širini, a orjentacioni po dubini. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se precizno horizontalni gabariti planiranih porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih

objekata. U slučaju da se predvidi povećanje gabarita objekta u dubinu parcele, u odnosu na gabarite date ovim planom, moraju se ispoštovati sljedeći uslovi: da na parceli postoje odgovarajuće prostorne mogućnosti, da se poštuju date građevinske linije prema ulici, da se ostane u granicama utvrđenih koeficijenata iskorištenosti parcele i koeficijenata izgrađenosti, da se poštuju propisna i optimalna rastojanja od postojećih ili planiranih objekata na susjednim parcelama kao i ostali utvrđeni parametri za ovu vrstu objekata.

- Vertikalni gabariti porodičnih stambeno-poslovnih objekata izraženi spratnošću objekata, definisani su u grafičkom prilogu prostorne organizacije i kao takvi oni su maksimalni. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuje se spratnost porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, ali mora ostati u datim maksimalnim granicama.

1.3. U postojećim porodičnim stambenim objektima može se prizemna etaža u cjelini ili djelomično namijeniti za poslovne djelatnosti koje su definisane ovim planom.

1.4. Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u zonama stanovanja, kao i u poslovnoj zoni neposredno uz stambene zone moraju biti kompatibilne stanovanju. Odnosno, ova namjena u grafičkom dijelu definisana kao poslovanje kompatibilno stanovanju podrazumijeva trgovinu, ugostiteljstvo, usluge i čiste uslužne zanate, odnosno djelatnosti koje bukom, vibracijama, emisijama štetnih zračenja i sl. ne smiju da remete stanovanje u istom ili susjednim objektima.

1.5. U okviru građevinske parcele, definisane ovim planom za izgradnju stambenog i stambeno-poslovnog objekta, pomoćne prostorije i prateći sadržaji u pravilu se grade u sastavu glavnog objekta. Ako se u sastavu glavnog objekta ne mogu smjestiti neophodne pomoćne prostorije (zbog dimenzija gabarita, razloga sigurnosti, oblikovnih i drugih urbanističkih, tehničkih, tehnoloških i sličnih razloga), ove prostorije grade se u sastavu zasebne pomoćne zgrade, a ista će se definisati izradom detaljnih urbanističko-tehničkih uslova u okviru Rješenja o urbanističkoj saglasnosti, samo u slučajevima da su građevinske parcele dovoljne površine i da imaju adekvatne prostorne mogućnosti. Prateći pomoćni objekti ne smiju svojom lokacijom i korištenjem ugrožavati korištenje i redovnu upotrebu stambeno-poslovnog objekta na istoj i na susjednim parcelama. Pomoćna zgrada može se locirati samo na građevinskoj parceli glavnog objekta. Uz stambeno-poslovni objekat može se graditi samo jedna pomoćna zgrada, sa maksimalnom bruto građevinskom površinom od 36,0 m². Pomoćne zgrade uz stambene i stambeno-poslovne objekte mogu imati samo jednu nadzemnu etažu (prizemni objekti - P+0)

1.6. Nije dozvoljena izgradnja ekonomskih objekata za držanje stoke (svinjci, kokošinjci, štale i sl.), kao ni zasebnih poslovnih objekata.

1.7. U porodičnim stambeno-poslovnim objektima dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže koja se koristi za smještaj pratećih sadržaja (skladišta, garaže, ostave, skloništa, kotlovnice i sl.).

1.8. Građevinske linije objekata date su na grafičkom prilogu definisane 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 erкера, do 1,0 m ispred građevinske linije, kao i u dubinu parcele (2) za izgradnju strehe. Ovo će se definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u okviru urbanističke saglasnosti, a prema konkretnim uslovima na i oko lokacije..

1.9. Građevinska parcela na kojoj je izgrađen ili planiran objekat porodičnog tipa stanovanja sa poslovanjem može se ograditi ogradom. Za postavljanje ograda primjenjuju se uslovi:

- ograda se postavlja na granicu građevinske odnosno katastarske parcele ukoliko se iste poklapaju. Međne ograde, uz saglasnost oba vlasnika, postavljati osovinski na granicu građevinske parcele, a ogradu prema ulici postavljati spoljnom ivicom sokla na regulacionu liniju, odnosno granicu građevinske parcele prema ulici ukoliko je ista uvučena u odnosu na regulacionu liniju. Ograda (vanjska ivica sokla) prema uličnoj strani ni u kom slučaju ne smije preći izvan regulacione linije;
- između susjednih građevinskih parcela postavlja se jedna ograda kao zajednička, a može se izvoditi kao zidana, živa ograda, od kamena, drveta ili željeznih profila (kovano željezo). Ne dozvoljava se postavljanje ograde od bodljikave žice;
- maksimalna visina ograde oko stambenih porodičnih objekata je 1,5 m sa soklom. Postojeće visoke ograde oko ovih objekata treba ukloniti i nove ograde postaviti u skladu sa uslovima iz ovih smjernica;
- ograda mora ispunjavati estetske uslove i biti u skladu sa ambijentom i funkcijom. Ograde prema ulici moraju biti transparentne i izvedene od odgovarajućih materijala (drvo, kovano gvožđe i sl), odnosno ne smiju biti izvedene od betonskih blokova, zidane i zatvorene. Umjesto ograde ili uz ogradu sa unutrašnje strane može se zasaditi živa ograda;

1.10. Krovovi na planiranim stambenim i stambeno-poslovnim objektima porodičnog tipa stanovanja u pravilu su kosi pokriveni crijepom ili drugim savremenim materijalom za pokrivanje.

1.11. 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;

1.12. Sve planom definisane dogradnje i nadziđivanja moraju se uskladiti po vrsti materijala i načinu spoljne obrade sa objektom koji se dograđuje, kako bi predstavljali kvalitetnu arhitektonsku cjelinu.

1.13. Fasade objekata moraju biti izvedene savremenim materijalima i u skladu sa arhitekturom podneblja.

1.14. Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina prikazani na karti saobraćaja su fiksni. Izuzetno, na osnovu prethodno izrađenih detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, Urbanističkog projekta, ili prilikom izrade projekta saobraćajnice, mogu se odobriti minimalne izmjene i to samo iz opravdanih tehničkih razloga utvrđenih na osnovu idejnog projekta.

Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju privrednih objekata (poslovne namjene)

Za sve površine definisane ovim planom za privredne objekte (poslovne namjene), pored opštih urbanističko-tehničkih uslova koji će se u ovim smjernicama definisati za svaku od namjena u obuhvatu plana, obavezuje se poštivanje tehnoloških, saobraćajnih, ekoloških i protivpožarnih uslova izgradnje, te primjena sljedećih opštih uslova i propozicija:

- parcela ili kompleks za izgradnju industrijskih objekata ne smije da bude u koliziji sa susjedima u pogledu ekoloških uticaja. Za svaki pojedinačni projekat radiće se analiza uticaja na životnu sredinu prema odredbama Zakona o zaštiti životne sredine Sl.gl. 53 / 02;
- svaki privredni pogon mora da ima obezbijeden ekonomski prilaz i prostor, kao i prostor za saobraćajno funkcionisanje (parkinzi, okretnice i sl.);
- svaki privredni pogon i kompleks će da obezbijedi zaštitni zeleni pojas prema uslovima iz regulacionog plana;
- svaki privredni objekat ili kompleks mora da bude povezan na mreže infrastrukture prema uslovima nadležnih institucija;
- parcela za izgradnju privrednog objekta mora biti oslonjena na odgovarajuću saobraćajnicu prema utvrđenim uslovima;
- stepen iskorištenosti parcele ne može biti veći od 50 %, odnosno prema pravilima iz regulacionog plana ;
- obezbjeđenja od eventualnih havarija će biti planirana u skladu sa Pravilnikom o zaštiti PPZ, a deponovanje industrijskog otpada u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.

2. Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora na površinama namjene poslovanje kompatibilno stanovanju i komercijalne i zanatsko-uslužne djelatnosti

2.1. Na površinama definisanim za **poslovanje kompatibilno stanovanju**, mogu se graditi poslovni objekti iz oblasti tercijarnih djelatnosti, a tu spadaju:

- **trgovina** (manji trgovinski objekti, specijalizovane trgovine, trgovina na veliko i malo i sl.)
- **ugostiteljstvo** (restorani, objekti sa kombinovanim trgovačkim i ugostiteljskim sadržajima i sportsko-rekreativnim površinama i sl.)
- **uslužno (čisto) zanatstvo** (zanatske usluge tipa frizera, obučara, manjih servisa bijele tehnike, pekarske i poslastičarske radnje, administrativne, intelektualne, informatičke i druge usluge, i sl.);

2.2. Na površinama definisanim za **komercijalne i zanatsko-uslužne djelatnosti**, mogu se graditi poslovni objekti iz oblasti tercijarnih djelatnosti, a tu spadaju:

- **trgovina** (manji i veći trgovinski objekti, megatržni centri, robne kuće, specijalizovane trgovine, trgovina na veliko i malo i sl.)
- **ugostiteljstvo** (restorani, moteli, hoteli, objekti sa kombinovanim trgovačkim i ugostiteljskim sadržajima i sportsko-rekreativnim površinama i sl.)

