

A. UVODNI DIO

I. Podaci o planiranju

1. Organizaciona priprema za izradu regulacionog plana

Izradi Regulacionog plana „Centar grada“ u Bijeljini (u daljem tekstu Regulacioni plan) pristupa se po osnovu Odluke o pristupanju br. 01-022-43/18 od 24.05.2018. godine donesenom od strane SO Grada Bijeljina.

Zakonom o uređenju prostora Sl. Gl. RS broj 40/13 utvrđena su načela za uređenje prostora kroz proces planiranja – član 10. do 14. i ustanovljeni su strateški i sprovedbeni dokumenti prostornog uređenja – član 25.

Regulacioni plan kao planski dokument nalazi se u grupi sprovedbenih dokumenata prostornog uređenja. Sadržaj regulacionog plana definisan je Pravilnikom o načinu izrade, sadržaju i formiranju dokumenata prostornog uređenja „Sl. glasnik RS“ br. 69/13.

Pravnu obavezu usaglašavanja Regulacioni plan ima prema važećem planu šireg područja (Urbanistički plan grada Bijeljina) kao strateškom dokumentu prostornog uređenja. Istovremeno, a kako je to definisano Projektnim zadatkom, Regulacioni plan se oslanja i na prethodni plan koji je tretirao ovaj obuhvat – Izmjene i dopune Regulacionog plana „Centar grada“ u Bijeljini – „Sl. glasnik Grada Bijeljine“ br. 07/14.

Na osnovu prethodno iznesenog izvršena je organizaciona priprema za izradu Regulacionog plana, u nadležnosti nosioca pripreme plana, a koja je obuhvatila:

- donošenje Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana;
 - formiranje radnog tima za pripremu plana,
 - izbor nosioca izrade plana,
 - formiranje savjeta plana,
- kao aktivnosti obavljene u prvoj fazi, te aktivnosti koje su definisane Pravilnikom i odnose se na kasniju fazu izrade i donošenja regulacionog plana, a podrazumijevaju:
- organizaciju saradnje sa institucijama, javnim preduzećima, privrednom komorom i drugim pravnim i fizičkim licima,
 - organizaciju stručne rasprave u skladu sa Zakonom,
 - organizaciju javnog uvida i
 - procedure usvajanja faza plana i plana i drugo.

1.1.. Odluka o pristupanju izradi regulacionog plana, nosilac pripreme i nosilac izrade plana

Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana „Centar grada“ u Bijeljini donesena je od strane Skupštine Grada Bijeljina 24. Maja 2018. godine (Odluka br. 01-022-43/18).

Odlukom je definisan obuhvat Regulacionog plana; svrha izrade plana, rok za izradu, te nosilac pripreme i nosilac izrade Regulacionog plana.

1.2.. Savjet za praćenje izrade izmjene dijela regulacionog plana

Na sjednici održanoj 03.07.2018. godine Skupština Grada Bijeljine donijela je Rješenje o imenovanju Savjeta za izradu Regulacionog plana „Centar grada“ u Bijeljini – Rješenje br. 01-111-49/18. Savjet u čijem je sastavu 7 članova imenuje se radi ukupnog praćenja izrade Regulacionog plana „Centar grada“ u Bijeljini, vođenja javne rasprave i usaglašavanja stavova i interesa. Pored navedenog, zadatak Savjeta je i da zauzima stručne stavove prema pitanjima opšteg, privrednog i prostornog razvoja područja za koje se plan donosi, racionalnosti i kvaliteta predloženih planskih rješenja, usaglašenosti plana sa dokumentima prostornog uređenja koji predstavljaju osnovu za njegovu izradu, kao i usaglašenosti plana sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju i drugim propisima zasnovanim na zakonu.

2. Stručna priprema za izradu regulacionog plana

JP „Direkcija za izgradnju i razvoj grada“ D.O.O. Bijeljina odabrana je kao nosioc izrade Regulacionog plana. U skladu sa odredbama člana 18. Zakona o uređenju prostora i građenju „Sl. glasnik RS“, radni tim navedenog preduzeća, koji učestvuje u izradi plana, izvršio je stručnu pripremu za izradu predmetnog dokumenta. U okviru stručne pripreme prikupljena je odgovarajuća dokumentaciona osnova dobijena od strane nosioca pripreme plana – geodetska podloga u digitalnom obliku, izdati lokacijski uslovi i građevinske dozvole u granicama obuhvata plana u periodu implementacije prethodnog regulacionog plana za ovaj obuhvat, inicijative korisnika prostora koje su detaljno razmotrene i prema kojima je zauzet odgovarajući stav. Analiza inicijativa korisnika prostora sastavni je dio dokumentacione osnove ovog dokumenta – faza prednacrti i nacrti plana.

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

2.1. Analiza prethodnih regulacionih planova predmetnog obuhvata

Obuhvat Regulacionog plana „Centar grada“ Bijeljina odnosi se na najznačajniji dio užeg urbanog područja grada Bijeljine, na centralnu jezgru grada u kojoj su skoncentrisane sve funkcije centraliteta koje određuju Bijeljину kao centar gradskog područja Bijeljine i regionalni centar.

Pored poslovnih, društvenih, kulturnih i ostalih javnih djelatnosti, stanovanje još uvijek zauzima značajnu površinu obuhvata ovog plana. U postojećem stanju radi se o mješovitom tipu stanovanja, odnosno o prisustvu individualnog i višeporodičnog stanovanja. Višeporodično stanovanje zastupljeno je na cijelom prostornom obuhvatu plana, a posebno skoncentrisano u centralnim dijelovima obuhvata. Prema programskim elementima, preporukama i smjericama iz plana šireg područja (Revizija i izmjena Urbanističkog plana grada Bijeljine) potrebno je dati prioritet višeporodičnom tipu stanovanja uz primjenu viših standarda (garaže, parkinzi, zelenilo, oblikovanje) posebno u Centralnoj Zoni grada, a što je opravdano sa aspekta

adekvatnog korištenja gradskog građevinskog zemljišta i opremanja gradske zone neophodnom infrastrukturom.

Zemljište na prostornom obuhvatu regulacionog plana definisano je kao gradsko građevinsko zemljište, što znači da pravo raspolaganja ima Grad Bijeljina. Najveći procenat u imovinskom stanju jeste zemljište u privatnom vlasništvu, dok je manji procenat zemljišta na obuhvatu plana u državnoj svojini. Izgradnja građevina, odnosno uređenje gradskog građevinskog zemljišta uređuje se odredbama Zakona o gradskom građevinskom zemljištu Sl. gl. RS br.112/06, a koje nisu u koliziji sa odredbama Zakona o stvarnim pravima RS - Sl. gl. RS broj 124/08, 58/09 i 95/11.

Parcelacija zemljišta u postojećem stanju je neujednačena sa dominacijom usitnjenih nepravilnih katastarskih parcela što je posebno izraženo u zonama porodičnog tipa stanovanja. Vlasnički i suvlasnički odnosi su komplikovani u smislu većeg broja suvlasnika na jednoj katastarskoj parceli.