- **uslužne djelatnosti** (zanatske usluge tipa servisa za automobile, servisa bijele tehnike, pekarske i poslastičarske radnje, administrativne, intelektualne, informatičke i druge usluge, grafički i štamparski servisi i radionice i sl.);
 - **visokokomercijalizovane djelatnosti** (sportske aktivnosti, masovni oblici zabave – luna park, škole sportova i sl. tehnološki parkovi, naučno-istraživački kompleksi i drugo);
 - **ostale djelatnosti** (podrazumijevaju svaki vid poslovnih djelatnosti koje nemaju karakter proizvodnih pogona, odnosno, prema nivou ekološkog opterećenja mogu biti locirane i unutar stambenih naselja i ne izazivaju neprijatnosti susjednom stanovništvu). U sklopu ove namjene, a shodno potrebama investitora ovdje se mogu locirati i skladišta raznih roba (građevinskog materijala, poljoprivrednih i drugih proizvoda koji se prodaju u sklopu ove namjene površina i sl.), predstavništva građevinskih ili drugih firmi. kao i druge djelatnosti koje se mogu pojaviti u budućnosti, odnosno u periodu privođenja plana namjeni.
- 2.3.** Poslovni objekti ove namjene gradiće se prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste konkretne djelatnosti, odnosno prema važećim propisima za određenu namjenu ili djelatnost.
- 2.4.** Stepen zauzetosti građevinske parcele namijenjene za izgradnju objekata namjene poslovanja kompatibilnog stanovanju i komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti je max. 50%.
- 2.5.** Indeks izgrađenosti građevinske parcele namijenjene za izgradnju objekata namjene poslovanja kompatibilnog stanovanju i komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti definisaće se u skladu sa tehnološkim zahtjevima konkretne namjene.
- 2.6.** Na građevinskoj parceli namijenjenoj za izgradnju objekata namjene poslovanja kompatibilnog stanovanju i komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti mora se obezbijediti odgovarajući procenat uređenih zelenih površina i zaštitnog zelenila i to: na parcelama površine do 3000m² 20%; na parcelama od 3000 m² do 5000 m² 25% i na parcelama preko 5000 m² 25% ozelenjenih površina.
- 2.7.** Standardna, svijetla visina poslovnih (radnih) prostorija ne može biti manja od 3,0 m, odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste djelatnosti i tehnološkim zahtjevima.
- 2.8.** Kota prizemlja objekta može biti max. 0,20m viša od kote zaštitnog (uređenog) trotoara, odnosno uređenog platoa oko objekta, osim ako tehnologija buduće djelatnosti drugačije zahtijeva, što će se definisati tehničkom dokumentacijom u skladu sa tehnološkim zahtjevima i važećim propisima.
- 2.9.** U sklopu građevinske parcele namijenjene za **poslovanje kompatibilno stanovanju**, a u zavisnosti od konkretne namjene, mogu se graditi i spratni objekti, sa maksimalnom spratnosti P+1+Pk (prizemlje + jedan sprat + potkrovlje). Maksimalna visina nadzida potkrovlja je 1,40m.
- 2.10.** U sklopu građevinske parcele namijenjene za komercijalne i zanatsko-uslužne djelatnosti, a u zavisnosti od konkretne namjene, tehnologije ili potreba (upravna zgrada ili sl), mogu se graditi i spratni objekti, sa maksimalnom spratnosti P+2 (prizemlje + dva sprata).
- 2.11.** Rastojanje građevinske linije objekta u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice ne može biti manje od 5,0m. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u konkretnom poznatom slučaju i u zavisnosti od uslova i potrebe konkretne namjene i idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja budućeg objekta ili objekata, utvrdiće se precizno građevinska linija, tako da ne može biti na manjoj udaljenosti od ulične regulacije od 5,0m, a može biti na većoj od definisane u ovoj smjernici.
- 2.12.** Rastojanje građevinskih linija objekta od bočnih i zanje granice građevinske parcele, definisane ovim planom za namjenu komercijalne i usložno-zanatske djelatnosti, ne može biti manje od 5,0 m. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u konkretnom poznatom slučaju i u zavisnosti od uslova i potrebe konkretne namjene i idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja budućeg objekta ili objekata, utvrdiće se precizno sve linije građenja, tako da ne mogu biti na manjoj udaljenosti od granica građevinske parcele od 5,0m, a mogu biti na većoj od definisane u ovoj smjernici.
- 2.13.** Parkiranje se mora riješiti u okviru građevinske parcele, što je obaveza Investitora. Broj potrebnih parking mjesta definisaće se za svaki konkretan slučaj posebno, a isti će zavisiti od konkretne namjene objekta/objekata na parceli i kapaciteta, odnosno u skladu sa važećim propisima i standardima za odgovarajuću namjenu/djelatnost.
- 2.14.** Objekti svih vrsta i djelatnosti iz definisanih namjena poslovanja kompatibilnog stanovanju i komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti, treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namjene, te u skladu sa uslovima i uz prethodne i konačne saglasnosti nadležnih komunalnih i drugih ustanova (vlasnika određenih instalacija).
- 2.15.** Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namjene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VII stepen Merkali-Kankali-Zibergove (MCS) skale.
- 2.16.** U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora, obaveza je izrade geomehaničkog elaborata uz projeklat, za sve objekte čija brutorazvijena površina prelazi 400,0m², odnosno i za sve objekte koji imaju složnije konstrukcije, pretpostavljaju velike rastere i prostore u kojima će se očekivati koncentracija većeg broja ljudi.
- 2.17.** U skladu sa važećim propisima protivpožarne i zaštite na radu moraju biti primjenjene sve mjere zaštite objekta, kao i odgovarajući elementi u okviru parcele – protivpožarni kružni tok, putevi evakuacije, odgovarajući pristupi požarnom vozilu, vanjska i unutrašnja hidrantska mreža, zavisno od vrste i detaljne namjene (djelatnosti) u objektu. Obaveza je Investitora izrada protivpožarnog elaborata u sklopu tehničke dokumentacije, na koji se pribavlja saglasnost nadležne ustanove.
- 2.18.** U okviru uređenja pripadajuće građevinske parcele, obaveza je Investitora da u skladu sa važećim propisima, ekološkim i sanitarnim uslovima, obezbijedi mjesto za postavljanje kontejnera za čvrsti otpad, kao i da vrši redovito čišćenje, skladištenje i odvoz otpada na deponiju. Mjesto postavljanja kontejnera mora biti pažljivo odabrano, da ne predstavlja smetnju

objektu/objektima na parceli, susjednim parcelama i objektima. Mjesto na kojem će se postaviti kontejner mora biti propisno izvedeno – betonirani plato sa zaštitnom betonskom ogradom sa tri strane, orjentisan prema manipulativnim ili pristupnim površinama (da bude lako dostupno vozilu za odvoz smeća), a isto mora biti redovito čišćeno. U skladu sa konkretnom namjenom, kapacitetom objekta, tehnologijom koju konkretna djelatnost podrazumijeva, odredit će se i potreban broj i vrsta kontejnera za odlaganje i klasificiranje otpada.

2.19. U skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje građevina za nesmetano kretanje djece i osoba sa umanjnim tjelesnim sposobnostima (u okviru dopuna Zakona o uređenju prostora), obavezno projektovati i izvesti odgovarajuće elemente za savladavanje arhitektonskih barijera u prostoru (odgovarajuće manje rampe, odnosno kosine kojima se premošćuju denivelacije na vanjskom uređenju i elementi unutrašnjeg uređenja komunikacija - odgovarajući rukohvati i kosine uz denivelacije u prostoru, kao i dovoljna širina komunikacija za nesmetano kretanje invalidskih kolica). Investitor se obavezuje za projektovanje i izvođenje odgovarajućih elemenata za savladavanje arhitektonskih barijera, odnosno da se obezbijedi arhitektonska pristupačnost javnim prostorima.

2.20. Građevinske parcele definisane za izgradnju poslovnih objekata komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti, mogu se ograditi ogradom. Visina ograde određuje se tako da bude u funkciji zaštite, a mora ispunjavati estetske uslove i biti u skladu sa ambijentom i funkcijom. Ograda se postavlja na granicu građevinske parcele. Ograda prema ulici postavlja se tako da spoljna ivica soklenog zida bude na ivici građevinske parcele (granici), odnosno ograda na ovoj strani nikako ne smije izaći izvan linije građevinske parcele, a ako to posebni uslovi zahtjevaju (definisaće se u svakom konkretnom slučaju) ista mora biti uvučena u odnosu na granicu parcele (može se ukazati potreba kod izvođenja saobraćajnice i njenih elemenata, kod prolaska linijske infrastrukture, radi preglednosti na uglovima i sl.). Ograde prema ulici moraju biti transparentne i izvedene od odgovarajućih materijala (drvo, kovano gvožđe i sl), odnosno ne smiju biti izvedene od betonskih blokova, zidane i zatvorene. Međna ograda između dvije parcele u principu se postavlja kao jedna – zajednička. Uz ogradu, sa unutrašnje strane preporučuje se sadnja žive ograde, kao i drvoreda visokog rastinja koje će pored estetske imati i zaštitnu ulogu (definirati u svakom konkretnom slučaju).

3. Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora na površinama namjene industrija, mala privreda i proizvodno zanatstvo

3.1. Na površinama definisanim za industriju, malu privredu i proizvodno zanatstvo, mogu se graditi poslovni objekti iz oblasti sekundarnih djelatnosti, a tu spadaju:

- **mali proizvodni pogoni (proizvodno zanatstvo)** predstavljaju najmanje proizvodne jedinice u kojima se podrazumijeva izgradnja malih firmi, stolarske radionice, elektromehaničarske radionice, manja skladišta građevinskog materijala, manje građevinske radionice (proizvodnja keramike, alumobravarije i sl.), prerada plastičnih materijala, kamenorezačke radionice, proizvodnja nakita, pogoni za pakovanje različitih proizvoda, pekarska i poslastičarska proizvodnja, fabrike hljeba i peciva i sl. Lociranje ovih sadržaja poželjno je u kontaktu sa tercijarnim djelatnostima (trgovina, ugostiteljstvo, uslužne djelatnosti), a sa kojima su ovi pogoni najčešće u simbiozi.

- **proizvodni pogoni (mala privreda)** predstavljaju proizvodne jedinice koje mogu postojati samostalno ili se grupišu u privredne i industrijske komplekse. U ovoj grupi podrazumijevaju se sljedeće djelatnosti: male i srednje firme, veća skladišta, proizvodnja bezalkoholnih pića, prerada voća i povrća, odnosno prehrambena industrija određenog obima i kapaciteta, tekstilna industrija, kao i svaka druga proizvodnja koja zadovoljava ekološke kriterije.
- **industrijski pogoni (industrija)** u ovom planu predstavljaju manje proizvodno-tehnološke komplekse, koji prema nivou ekološkog opterećenja moraju biti locirani na određenom odstojanju od stambenog naselja, tako da njihova funkcija na tom rastojanju ne izaziva neprijatnosti susjedstvu. U ovoj grupi mogu se pojaviti djelatnosti: metaloprerađivačka industrija, manji pojedinačni pogoni hemijske (specijalizovane i ne bazne) industrije, manje klanice, prehrambena industrija i sl.

3.2. Poslovni objekti ove namjene gradiće se prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste konkretne djelatnosti, odnosno prema važećim propisima za određenu namjenu ili djelatnost.

3.3. Step en zauzetosti građevinske parcele namijenjene za izgradnju objekata industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva je maksimalno do 50%.

3.4. Indeks izgrađenosti građevinske parcele namijenjene za izgradnju objekata industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva definisaće se u skladu sa tehnološkim zahtjevima konkretne namjene.

3.5. Na građevinskoj parceli namijenjenoj za izgradnju objekata industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva mora se obezbijediti odgovarajući procenat uređenih zelenih površina i zaštitnog zelenila i to: na parcelama površine do 5000m² 20%; a na parcelama preko 5000 m² 25% ozelenjenih površina.

3.6. Uobičajena spratnost, ali ne i strogo definisana, zavisice od tehnologije djelatnosti proizvodnih objekata, podrazumijeva u principu visoko prizemlje sa svjetlom visinom od 4,0m do 6,0m, odnosno isto će se definisati za svaki konkretni slučaj posebno kod poznate namjene/djelatnosti i zahtjeva tehnologije te djelatnosti.

3.7. Kota prizemlja objekta može biti max. 0,20m viša od kote zaštitnog (uređenog) trotoara, odnosno uređenog platoa oko objekta, osim ako tehnologija buduće djelatnosti drugačije zahtijeva, što će se definisati tehničkom dokumentacijom u skladu sa tehnološkim zahtjevima i važećim propisima.

3.8. U sklopu građevinske parcele namijenjene za industriju, malu privredu i proizvodno zanatstvo, a u zavisnosti od konkretne namjene, tehnologije ili potreba (upravna zgrada ili sl), mogu se graditi i spratni objekti, sa maksimalnom spratnosti P+2 (prizemlje + dva sprata).

3.9. Rastojanje građevinske linije objekta u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice ne može biti manje od 6,0m. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u konkretnom poznatom slučaju i u zavisnosti od uslova i potrebe konkretne namjene i idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja budućeg objekta/objekata ili kompleksa, utvrdice se precizno građevinska linija, tako da ne može biti na manjoj udaljenosti od ulične regulacije od 6,0m, a može biti na većoj od definisane u ovoj smjernici.