Tendencija ukрупnjavanja više katastarskih parcela u jedinstvene veće građevinske parcele, radi izgradnje višeporodičnih stambeno-poslovnih ili poslovnih objekata sve je više prisutna na obuhvatu ovog plana. Kroz dosadašnju implementaciju planskih rješenja ograničenja u sprovođenju evidentirana su kod kompletiranja većih građevinskih parcela definisanih ovim planom. Detaljnom analizom sprovedenom u toku prve faze izrade Regulacionog plana i analizom prethodnih planova ovog obuhvata evidentirani su problemi i ograničenja koja se mogu svesti na sledeće:

- građevinske parcele definisane za izgradnju višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata generalno su većih površina i obuhvataju veći broj katastarskih parcela i njihovih dijelova;
- na više lokacija duž gradskih saobraćajnica u obuhvatu Regulacionog plana, a kao posljedica planirane rekonstrukcije ulica, dešava se da granica građevinske parcele zahvata manje površine trotoara, odnosno javne površine što posebno usložnjava, odnosno onemogućuje njeno kompletiranje, a time i priviđenje zemljišta konačnoj namjeni u skladu sa planom,
- na više lokacija utvrđeno je da granice građevinskih parcela crtane kao prave linije čime su dobile pravilan izgled što je, sa aspekta urbanističkog planiranja poželjno, ali su istovremeno zahvatile vrlo male dijelove katastarskih parcela što je rezultiralo da jedna katastarska parcela svojim većim ili manjim površinama ulazi u tri pa i više građevinskih parcela.

Na osnovu ove analize u izradi prostorne organizacije ovogplana posebna pažnja je posvećena upravo parcelaciji zemljišta koja se maksimalno usklađuje sa katastarskom podlogom, odnosno postojećim imovinskim stanjem, a u cilju realnosti planskog rješenja i lakšem privođenju zemljišta konačnoj namjeni u skladu sa ovim planom.

2.2. Naslijeđene planske obaveze

Naslijeđene planske obaveze proizilaze iz plana šireg područja sa kojim se ovaj plan usaglašava, kao i prethodnih dokumenata prostornog uređenja u čijem obuhvatu se nalazi centralna gradska zona. U tom smislu, u izradi ovog Regulacionog plana poštuje se definisana urbana matrica centralne gradske zone uz minimalne izmjene uslovljene novim potrebama definisanim u proteklom planskom periodu. Pored navedenog stečene obaveze u smislu izdatih

građevinskih dozvola u skladu sa prethodnim regulacionim planovima ovog obuhvata takođe predstavljaju naslijeđenu osnovu koja se ugrađuje u ovaj plan.

2.3. Opšti uslovi iz plana šireg područja – Revizija i izmjena Urbanističkog plana grada Bijeljine

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

Urbanističkim planom grada Bijeljine utvrđene su granice obuhvata regulacionih planova, prilikom čega je granica obuhvata predmetnog regulacionog plana na određenim dijelovima izmijenjena. Ova je izmjena granice regulacionog plana rezultat detaljnih analiza koje su pokazale da postoje izvjesne nelogičnosti na djelovima iste koje je neophodno ispraviti. Jugozapadni dio granice obuhvata regulacionog plana „Centar grada“, koji je u kontaktu sa obuhvatom regulacionog plana „Filip Višnjić“ u Bijeljini presjecao je veći broj katastarskih parcela koje su na taj način bile u obuhvatima dvaju planova i samim tim je otežano privođenje ovog dijela prostora konačnoj namjeni. U skladu sa tim, nova granica obuhvata regulacionog plana „Centar grada“ u jednom svom dijelu je pomjerena na Ulicu Jermensku, čime su parcele sa sjeveroistočne strane ove ulice ušle u obuhvat ovog regulacionog plana. Slična situacija je i sa dijelom sjeveroistočne granice obuhvata plana u kontaktu sa regulacionim planom „Ledinci 2“ u Bijeljini, gdje je takođe neznatno došlo do korekcije granice i obuhvatanja parcela koje je stara granica presijecala.

U skladu sa detaljnim analizama i potrebama budućeg razvoja kompleksa Bolnice i Doma zdravlja u Bijeljini, manja površina, odnosno osam katastarskih parcela sa jugoistočne strane Ulice Bogdana Žerajića isključene su iz obuhvata regulacionog plana „Centar grada“ i pripojene obuhvatu RP „Bolnica i Dom zdravlja“ u Bijeljini. Na ovaj način, granica obuhvata planova pomjerena je na Ulicu Bogdana Žerajića, kao logičnu granicu između dvije prostorne cjeline, a istovremeno stvoreni uslovi za buduće adekvatno rješavanje prilaza dijelu bolničkog kompleksa (dijalizni centar) koji je vezan za pomenutu ulicu, kao i adekvatno rješavanje servisnih ulaza i ostalih sadržaja u službi hitne medicinske pomoći Doma zdravlja u Bijeljini.

U zapadnom dijelu obuhvata plana u proteklom periodu izgrađen je objekat Saborne crkve u Bijeljini i urbanističkim planom definisan prostor za razvoj društvenih djelatnosti na površini sadašnje kasarne. U skladu sa tim, te izgrađenim objektima (stambeni blok u Ulici Kneza Ive od Semberije) utvrđena je nova zapadna granica obuhvata regulacionog plana „Centar grada“ koja je neznatno odstupa od prvobitne granice, ali ima logičan položaj i obuhvata objekte koji su prethodno bili izvan obuhvata regulacionih planova.

Kada je u pitanju opšta namjena površina definisana planom šireg područja, kao i značaj i uloga prostorne cjeline zone centra grada, zadržana su planska rješenja iz urbanističkog plana, odnosno u ovom dijelu nije došlo do značajnijih izmjena koje bi mogle imati uticaja na veći obim izmjena u obuhvatu regulacionog plana.

Pored navedenog u urbanističkom planu grada Bijeljine primijenjene su nove zakonske odredbe, posebno u dijelu urbanističkih parametara za projektovanje i izgradnju objekata. Dijelom su izmijenjene do tada utvrđene smjernice za izgradnju građevina i preciznije određeni odgovarajući urbanistički parametri koji omogućuju fleksibilnije sprovođenje planskih rješenja u obuhvatima sprovedbenih dokumenata prostornog uređenja. U skladu sa tim, a poštujući obavezu usaglašavanja dokumenata prostornog uređenja po njihovoj hijerarhiji, u sklopu Regulacionog plana „Centar grada“ Bijeljina, smjernice za sprovođenje

plana u svemu se usaglašavaju sa smjernicama iz dokumenta prostornog uređenja šireg područja, uz detaljnije razrađene elemente koji su od važnosti za ovaj obuhvat.