- 3.10.** Rastojanje građevinskih linija objekta od bočnih i zanje granice građevinske parcele, definisane ovim planom za namjenu industrija, mala privreda i proizvodno zanatstvo, ne može biti manje od 5,0 m. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u konkretnom poznatom slučaju i u zavisnosti od uslova i potrebe konkretne namjene i idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja budućeg objekta ili objekata, utvrdiće se precizno sve linije građenja, tako da ne mogu biti na manjoj udaljenosti od granica građevinske parcele od 5,0m, a mogu biti na većoj od definisane u ovoj smjernici.
- 3.11.** Parkiranje se mora riješiti u okviru građevinske parcele, što je obaveza Investitora. Broj potrebnih parking mjesta definisaće se za svaki konkretan slučaj posebno, a isti će zavisiti od konkretne namjene objekta/objekata ili kompleksa na parceli i kapaciteta, odnosno u skladu sa važećim propisima i standardima za odgovarajuću namjenu/djelatnost.
- 3.12.** Objekti svih vrsta i djelatnosti iz definisane generalne namjene industrija, mala privreda i proizvodno zanatstvo, treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namjene (proizvodni pogoni), te u skladu sa uslovima i uz prethodne i konačne saglasnosti nadležnih komunalnih i drugih ustanova (vlasnika određenih instalacija).
- 3.13.** Objekti iz ove grupe podrazumjevaju određeni vid proizvodnje, dakle određenu tehnologiju(tehnološki proces) u zavisnosti od konkretne djelatnosti, te u skladu sa tim, za iste se mora obezbijediti, pored sanitarne i protivpožarne i odgovarajuća količina tehnološke vode. Isto će se definisati za svaki konkretan slučaj posebno, odnosno kod poznate namjene i tehnologije.
- 3.14.** Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namjene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VII stepen Merkali-Kankali-Zibergove (MCS) skale.
- 3.15.** U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora, obaveza je izrade geomehaničkog elaborata uz projeklat.
- 3.16.** U skladu sa važećim propisima protivpožarne i zaštite na radu moraju biti primjenjene sve mjere zaštite objekta, kao i odgovarajući elementi u okviru parcele – protivpožarni kružni tok, putevi evakuacije, odgovarajući pristupi požarnom vozilu, vanjska i unutrašnja hidrantska mreža, zavisno od vrste i detaljne namjene (tehnologija proizvodnje) u objektu. Obaveza je Investitora izrada protivpožarnog elaborata u sklopu tehničke dokumentacije, na koji se pribavlja saglasnost nadležne ustanove.
- 3.17.** U okviru uređenja pripadajuće građevinske parcele, obaveza je Investitora da u skladu sa važećim propisima, ekološkim i sanitarnim uslovima, obezbijedi mjesto za postavljanje kontejnera za čvrsti otpad, kao i da vrši redovito čišćenje, skladištenje i odvoz otpada na deponiju. Mjesto postavljanja kontejnera mora biti pažljivo odabrano, da ne predstavlja smetnju objektu/objektima na parceli, susjednim parcelama i objektima. Mjesto na kojem će se postaviti kontejner mora biti propisno izvedeno – betonirani plato sa zaštitnom betonskom ogradom sa tri strane, orjentisan prema manipulativnim ili pristupnim površinama (da bude lako dostupno vozilu za odvoz smeća), a isto mora biti redovito čišćeno. U skladu sa konkretnom namjenom,

kapacitetom objekta, tehnologijom koju konkretna djelatnost podrazumijeva, odredit će se i potreban broj i vrsta kontejnera za odlaganje i klasificiranje otpada.

- 3.18.** Pribavljanje ekološke dozvole definisaće se u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, podzakonskim aktima i važećim propisima iz ove oblasti. Kod puštanja u rad objekta, neophodno je vršiti redovnu kontrolu i mjerenja, te primjenjivati Zakonom definisane sankcije za sve one koji ne primjenjuju mjere zaštite životne sredine (u skladu sa Zakonom definisaće se izgradnja prečistača, koji se konstantno moraju pregledati i kontrolisati).
- 3.19.** U skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje građevina za nesmetano kretanje djece i osoba sa umanjnim tjelesnim sposobnostima (u okviru dopuna Zakona o uređenju prostora), obavezno projektovati i izvesti odgovarajuće elemente za savladavanje arhitektonskih barijera u prostoru (odgovarajuće manje rampe, odnosno kosine kojima se premošćuju denivelacije na vanjskom uređenju i elementi unutrašnjeg uređenja komunikacija - odgovarajući rukohvati i kosine uz denivelacije u prostoru, kao i dovoljna širina komunikacija za nesmetano kretanje invalidskih kolica). Investitor se obavezuje za projektovanje i izvođenje odgovarajućih elemenata za savladavanje arhitektonskih barijera, odnosno da se obezbijedi arhitektonska pristupačnost javnim prostorima. Ova smjernica odnosi se na djelatnosti koje pored proizvodnje imaju i prodsajne kapacitete ili druge kapacitete, u koliko se radi o kompleksima, a gdje se podrazumijeva prisustvo javnosti i javnih uređenih površina.
- 3.20.** Građevinske parcele definisane za izgradnju poslovnih objekata industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva, mogu se ograditi ogradom. Visina ograde određuje se tako da bude u funkciji zaštite, a mora ispunjavati estetske uslove i biti u skladu sa ambijentom i funkcijom. Ograda se postavlja na granicu građevinske parcele. Ograda prema ulici postavlja se tako da spoljna ivica soklenog zida bude na ivici građevinske parcele (granici), odnosno ograda na ovoj strani nikako ne smije izaći izvan linije građevinske parcele, a ako to posebni uslovi zahtjevaju (definisaće se u svakom konkretnom slučaju) ista mora biti uvučena u odnosu na granicu parcele (može se ukazati potreba kod izvođenja saobraćajnice i njenih elemenata, kod prolaska linijske infrastrukture, radi preglednosti na uglovima i sl.). Ograde prema ulici moraju biti transparentne i izvedene od odgovarajućih materijala (drvo, kovano gvožđe i sl), odnosno ne smiju biti izvedene od betonskih blokova, zidane i zatvorene. Međna ograda između dvije parcele u principu se postavlja kao jedna – zajednička. Uz ogradu, sa unutrašnje strane preporučuje se sadnja žive ograde, kao i drvoreda visokog rastinja koje će pored estetske imati i zaštitnu ulogu (definirati u svakom konkretnom slučaju).

4. Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora na površinama namjene skladišta i prodajno-skladišni objekti