3. Pregled informaciono-dokumentacione osnove plana

1. Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana "Centar grada" Bijeljina Odluka br. 01-022-43/18 od 24.05.2018. godine – „Sl. glasnik Grada Bijeljina“ br. 12/18;
2. Rješenje o imenovanju Savjeta za izradu Regulacionog plana „Centar grada“ u Bijeljini br. 01-111-49/18– SO Grada Bijeljina 03.07.2018. godine;
3. Projektni zadatak – Odjeljenje za prostorno uređenje GUG Bijeljina; broj: 02/2-050-2-244/18 od 27.07.2018. godine;
4. Inicijative građana - tabelarni prikaz analize i zauzetih stavova nosioca izrade plana prema dostavljenim inicijativama;
5. Mišljenje i smjernice Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srpske – Uprava za policijsku podršku – Jedinica za koordinaciju – Odjeljenje za eksplozivne materije i poslove zaštite od požara; broj: 06/1-1-215-682/18 od 09.10.2018. godine;
6. Stručno mišljenje – Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede – Republički hidrometeorološki zavod Banja Luka; broj: 01-0401-1549-1/18 od 11.10.2018. godine;
7. Mišljenje JP „Putevi Republike Srpske“; broj: 02-03-PE-4266/18 od 11.10.2018. godine;
8. Mišljenje izdato od strane AD „Komunalac“ Bijeljina; broj: 7467/18 od 15.10.2018. godine;
9. Mišljenje na prijedlog planskih rješenja izdato od strane JP „Autoputevi Republike Srpske“ d.o.o. Banja Luka; broj: 011-7441/18 od 22.10.2018. godine;
10. Mišljenje JU „Vode Srpske“ Bijeljina; broj: 12/8.04.1-6224-1/18 od 29.10.2018. godine;
11. Mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede Republike Srpske; broj 12.03.5-330-4331/18 od 30.10.2018. godine;
12. Stručno mišljenje Ministarstva prosvjete i kulture Republike Srpske – Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa; broj: 07/1/624-740/18 od 05.11.2018. godine;
13. Odluka o utvrđivanju Nacrta Regulacionog plana „Centar grada“ u Bijeljini – SO Grada bijeljina; broj: 01-022-43/18 od 24.05.2018. godine.

B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

I. Prostorna cjelina

1. Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo

Regulacioni plan "Centar grada" u Bijeljini odnosi se na obuhvat centralne gradske zone u površini od 94,74ha. Ova cjelina obuhvata dijelove KO Bijeljina 1 i KO Bijeljina 2 čija granica ide gradskim saobraćajnicama koje se pružaju pravcem sjeverozapad – jugoistok – ulice Miloša Obilića, Jove Jovanovića Zmaja, Nikole Tesle i Srpske vojske. Prostorna cjelina smještena je, u širem smislu, između kanala Dašnica na sjeverozapadu, ulice Majevičke i Meše selimovića na sjeveru, prostora kasarne i ulice Roze Papo na istoku, površine Gradskog stadiona i kompleksa Bolnice i Doma zdravlja na jugu, te ulica Kozaračka, dio 27 marta i Jermenska na jugozapadu.



Teritorija prostorne cjeline Regulacionog plana „Centar grada“ u Bijeljini

U obuhvatu ove prostorne cjeline su objekti i prostori od javnog, političkog, društvenog, kulturnog i poslovnog značaja grada Bijeljine: Gradska uprava, Sud, muzej, Centar za kulturu, objekti duhovne kulture (kompleks Manastira Vasilija Ostroškog, Saborna crkva i crkva Svetog Đorđa, katolička crkva Prečistog srca Marijina, Atik džamija), Gradski park, Gradska tržnica i Zanatski centar, dvije Osnovne škole, banke, te niz poslovnih objekata.

Pored navedenog, stanovanje predstavlja značajnu namjenu u obuhvatu plana, prisutno je na kompletnoj teritoriji prostorne cjeline i u oba tipa – individualno stanovanje i višeporođično stanovanje. Stambeni fond je veoma različitog vremena izgradnje, a samim tim i boniteta.

Lošiji bonitet i stariji objekti uglavnom su u individualnom tipu stanovanja. Sa druge strane, pored starijih višeporodičnih objekata u ulicama Gavrila Principa, Zmaja Jove, Svetog Save, Meše Selimovića, Njegoševoj i 27 marta, građevinski fond višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata je novijeg datuma izgradnje i dobrog boniteta. Stanovanje i u narednom planskom periodu zauzima značajno mjesto u obuhvatu plana, sa akcentom na zamjenu starijeg stambenog fonda novim, višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima i sa akcentom na povećanje procenta poslovnih, društvenih i javnih djelatnosti koje centralnu gradsku zonu trebaju postepeno jače obilježiti kao centar gradskog područja i regionalni centar sa značajnim gravitacionim područjem.

1.1. Granica obuhvata izmjene Regulacionog plana

U skladu sa Odlukom o pristupanju izradi RP „Centar grada“ u Bijeljini, opisno granica obuhvata plana je sledeća:

Granica obuhvata Regulacionog plana „Centar grada“ u Bijeljini polazi od Ulice neznanih junaka i mosta na kanalu Dašnica, odakle u pravcu sjeveroistoka ide jugoistočnom obalom kanala Dašnica do mosta i Ulice majora Dragutina Gavrilovića odakle se prateći i dalje jugoistočnu stranu kanala blago povija ka sjeveru sve do mjesta gdje se obala kanala Dašnica dodiruje sa Ulicom Miloša Obilića. Na ovom mjestu granica u pravcu istoka presijeca Ulicu Miloša Obilića u pravcu jugoistoka, ovom se ulicom spušta do raskršća sa Majevičkom ulicom (u dužini od oko 95m). Od navedenog raskršća Ulica Miloša Obilića i Majevičke granica obuhvata skreće u pravcu istoka i ide Majevičkom ulicom sve do raskršća sa Ulicom Arsenija Čarnojevića. Na ovoj raskrsnici granica obuhvata skreće u pravcu sjevera i ide Ulicom Arsenija Čarnojevića u dužini od oko 110m, a potom skreće u pravcu jugoistoka i nastavlja sjeveroistočnim granicama parcela označenih kao k.č. broj 2633, 2629/1 i 2628 k.o. Bijeljina 2. Na parceli k.č. broj 2628 k.o. Bijeljina 2 granica obuhvata skreće u pravcu juga prateći jugoistočnu granicu navedene parcele u dužini od oko 35m, a potom skreće u pravcu istoka i nastavlja sjevernim međama parcela označenih kao k.č. broj 2625, 2623, 2620/2 i 2617 k.o. Bijeljina 2, presijeca Ulicu kralja Milutina i nastavlja sjevernim međama parcela označenih kao k.č. broj 2572, 2568, 2562 i 2560 sve k.o. Bijeljina 2, gdje se lomi i spušta u pravcu juga prateći sjeveroistočne međe parcela k.č. broj 2560 i 2559 k.o. Bijeljina 2 u dužini od oko 25m. Ovdje se granica ponovo lomi, presijeca Ulicu Vuka Karadžića i nastavlja u pravcu sjeveroistoka idući sjeverozapadnim međama parcela označenih kao k.č. broj 2549 i 2550 k.o. Bijeljina 2, presijeca postojeći pristupni put označen kao k.č. broj 2526 k.o. Bijeljina 2 i nastavlja sjeverozapadnom međom parcele k.č. broj 2524 k.o. Bijeljina 2 do jugozapadne međe parcele k.č. broj 2523 k.o. Bijeljina 2. Na ovom mjestu se granica lomi i nastavlja u pravcu sjevera jugozapadnom međom parcele k.č. broj 2523 k.o. Bijeljina 2 u dužini od oko 21,5m gdje skreće u pravcu sjeveroistoka idući sjeverozapadnom međom parcele k.č. broj 2523 k.o. Bijeljina 2 do njenog kraja, pa se spušta u pravcu jugoistoka idući sjeveroistočnom međom navedene parcele u dužini od oko 20m. Na ovom mjestu granica obuhvata skreće u pravcu sjeveroistoka i nastavlja sjeverozapadnim međama parcela označenih kao k.č. broj 2521, 2520, 2519, 2518/1, 2446, 2447 i 2448 k.o. Bijeljina 2 gde skreće u pravcu sjeverozapada idući jugozapadnim međama parcela k.č. broj 2451/1 i 2451/2 k.o. Bijeljina 2, skreće u pravcu sjeveroistoka idući sjeverozapadnom međom parcele k.č. broj 2451/2 k.o. Bijeljina 2 do njenog kraja, gdje se spušta u pravcu jugoistoka sjeveroistočnom međom navedene parcele u dužini od oko 16m, a potom skreće u pravcu sjeveroistoka i nastavlja