- 4.1. Na površinama definisanim za skladišta i prodajno-skladišne objekte, mogu se graditi skladišta različitih roba i proizvoda, kao što su: veća skladišta građevinskog materijala, skladišta prehrambenih proizvoda, skladišta poljoprivrednih proizvoda (voća i povrća), skladištenje i otkup različitih proizvoda (voća, povrća, žitarica, gljiva, puževa, i sl.), kao i niza drugih proizvoda, sirovina i roba u zavisnosti od potreba koje će se tek u budućem periodu iskazati, a sve uz uslov da se obezbijede ekološki standardi i sve mjere u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.
- 4.2. Poslovni objekti ove namjene gradiće se prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste robe koja se skladišti, tehnologije njenog održavanja i sl., odnosno prema važećim propisima za određenu namjenu.
- 4.3. Stepenn zauzetosti građevinske parcele namijenjene za izgradnju objekata skladišta i prodajno-skladišnih kapaciteta je maksimalno do 50%.
- 4.4. Indeks izgrađenosti građevinske parcele namijenjene za izgradnju objekata skladišta i prodajno-skladišnih kapaciteta definisaće se u skladu sa tehnološkim zahtjevima konkretne namjene.
- 4.5. Na građevinskoj parceli namijenjenoj za izgradnju objekata skladišta i prodajno-skladišnih kapaciteta mora se obezbijediti odgovarajući procenat uređenih zelenih površina i zaštitnog zelenila i to: na parcelama površine do 5000m² 15%; a na parcelama preko 5000 m² 20% ozelenjenih površina.
- 4.6. Uobičajena spratnost, ali ne i strogo definisana, zavisiće od tehnologije djelatnosti skladišnih i skladišno-prodajnih objekata, podrazumijeva u principu visoko prizemlje sa svjetlom visinom od 4,0m do 6,0m, odnosno isto će se definisati za svaki konkretni slučaj posebno kod poznate namjene/vrste skladišta.
- 4.7. Kota prizemlja objekta može biti max. 0,20m viša od kote zaštitnog (uređenog) trotoara, odnosno uređenog platoa oko objekta, osim ako tehnologija buduće djelatnosti drugačije zahtijeva, što će se definisati tehničkom dokumentacijom u skladu sa tehnološkim zahtjevima i važećim propisima.
- 4.8. U sklopu građevinske parcele namijenjene za izgradnju objekata skladišta i prodajno-skladišnih kapaciteta, a u zavisnosti od konkretne namjene, tehnologije ili potreba (upravna zgrada ili sl), mogu se graditi i spratni objekti, sa maksimalnom spratnosti P+2 (prizemlje + dva sprata).
- 4.9. Rastojanje građevinske linije objekta u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice ne može biti manje od 6,0m. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u konkretnom poznatom slučaju i u zavisnosti od uslova i potrebe konkretne namjene i idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja budućeg objekta ili objekata, utvrdiće se precizno građevinska linija, tako da ne može biti na manjoj udaljenosti od ulične regulacije od 6,0m, a može biti na većoj od definisane u ovoj smjernici.

- 4.10. Rastojanje građevinskih linija objekta od bočnih i zanje granice građevinske parcele, definisane ovim planom za namjenu skladišta i prodajno-skladišnih kapaciteta, ne može biti manje od 5,0 m. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u konkretnom poznatom slučaju i u zavisnosti od uslova i potrebe konkretne namjene i idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja budućeg objekta ili objekata, utvrdiće se precizno sve linije građenja, tako da ne mogu biti na manjoj udaljenosti od granica građevinske parcele od 5,0m, a mogu biti na većoj od definisane u ovoj smjernici.
- 4.11. Parkiranje se mora riješiti u okviru građevinske parcele, što je obaveza Investitora. Broj potrebnih parking mjesta definisaće se za svaki konkretni slučaj posebno, a isti će zavisi od konkretne namjene objekta/objekata na parceli i kapaciteta, odnosno u skladu sa važećim propisima i standardima za odgovarajuću namjenu/djelatnost.
- 4.12. Objekti svih skladišta i prodajno-skladišnih kapaciteta, treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namjene, te u skladu sa uslovima i uz prethodne i konačne saglasnosti nadležnih komunalnih i drugih ustanova (vlasnika određenih instalacija).
- 4.13. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namjene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VII stepen Merkali-Kankali-Zibergove (MCS) skale.
- 4.14. U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora, obaveza je izrade geomehničkog elaborata uz projekat.
- 4.15. U skladu sa važećim propisima protivpožarne i zaštite na radu moraju biti primjenjene sve mjere zaštite objekta, kao i odgovarajući elementi u okviru parcele – protivpožarni kružni tok, putevi evakuacije, odgovarajući pristupi požarnom vozilu, vanjska i unutrašnja hidrantska mreža, zavisno od vrste i detaljne namjene (djelatnosti) u objektu. Obaveza je Investitora izrada protivpožarnog elaborata u sklopu tehničke dokumentacije, na koji se pribavlja saglasnost nadležne ustanove.
- 4.16. U okviru uređenja pripadajuće građevinske parcele, obaveza je Investitora da u skladu sa važećim propisima, ekološkim i sanitarnim uslovima, obezbijedi mjesto za postavljanje kontejnera za čvrsti otpad, kao i da vrši redovito čišćenje, skladištenje i odvoz otpada na deponiju. Mjesto postavljanja kontejnera mora biti pažljivo odabrano, da ne predstavlja smetnju objektu/objektima na parceli, susjednim parcelama i objektima. Mjesto na kojem će se postaviti kontejner mora biti propisno izvedeno – betonirani plato sa zaštitnom betonskom ogradom sa tri strane, orjentisan prema manipulativnim ili pristupnim površinama (da bude lako dostupno vozilu za odvoz smeća), a isto mora biti redovito čišćeno. U skladu sa konkretnom namjenom, kapacitetom objekta, tehnologijom skladištenja, odredit će se i potreban broj i vrsta kontejnera za odlaganje i klasificiranje otpada.

4.17. Pribavljanje ekološke dozvole definisaće se u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, podzakonskim aktima i važećim propisima iz ove oblasti. Kod puštanja u rad objekta, neophodno je vršiti redovnu kontrolu i mjerenja, te primjenjivati Zakonom definisane sankcije za sve one koji ne primjenjuju mjere zaštite životne sredine.