sjeverozapadnim međama parcela označenih kao k.č. broj 2456 i 2458/1 k.o. Bijeljina 2, presijeca Ulicu Slobodana Jovanovića i spušta se u pravcu jugoistoka idući sjeveroistočnom stranom navedene ulice, te dolazi do Ulice Meše Selimovića. Na ovom mjestu granica obuhvata skreće u pravcu sjeveroistoka idući sjeverozapadnom stranom kolovoza Ulice Meše Selimovića sve do kružne raskrsnice Račanske ulice, ulica Meše Selimovića, Srpske dobrovoljačke garde i Nove ulice. Granica obuhvata obuhvata pomenutu kružnu raskrnicu i u pravcu sjeveroistoka nastavlja sjeverozapadnom stranom kolovoza Ulice srpske dobrovoljačke garde u dužini od oko 84m.

Na ovom mjestu počinje sjeveroistočna i istočna granica obuhvata regulacionog plana, odnosno ista se spušta u pravcu juga, presijeca Ulicu srpske dobrovoljačke garde, a potom nastavlja istočnom međom parcele k.č. broj 2068/2 k.o. Bijeljina 2, skreće u pravcu zapada idući delom južne granice navedene parcele u dužini od oko 27m, a potom se lomi i skreće u pravcu juga presijecajući parcelu k.č. broj 2068/6 Bijeljina 2 u dužini od oko 156m. Na ovom mjestu se granica lomi i skreće u pravcu istoka idući sjevernom međom parcele k.č. broj 2068/3 k.o. Bijeljina 2 u dužini od oko 100m, gdje se lomi u pravcu juga i nastavlja istočnom međom navedene parcele u dužini od oko 98m, odnosno do sredine Ulice Knez Ivo od Semberije. Na ovom mjestu granica obuhvata lomi se i nastavlja u pravcu sjeverozapada idući sredinom Ulice Knez Ivo od Semberije u dužini od oko 112m, gdje se lomi u pravcu juga i ulazi u Ulicu Roze Papo. Dalje granica obuhvata nastavlja sredinom ove ulice, presijeca Tiršovu ulicu i nastavlja u pravcu juga idući sjeveroistočnom međom parcele k.č. broj 3831 k.o. Bijeljina 2. Na ovom mjestu granica obuhvata skreće u pravcu jugozapada prateći jugoistočne međe parcela k.č. broj 3831 i 3830 k.o. Bijeljina 2, presijeca pristupnu ulicu označenu kao k.č. broj 3823 k.o. Bijeljina 2, a potom i parcelu k.č. broj 3822/1 k.o. Bijeljina 2 do Mileševske ulice kojom nastavlja u pravcu jugozapada u dužini od oko 74m. Na ovom mjestu granica skreće u pravcu jugoistoka prateći sjeveroistočne međe parcela označenih kao k.č. broj 4257, 4255, 4254, 4253, 4252, 4251, 4250 i 4249 k.o. Bijeljina 2 gdje dolazi do Ulice Svetozara Miletića. Tu granica skreće u pravcu jugozapada idući sjeverozapadnom stranom Ulice Svetozara Mileteća sve do sredine Ulice Galac. Na ovom mjestu granica obuhvata skreće u pravcu sjeverozapada idući sredinom Ulice Galac sve do raskršća sa Ulicom potporučnika Smajića. Dalje granica nastavlja jugoistočnom stranom kolovoza Ulice potporučnika Smajića u dužini od oko 270m odnosno do pristupne ulice označene kao k.č. broj 4296 k.o. Bijeljina 2, gdje idući ovom ulicom skreće u pravcu jugoistoka i izlazi na Ulicu Bogdana Žerajića. Ovdje granica obuhvata Ulicom Bogdana Žerajića skreće u pravcu jugozapada i nastavlja do Ulice srpske vojske kojom skreće u pravcu jugoistoka i ide u dužini od oko 45m, a potom skreće u pravcu jugozapada i ulazi u Ulicu Đure Daničića. Sredinom ove ulice granica obuhvata nastavlja u pravcu jugozapada sve do Kozaračke ulice u kojoj skreće u pravcu sjeverozapada. Od Ulice Đure Daničića granica obuhvata nastavlja u pravcu sjeverozapada idući Kozaračkom ulicom sve do Ulice 27. marta. Ovde skreće u pravcu jugozapada idući sredinom Ulice 27. marta u dužini od oko 200m. Nakon toga granica obuhvata skreće u pravcu sjeverozapada i ide jugozapadnim međama parcela označenih kao k.č. broj 2915/2, 2914, 2912, 2910, 2909, 2908, 2901, 2766/2, 2766/3, 2766/1, 2765 i 2764 k.o. Bijeljina 1, gdje izlazi na Ulicu Filipa Višnjića kod raskrsnice „Dizdarević“. Jugoistočnom stranom kolovoza Ulice Filipa Višnjića granica obuhvata nastavlja u pravcu jugozapada u dužini od oko 130m, a potom skreće u pravcu sjeverozapada i ulazi u Jermensku ulicu. Dalje u pravcu sjeverozapada granica obuhvata nastavlja jugozapadnom stranom Jermenske ulice sve do raskršća sa Ulicom Ivana Mažuranića, gdje se lomi i nastavlja u pravcu sjevera idući zapadnom stranom Ulice Ivana Mažuranića u dužini od oko 60m, a potom skreće u pravcu sjeverozapada i ide jugozapadnim i

južnim međama parcela označenih kao k.č. broj 2008, 2009, 2011, 2015 i 2016 k.o. Bijeljina 1, a potom skreće u pravcu sjevera i ide zapadnom međom parcele k.č. broj 2016 k.o. Bijeljina 1 sve do Ulice neznanih junaka, odnosno mosta na kanalu Dašnica i mjesta odakle je započeo opis granice obuhvata. 2).

Obuhvat Regulacionog plana „Centar grada“ u Bijeljini ima ukupnu površinu od 94,74 ha (devedesetčetiri hektaraisedamdesetčetiri ara).

2. Tipologija izgradnje

Prostorni obuhvat Centra grada Bijeljine predstavlja prostor koji se vremenom uobličio i definisao, a nastao je spontanom radijalnim širenjem urbanog gradskog jezgra i ima površinu od 94,74 ha.

Centralno gradsko područje predstavlja najznačajniji element prostornog modela urbanog područja grada Bijeljine unutar kojeg je, pored stanovanja, smješten glavni gradski centar sa koncentracijom sadržaja javnih funkcija i ostalih društvenih djelatnosti. Okosnicu čini onaj dio društvenih djelatnosti koje obuhvataju kulturu, javnu administraciju i društvene organizacije.

Fizička struktura većine gradova, u kombinaciji sa prirodnim uslovima (morfologijom terena), istorijskim naslijeđem, njihovom funkcijom i značajem, kao i sa stepenom društveno-ekonomskog razvoja, uglavnom predstavlja kombinaciju karakterističnih tipova i šema izgradnje i organizacije, mada ima gradova sa dominantnom i prepoznatljivom tipološkom urbanom matricom

Tipologija izgradnje u zatečenom stanju na prostoru centralne gradske zone Bijeljine je raznolika i predstavlja kombinaciju karakterističnih tipova i šema izgradnje i organizacije. Kombinacija je to blokovskog sistema izgradnje, pojedinačnih samostalno izgrađenih objekata, vezanih uličnih nizova i sl. Po namjeni prisutni su individualni stambeni i stambeno-poslovni objekti, poslovni objekti, objekti društvenih sadržaja, višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti.

Ovim planom prednost u budućoj koncepciji daje se blokovskoj izgradnji sa prisutnošću svih njenih vrsta (zatvoreni blok, poluotvoreni i otvoreni blok, ulični niz). Smatramo da je odabrana koncepcija logična i primjenljiva u skladu sa prirodnim karakteristikama i prostornim uslovima tretiranog obuhvata.

Osnovne karakteristike organizacije prostorne cjeline su sljedeće :

Koncentracija javnih funkcija i ostalih društvenih sadržaja i dalje je u sklopu gradskog jezgra. Tu su skoncentrisane uglavnom sve javne funkcije i najveći dio ostalih društvenih sadržaja, što je sa aspekta dostupnosti i karaktera ovih funkcija povoljna okolnost. Njihovo funkcionisanje, međutim, ugrožava nagomilavanje neadekvatnih sadržaja u neposrednoj blizini. Pored javnih funkcija i društvenih sadržaja, stanovanje je takođe jedna od značajnih i još uvijek dominantnih funkcija u ovom prostoru. Analizom postojećeg stanja konstatovano je da i dalje vodeću ulogu i veći procenat zauzima porodični tip stanovanja, dosta prisutan ne samo na cijelom obuhvatu plana, nego i u samom gradskom jezgru. Ipak, u poslednjih pet godina značajno je porastao procenat višeporodične stambene izgradnje, koja se međutim u narednom planskom periodu mora bolje i organizovanije usmjeravati sa potenciranjem izgradnje i svih pratećih elemenata bez kojih ne može postići zadovoljavajući kvalitet u sklopu ovog vida stanovanja. Takođe, potrebna je adaptacija sadržaja u okruženju radi zadovoljavanja uvećanih kvalitetnijih potreba građana.

3. Vrste primijenjenih pravila regulacije

Regulacija prostora zasniva se na: urbanističkim pokazateljima (namjena, indeks ili stepen izgrađenosti, indeks ili stepen iskorišćenosti); urbanističkim mrežama linija (regulaciona linija, građevinska linija, osovinska linija saobraćajnice, granična linija zone); pravilima izgradnje (postavljanje objekata, udaljenost objekata, visina objekata, postavljanje ograde, parkiranje i garažiranje i dr).

Kako se u konkretnom slučaju radi o prostoru centralne gradske jezgre koji je izgrađen i već ima urbanu efinisanu urbanu matricu, to su pravila regulacije stečena postojećim stanjem i definisana prethodnim sprovedbenim dokumentima koji su tretirali ovaj obuhvat. Bazirana su na prostornim karakteristikama obuhvata, prirodnim karakteristikama i naslijeđenom fizičkom strukturom.

U regulaciji prostora posebno mjesto i ključnu ulogu ima saobraćajna infrastruktura, odnosno saobraćajna mreža gradskih ulica. U konkretnom slučaju ista je uglavnom naslijeđena, te djelomično formirana kroz rekonstrukcije postojećih i planiranje novih ulica. Pojasi regulacije su definisani tako da granice građevinskih parcela prema ulici ujedno su i regulacione linije.

Građevinske linije postojećih objekata u obuhvatu regulacionog plana uglavnom su definisane u skladu sa postojećim stanjem, odnosno novoplanirana izgradnja se u najvećoj mjeri uklapa – radi u vidu interpolacije novih objekata u dijelom formirane ulične nizove pri čemu se uglavnom poštuju postojeće građevinske linije.

Po osnovu svega iznesenog jasno se uočava da se u koncepciji izrade regulacionog plana mogu primijeniti samo već postojeće i naslijeđene vrste regulacije. Istovremeno vođeno je računa da i u ostalim elementima novi objekat treba da bude u skladu sa gradskom okolinom u kojoj se podiže. U tom smislu, nova intervencija treba da bude stilski usklađena sa dominantnom stilskom orijentacijom u zoni koja je kontekstualno bitna (ulica, skver, blok, potez, dio grada i sl.).

II. Prirodni uslovi i resursi

1. Geotehničke karakteristike, prirodni uslovi i ograničenja

Osnova geološka građa tetena, geomorfološke i geotehničke karakteristike, a za koje su vezani i odgovarajući uslovi, odnosno prirodne pogodnosti i ograničenja, definisani su Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine, kao i drugom dokumentacijom koja se koristi u izradi ovog planskog dokumenta.

Prema OGK, list Bijeljina, R 1 : 100 000 i njenom Tumaču, geološku građu prostora obuhvata Urbanističkog plana Bijeljina čine sedimentne tvorevine neogena i kvartara.

Centralni dio Bijeljine je dio prostrane aluvijalne terasne ravni (t_1) Semberije. Teren je ravan do vrlo blagog nagiba ka sjeveru. Apsolutne visine prirodnog terena su oko 92-93m.

Površinski dio terena izgrađuju terasne naslage koje čine pjeskovi i sitnozrni do srednjezrni šljunak ukupne debljine do 30 m, sa pokrovom od prašnjastih glina različitog porijekla i debljine 2-4 m.