4.18. Građevinske parcele definisane za izgradnju poslovnih objekata skladišta i prodajno-skladišnih kapaciteta mogu se ograditi ogradom. Visina ograde određuje se tako da bude u funkciji zaštite, a mora ispunjavati estetske uslove i biti u skladu sa ambijentom i funkcijom. Ograda se postavlja na granicu građevinske parcele. Ograda prema ulici postavlja se tako da spoljna ivica soklenog zida bude na ivici građevinske parcele (granici), odnosno ograda na ovoj strani nikako ne smije izaći izvan linije građevinske parcele, a ako to posebni uslovi zahtjevaju (definisaće se u svakom konkretnom slučaju) ista mora biti uvučena u odnosu na granicu parcele (može se ukazati potreba kod izvođenja saobraćajnice i njenih elemenata, kod prolaska linijske infrastrukture, radi preglednosti na uglovima i sl.). Ograde prema ulici moraju biti transparentne i izvedene od odgovarajućih materijala (drvo, kovano gvožđe i sl.), odnosno ne smiju biti izvedene od betonskih blokova, zidane i zatvorene. Međna ograda između dvije parcele u principu se postavlja kao jedna – zajednička. Uz ogradu, sa unutrašnje strane preporučuje se sadnja žive ograde, kao i drvoreda visokog rastinja koje će pored estetske imati i zaštitnu ulogu (definirati u svakom konkretnom slučaju).

III. Status zatečenih građevina i drugih objekata

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

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

1. Legalno izgrađene građevine

Status legalno izgrađenih građevina imaće one građevine koje su do dana usvajanja ovog plana imale izdata odobrenja za građenje, odnosno čija je izgradnja naknadno legalizovana.

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

do trenutka dok se ne utvrdi potreba izmjene namjene u skladu sa ovim planom. Za ove objekte mogu se odobriti **samo 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 ovog 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 ovog regulacionog plana, a u smislu čl. 92. Zakona o uređenju prostora.

IV. Ostale odredbe i smjernice za sprovođenje plana

Površine rezervisane za budući razvoj

IV.1. Na obuhvatu Regulacionog plana "Industrijska zona 2", definisane su odgovarajuće površine sa namjenom rezervisane površine za budući razvoj zone, a koje se trenutno ustupaju na korišćenje Poljoprivrednom Zavodu za obavljanje ogledno-istraživačkog rada u poljoprivredi. U skladu sa tempom realizacije plana, te naknadno utvrđenim i definisanim potrebama, ove rezervisane površine će se privoditi jednoj od definisanih namjena pod uslovima određenim u ovim smjericama (komercijalne i zanatsko-uslužne djelatnosti, industrija, mala privreda, proizvodno zanatstvo ili skladišta). Do privođenja ovoj namjeni iste će se privremeno koristiti za potrebe Poljoprivrednog Zavoda – ogledno istraživački rad. To ne podrazumijeva izgradnju bilo kakvih objekata za potrebe Poljoprivrednog Zavoda na ovim površinama, nego isključivo sadnja poljoprivrednih kultura u svrhu istraživačkog rada.

Privremeni objekti

IV.2. Na prostornom obuhvatu Regulacionog plana u pravilu se ne mogu postavljati privremeni objekti, izuzev gradilišnih objekata.

IV.3. Na odgovarajućim površinama u sklopu građevinske parcele dozvoljeno je postavljanje bilborda ili sličnih reklama, ali uz uslove da se ne smije ugroziti preglednost i odvijanje saobraćaja ni kolskog ni pješackog, odnosno da ne predstavljaju u bilo kom smislu značajne vizuelne prepreke..

Portirnice – objekti za kontrolu ulaza

IV.4. Na građevinskim parcelama definisanim ovim planom za određene namjene i djelatnosti podrazumijeva se izgradnja objekata za kontrolu ulaza – portirnicam koje su sastavni dio objekata za odgovarajuću djelatnost. Ovi objekti se u pravilu postavljaju na ulazu u kompleks, mogu biti locirane i ispred građevinske linije, a detaljna postavka samih portirnica, kao i rješavanje ulaza u kompleks, te prostornog razmještaja objekata za obavljanje odgovarajuće djelatnosti u okviru namjena definisanih ovim planom, detaljno će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima u skladu sa tehnološkim zahtjevima odgovarajuće djelatnosti, namjenom i potrebama, te važećim propisima i standardima za tu djelatnost..

Privremeno korišćenje površina

IV.4. Do privođenja konačnoj namjeni koja je definisana Regulacionim planom, površine obuhvaćene Planom mogu se koristiti na uobičajeni način, kao površine za poljoprivrednu obradu (bašte i vrtovi) i zelene površine.
Privremeno korišćenje površina ne uključuje građenje objekata, ni druge radove koji bi mogli znatno otežati privođenje konačnoj namjeni određene površine.

V. Uređenje građevinskog zemljišta

V.1. Kao građevinska zemljišta smatraju se sva zemljišta u granicama obuhvaćenim Regulacionim planom.

V.2. Za uređenje građevinskog zemljišta donosi se program uređenja u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora, Zakona o građevinskom zemljištu i odgovarajućih odluka Skupštine opštine.
Program uređenja građevinskog zemljišta može se donositi i parcijalno, za pojedine prostorne cjeline definisane prema Regulacionom planu.
Program uređenja građevinskog zemljišta treba da obezbijedi mogućnost etapne realizacije Regulacionog plana i završenje poslova na uređenju zemljišta za pojedinu etapu.

U skladu sa članom 48. Zakona o uređenju prostora – prečišćen tekst (Sl.gl. Republike Srpske br. 84/02) izvršena je analiza i dobijeni orijentacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta, a što se svodi na sljedeća saznanja:

Realizacijom ovih regulacionih planova bi se omogućilo potencijalnim investitorima izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih objekata, otvaranje proizvodnih pogona, trgovina i sl., a istovremeno bi se spriječila haotična i neplanska izgradnja istih, a naročito uz putne koridore. Imajući u vidu različitu namjenu objekata koji se planiraju, kao i izraženu potrebu stanovništva i investitora, istovremeno bi oba regulaciona plana trebalo realizovati. Realizacija bi se trebala vršiti u fazama, zbog veličine obuhvata i broja predviđenih objekata, kao i provjere zainteresovanosti tržišta.

Orijentacione troškove uređenja građevinskog zemljišta, za potrebe uzrade ovih regulacionih planova sagledali smo zajedno, a kod izrade srednjeročnog plana koji je u toku biće razgraničeni.