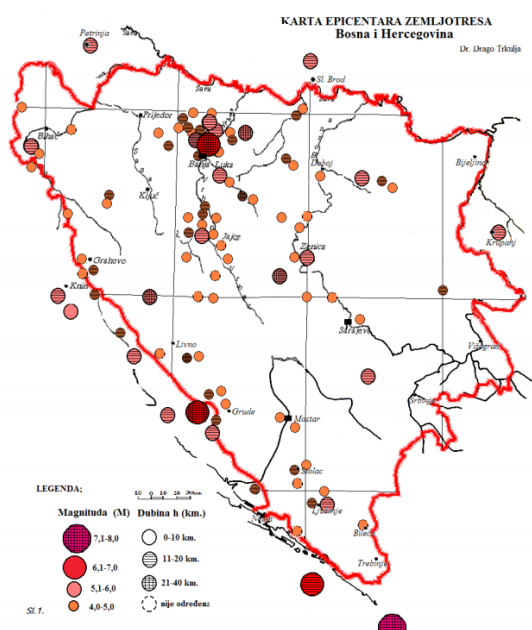
Po inženjersko-geološkim karakteristikama ovaj teren je vrlo povoljan. U prirodnim uslovima stabilan. Pokrovne gline su slabo do srednje stišljive, slabo do srednje nosive i u podini pod

uticajem podzemne vode. Šljunkovi su visoke nosivosti i praktično nedeformabilni. Nivo podzemne vode je sa blagim gradijentom ka sjeveru, na dubini oko 3 m. Akviferi u gornjopontijskim i pleistocenskim pjeskovima najčešće su na dubini od 80 – 150 m. Vode ovog akvifera su pod pritiskom. Akviferi u trijasmnim i krednim karstifikovanim krečnjacima i dolomitima sa termalnom i termomineralnom vodom su na većim dubinama (1000 – 1400 m).

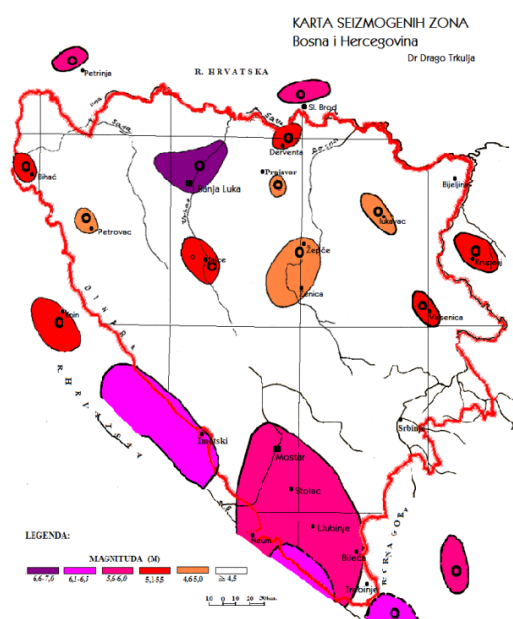
Seizmološke karakteristike

Osnovne karakteristike seizmičnosti definisane su na osnovu podataka o zemljotresima koji su se dogodili u prošlosti na ovom području i podataka o zemljotresima iz udaljenijih žarišta koja okružuju ovo područje, a ostvaruju na njemu značajne seizmičke efekte.

Zemljotresni rizik, praktično, definiše nivo prihvatljivog oštećenja objekata i ovaj nivo ostvaruje se kroz odgovarajući proračun čija su pravila utvrđena pravilnikom. Zemljotresna opasnost ocjenjuje se preko seizmoloških karata maksimalno očekivanih inteziteta i karata maksimalnih očekivanih horizontalnih ubrzanja.



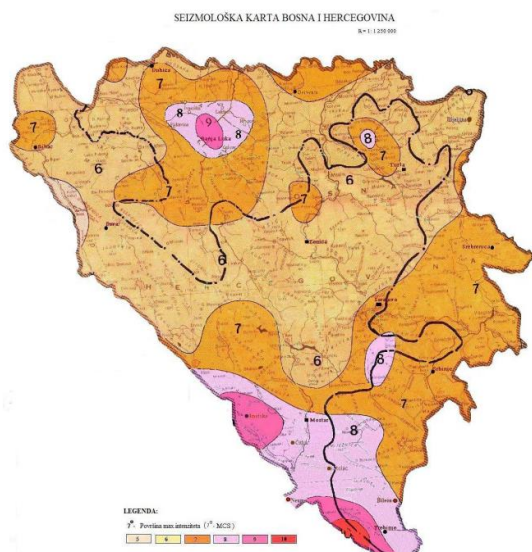
Karta epicentara zemljotresa BiH



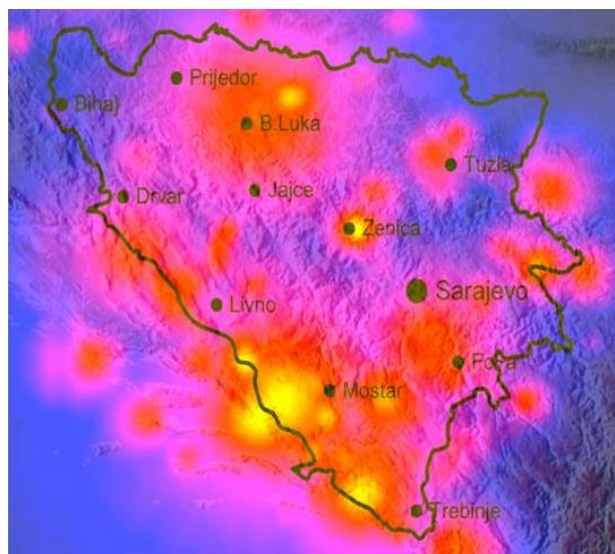
Karta seizmogenih zona BiH

Prema seizmološkim kartama maksimalnih očekivanih inteziteta predmetno područje nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa $I = 7^0$ MSK za povratni period od 500 godina, sa vjerovatnoćom pojava od 63%.

Prema kartama seizmičnog hazarda preko maksimalnih očekivanih horizontalnih ubrzanja tla za povratni period od 475 godina sa vjerovatnoćom prevazilaženja događaja od 10% u 50 godina, maksimalno očekivano horizontalno ubrzanje na osnovnoj stijeni za Grad Bijeljina je 0,05g ($g=9,81\text{m/s}$).



Seizmološka karta BiH



Prognostička karta seizmičkog intenziteta za teritoriju BiH u narednih 100 godina

S obzirom na to da Grad Bijeljina pripada seizmičkoj zoni 7. stepena za povratni period od 500 godina, za potrebe projektovanja i izgradnje građevinskih objekata od značaja neophodno je utvrditi potrebne seizmičke parametre na osnovu detaljne seizmičke rejonizacije (Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima – „Službeni list SFRJ“ broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90)

Zakonsku regulativu u oblasti seizmičkog projektovanja i građenja u Republici Srpskoj čine:

- Zakon o uređenju prostora i građenju „Sl. Glasnik Republike Srpske“ broj 40/13 i 106/15,
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima – „Službeni list SFRJ“ broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90,
- Pravilnik o tehničkim normativima za sanaciju, ojačanje i rekonstrukciju objekata visokogradnje oštećenih zemljotresom i za rekonstrukciju i revitalizaciju objekata visokogradnje – „Sl. List SFRJ“ broj 52/85,
- Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986, nacr).

Geotehnički uslovi

Objekti višeporodičnog tipa stanovanja i objekti javnih funkcija i drugih društvenih sadržaja, manje spratnosti, mogu se planirati sa jednom podzemnom etažom ili bez nje, za uslove plitkog temeljenja u povlatnim glinama bez posebne melioracije temeljnog tla – optimalna je spratnost Po+Pr+2-3 sprata. Uz odgovarajuće statičko rješenje objekata temeljenje se može izvoditi na temeljnim trakama ili temeljima samcima.

Objekti spratnosti veće od Pr+3 sprata, te drugi objekti (javni i industrijski objekti sa specifičnim opterećenjem na tlo većim od 150kN/m², mogu se direktno temeljiti uz uslov pojačane sanacije i na odgovarajućem tipu temelja ili se temelje na šipovima postavljenim u šljunkovitoj podlozi, uz lokalnu primjenu drenažnih sistema.

Objekti unutrašnje i spoljne infrastrukture, izvedeni za najviše jednu podzemnu etažu, uglavnom su iznad nivoa podzemne vode. Kod velikih prečnika kolektora potrebna je sanacija tla sa ankerovanjem.

Objekti javne infrastrukture – putevi ili drugi linijski objekti ne mogu se izvoditi na posteljici od neprerađenog lokalnog tla. Melioracija tla mora biti projektovana na opterećenje predviđeno kategorijom objekta ili se primjenjuju podloge od lomljenog kamena odgovarajućeg granulata.

Pri projektovanju i izgradnji objekata visokogradnje i niskogradnje obavezno se mora pridržavati odredaba Zakona o uređenju prostora, Zakona o geološkim istraživanjima, Zakona o zaštiti životne sredine, te Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju Pravilnika o tehničkim mjerama i uslovima za građenje i seizmičkim područjima.

Za projektovanje građevinskih objekata po odredbi čl. 101. Zakona o uređenju prostora obavezna su geološka istraživanja - veza Zakon o geološkim istraživanjima, a u cilju utvrđivanja stabilnosti terena i dozvoljenog opterećenja temeljnog tla.

Temeljenje objekata treba izvoditi na odgovarajućem tlu, poznatih karakteristika, Temelji dijelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla. Primjena dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se za svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.

Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini.

Podzemne prostorije projektovati prema uslovima hidrogeoloških podataka, odnosno hidrogeoloških istraživanja kako je propisima određeno. Kod temeljenja objekata treba dati prednost konstrukcijama temelja po slijedećem redosljedu: temeljna ploča, roštilj, trakasti temelji, povezani veznim gredama u ortogonalnom pravcu ili temeljne stope, povezane veznim gredama u dva ortogonalna pravca. Temeljenje građevinskih objekata, te izgradnja infrastrukturnih objekata ne smije se izvoditi na nekontrolisano nasutom tlu. Drenažu površinskih voda izvoditi po odgovarajućem projektu, u cilju obezbjeđenja nekontrolisanog prokvašavanja tla što bi imalo štetno dejstvo. Projektovanjem i eksploatacijom ovog prostora moraju biti primjenjene mjere kojima će se obezbijediti uređenje i očuvanje tla kao građevinskog zemljišta i životne sredine.

Za objekte sa složenim konstrukcijama seizmički koeficijent K_s treba odrediti na osnovu detaljnih ispitivanja dinamičkih karakteristika lokacije i objekata. Preporučuje se seizmička stabilnost navedenih objekata da se sprovede za realno dejstvo zemljotresa putem analize dinamičke reakcije. Nasipanje, zasjecanja terena, zaštitu kosina i sl. u cilju nivelacije i uređenja zemljišta obavljati po odgovarajućem projektu uvažavajući geomehaničke karakteristike 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, Zakonu o zaštiti životne sredine, Zakonu o uređenju prostora i građenju Reviziji i izmjeni Urbanističkog plana grada Bijeljine, kao i posebnim zakonima o zaštiti voda, vazduha i zemljišta.

Postojeća namjena površina na prostoru području plana, sagledana detaljnom analizom postojećeg stanja i izgrađenosti, pokazuje karakteristike koje se uglavnom mogu zadržati.

Na osnovu valorizacije stambenog i javnog (društvenog) fonda zaključeno je da se značajan broj danas zadovoljavajućih objekata treba zadržati u svom sadašnjem stanju sa odgovarajućim intervencijama na poboljšanju kvaliteta i uslova stanovanja i rada.

Površine pod objektima valorizovanim kao "loše" stanje omogućuju buduću izgradnju za novu koncepciju planirane organizacije.

Sa aspekta infrastrukture područje regulacionog plana "Centar grada" u Bijeljini uslovno je povoljno za budući razvoj sa ograničenjima koja se moraju u narednom planskom periodu postepeno eliminisati. Prostor je opslužen saobraćajnom infrastrukturom sa evidentiranim uskim grlima i naslijeđenim neadekvatnim regulacionim širinama dijela gradskih ulica, ali se isto postepeno prevazilazi izvođenjem planiranih rekonstrukcija gradskih ulica, izgradnjom kružnih tokova od kojih je jedan i novi element u saobraćajnoj infrastrukturi u ovom dokumentu. U obuhvatu Regulacionog plana uglavnom je završena izgradnja javne fekalne kanalizacije, kao i rekonstrukcija vodovodne mreže čime je značajno poboljšano stanje u tretiranom obuhvatu, kao i poboljšano stanje u smislu karakteristika i zaštite životne sredine.

3. Postojeća namjena površina i objekata

Postojeća namjena površina unutar obuhvata Plana može se svrstati u površine :

- Stanovanje

Stanovanje je na prostornom obuhvatu plana prisutno u svim vidovima, odnosno kao jednorodni tip stanovanja u okviru kojeg su prisutni porodični stambeni objekti sa i bez poslovanja u prizemljima stambenih zgrada; višeporodični tip stanovanja sa objektima takođe sa i bez poslovanja u prizemljima stambenih zgrada. Višeporodični objekti karakterišu se kao zasebne slobodnostojeće zgrade, zgrade u nizu i blokovi.

- Komercijalne djelatnosti

Komercijalne djelatnosti u grupi poslovnih sadržaja i objekata imaju dominantnu ulogu, na obuhvatu plana a zastupljene su kroz trgovinu (najveći procenat), ugostiteljstvo, zanatstvo, hotelske sadržaje.

- Javne službe i administracija

U obuhvatu regulacionog plana je gradski centar (jezgro) u kojem su uglavnom skoncentrisane sve javne službe Uprave i administracije koje opslužuju stanovništvo grada, opštine, regiona i šire.

- Društvene djelatnosti

Društvene djelatnosti predstavljene su objektima školstva, socijalne zaštite i kulture. Na prostornom obuhvatu plana od školskih objekata nalaze se Osnovne škole: Sveti Sava i Vuk Karadžić, Srednja muzička škola i Centar za usmjereno obrazovanje.