Investicioni program uređenja zemljišta u okviru RP "Industrijska zona 2" i "Industrijska zona 3"

1. Opšti prikaz regulacionog plana „Industrijska zona 2 i 3“ sa stanovišta orijentacionih troškova uređenja.

Industrijska zona 2 i 3 obuhvata površinu od 148,00 ha, i nalazi se na sjeverozapadnom dijelu urbanističkog područja. Ista je urbanističkim planom definisana kao radna zona industrije i male privrede. Ova zona je uglavnom neizgrađena površina i obuhvata prostor sjeverno od magistralnog puta Bijeljina-Brčko - definisan kao „Industrijska zona 2“, i prostor južno od pomenutog magistralnog puta, a koji se naslanja na južnu granicu Agrotičnog centra - definisan kao „Industrijska zona 3“. Na osnovu Regulacionog plana predviđena je mogućnost gradnje prostora po namjeni, i to:

1. na površini od 18,00 ha	
- stambenog prostora	42.997,00 m2 BGP
- poslovnog prostora	30.048,00 m2 BGP
	ukupno: 73.045,00 m2 BGP
2. na površini od 52,90 ha	
- prostora predviđenog za komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti	317.400,00 m2 BGP
3. na površini od 29,50 ha	
- prostora za obavljanje industrijske delatnosti, male privrede i proizvodnog zanatstva	206.500,00 m2 BGP
4. na površini od 13,10 ha	
- za objekte prodajno-skladišne namjene	63.000,00 m2 BGP

5. na površini od 2,6 ha - za saobraćajni terminal	13.000,00 m2 BGP
6. na površini od 16,50ha - površine za budući razvoj (trenutno poljoprivreda)	
7. na površini od 15,40 ha - za saobraćajnu i dr. infrastrukturu, zelene površine i sl.	
sveukupno:	672.945,00 m2 BGP

Zemljište na području Regulacionog plana neophodno je urediti, što podrazumeva preduzimanje radove na pripremanju i komunalnom opremanju zemljišta.

Pripremanje zemljišta obuhvata izradu urbanističke i druge dokumentacije, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, pribavljanje geodetskih i geoloških podloga, i dr.
 Procjena vrijednosti istih iznosi 30.000.000,00 KM.

Radovi na komunalnom opremanju zemljišta na području Regulacionog Plana "Industrijska zona 2 i 3" odnose se na izgradnju: elektro infrastrukture (mreže i objekti) hidroiinfrastrukture (vodovodna, kišna i fekalna kanalizacija) i saobraćajnice. U okviru komunalnog opremanja nisu obuhvaćeni radovi na toplifikaciji (koja će se raditi putem koncesije), telekomunikaciji i uređenju slobodnih površina.

Izvršena procjena orijentacionih troškova (stanje juli 2007. godine) izračunata na osnovu pojedinačnih izvještaja za elektro, hidro i saobraćajnu infrastrukturu rađenih u okviru Regulacionog Plana, pokazuje da ukupni troškovi uređenja zemljišta na području plana iznose oko 58,5 miliona KM, od kojih orijentacioni troškovi pripremanja iznose oko 30 miliona KM tj. oko 51,22%, a komunalnog opremanja oko 28,5 miliona KM odnosno oko 48,78% od ukupnih troškova. Iznos i struktura orijentacionih troškova data je u narednoj tabeli.

Pregled troškova uređenja zemljišta "Industrijske zone 2 i 3" u KM

Vrsta radova	Iznos u KM	Struktura u %
I. Pripremni radovi		
1. Pribavljanje zemljišta	29.600.000,00	50,54
2. Izrada urban.dokum., geodet. i geološke podloge	400.000,00	0,68
Ukupno I:	30.000.000,00	51,22
II. Komunalno opremanje		
1. Elektroinfrastruktura	5.570.000,00	9,51
2. Hidroiinfrastruktura	7.491.718,00	12,79
- kišna kanalizacija	-2.659.628,04	- 4,54
- fekalna kanalizacija	- 2.719.152,58	- 4,65
- vodovodna dist. mreža	-1.431.292,39	-2,44
- ostalo (prateći troškovi)	- 681.644,99	-1,16
3. Saobraćajna infrastruktura	15.510.982,00	26,48
Ukupno II:	28.572.700,00	48,78
Ukupno uređenje zemljišta III (I+II)	58.572.700,00	100,00

U okviru pripremnih radova daleko najveći dio sredstava je namijenjen za pribavljanje zemljišta. U strukturi troškova za komunalno opremanje zemljišta najveći dio sredstava je namijenjen za izgradnju saobraćajne mreže. (U prilogu su dati predmjer i predračun obuhvaćenih infrastrukturnih radova).

Analiza iskazanih troškova, u visini od oko 58,57 miliona KM, u odnosu na obuhvat cijelog planskog područja (148 ha) pokazuje da prosječni jedinični troškovi uređenja zemljišta iznose oko 39,6 KM/m² (pripremanje 20,27 KM/m², opremanje 19,33 KM/m²), a u odnosu na površine namjenjene za različite funkcije (oko 132 ha), izuzimajući saobraćajnice oko 44,4 KM/m².

Prosječna jedinična cijena uređenja zemljišta računata u odnosu na moguću izgradnju odnosno maksimalnu BGP (bruto građevinska površina) iznosi:

- 58.572.700,00 KM / 672.945,00 m2 BGP= 87,04 KM/m2 BGP, odnosno**
- troškovi pripremanja zemljišta iznose: 44,58 KM/m2 BGP**
- troškovi opremanja zemljišta iznose: 42,46 KM/m2 BGP**

Ovi troškovi, u odnosu na prosječnu tržišnu vrijednost od 1.000,00 KM/m² BGP izgrađenog objekta, iznose 8,7%, što je za 50% manje od procenta koji trenutno investitori nude samo za rešavanje imovinskih odnosa.

Regulacioni plan bi se sprovodio fazno, a uložena sredstva bi se vraćale kroz:

- prodaju građevinskih parcela
- plaćanjem naknade za položajnu pogodnost
- plaćanjem naknade za uređenje zemljišta
- plaćanje naknade za trajno korištenje izgrađenog i neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta (trajna renta)