Objekat socijalne zaštite je Dječije obdanište Čika Jova Zmaj.

Kulturni sadržaji predstavljeni su objektima kulturno-vaspitnih ustanova: Biblioteka „Filip Višnjić“, Muzej "Semberija", Centar za kulturu u sklopu kojeg su bioskop „Radnik“ i galerija „Milenko Atanacković“, Sokolski Dom, te sakralnim objektima i kompleksima kao predstavnicima duhovne kulture - Manastirski kompleks Sv. Vasilija Ostroškog u ulici Jovana Dučića, crkva Sv. Georgija u ulici Svetog Save, Saborna crkva u ulici Srpske Dobrovoljačke Garde, Atik džamija u ulici Vuka Karadžića i džamije u ulici Miloša Obilića i ulici Majevičkoj, te rimokatolička crkva Prečistoga Srca Marijina u ulici Vojvode Stepe.

- Komunalne djelatnosti

Ovu djelatnost čine komunalna preduzeća (Vodovod i kanalizacija, JP "Komunalac" i dr.).

- Zelene površine

Zelene površine zastupljene su kao parkovi, trgovi i skverovi, od kojih centralno mjesto i posebnu ulogu ima Gradski park koji datira s kraja 19 vijeka.

- Saobraćaj

U postojećoj namjeni površina saobraćaj zauzima značajan prostor sa gradskim saobraćajnicama, pješačkim površinama i parking platoima.

III. Stanovanje

U prethodnom dijelu teksta već su navedeni osnovni elementi prostorne organizacije Centralne zone Bijeljine sa evidentiranim problemima. Kada je u pitanju stanje izgrađenosti i uređenja prostora, analiza postojećeg stanja pokazala je sljedeće :

Kvalitet fizičke strukture je veoma neujednačen na cijelom obuhvatu plana. Stanovanje je u obuhvatu plana još uvijek dominantna funkcija, a u periodu implementacije plana pokazala se veća zainteresovanost za stambenu izgradnju – uglavnom višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata u odnosu na izgradnju poslovnih objekata.

Stanovanje se u centralnoj gradskoj zoni pojavljuje u svim vidovima.

Objekti porodičnog stanovanja generalno se mogu svrstati u dvije kategorije :

- objekti starijeg datuma izgradnje koji su uglavnom manjih gabarita, izgrađeni na manjim nepravilnim katastarskim parcelama i prizemne spratnosti. Prema bonitetu ovi objekti se smjenjuju, od objekata u lošem stanju i neuslovnih za stanovanje, do objekata koji su vremenom održavani te se valorizuju kao srednje stanje koje se mora popraviti odgovarajućim rekonstrukcijama dogradnjama i nadogradnjama,
- objekti novijeg datuma izgradnje, koji su uglavnom nešto većih gabarita u zavisnosti od veličina i položaja katastarskih parcela, većinom spratnosti P+Pot i P+1, po valorizaciji svrstani u dobro i mjestimično srednje stanje. Generalno ovi objekti zadovoljavaju standarde kvalitetnog stanovanja.

Objekti višeporodičnog stanovanja kroz analizu postojećeg stanja svrstani su u tri kategorije:

- Objekti iz ranijeg perioda (starijeg datuma izgradnje) su lošijeg kvaliteta valorizovani su uglavnom kao srednjeg boniteta, spratnosti najčešće P+2 i P+3. Građeni su u klasičnom sistemu gradnje za ovu vrstu objekata, sa klasičnim stanovima manje kvadrature, ravnih krovova ili kosih sa malim padom krovnih ravni i pokrovom od salonita, sa arhitekturom karakterističnom za period soc – realizma i arhitekture ranog 20 vijeka na našim prostorima zahtijevaju značajnu rekonstrukciju.
- Objekti novije gradnje, karakteristični u ulicama 27 marta i između ulica Gavrila Principa i Svetog Save. Ovi objekti imaju bolju strukturu stanova (takođe pripadaju savremenoj arhitekturi 20 vijeka sa karakterističnim elementima podneblja), veću spratnost (P + 4 i kompleks solitera sa P+10) i kvalitetniji arhitektonski izgled. Uglavnom su građeni sa ravnim krovovima i na većem broju ovih objekata izvedena su nadziđivanja i kosi mansardni krovovi ili potkrovlja.
- Objekti novijeg datuma izgradnje nastali u poslednjih 5 godina, koji su po valorizaciji u dobrom stanju. Ovi objekti su većih gabarita, uglavnom građeni u klasičnom sistemu gradnje, sa kosim mansardnim krovovima. Ova kategorija objekata predstavlja sa aspekta buduće planske koncepcije prostorne organizacije faktor ograničenja. Razlog je način izgradnje u sklopu kojeg se nije vodilo računa o neophodnoj površini i pratećim saržajima obaveznim za normalno korišćenje izgrađenog poslovnog i stambenog prostora. Građeni su u okviru katastarskih parcela, uglavnom zauzimajući gotovo cijelu parcelu bez mogućnosti potrebne organizacije pratećih sadržaja (prije svega parking površina, zelenih površina, površina potrebnih za smještaj komunalne infrastrukture, saobraćajnih i pješačkih tokova za snabdijevanje i normalno korištenje poslovnih i stambenih prostora i sl.).

IV. Infrastruktura

1. Saobraćaj

Saobraćajna infrastruktura je u obuhvatu plana u cijelosti naslijeđena iz postojećeg stanja i iz prethodnih regulacionih planova ovog obuhvata. Ovim planom ne podrazumijevaju se značajnije intervencije na izmjeni saobraćajne infrastrukture. Osim korekcije trasa pojedinih gradskih saobraćajnica prema usvojenim projektima njihove rekonstrukcije koja se desila u periodu izvođenja gradske kanalizacije, ukidanja malog broja pristupnih ulica prema inicijativama građana, te planiranja nekoliko kružnih raskrsnica kao najprihvatljivijeg oblika ukrštanja saobraćajnih tokova, osnovna mreža gradskih saobraćajnica je zadržana.

U periodu implementacije prethodnih sprovedbenih dokumenata ovog područja do danas izgrađene su kružne raskrsnice na četiri lokacije. Jedna lokacija je na zapadnoj strani obuhvata na lokalitetu „Dizdarević“, druga lokacija je na istočnoj strani – lokacija „Ledinci“, treća u središnjem dijelu obuhvata – lokacija kod „Garulje“ i četvrta, poslednja izgrađena je raskrsnica kod „Bleda“.

2. Vodovod i kanalizacija

2.1. Vodovod

Snabdijevanje pitkom vodom grada Bijeljina vrši se iz izvorišta "Grmić". Procjena izdašnosti izvorišta kreće se oko $1,5\text{m}^3 / \text{sek}$.

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.).

Kako se obuhvat regulacionog plana odnosi na uže gradsko područje, na ovom lokalitetu postoji izgrađena gradska vodovodna mreža. U ulicama braće Gavrić, Karađorđevoj i Meše selimovića izgrađen je cjevovod DN 200 (Ulica braće Gavrić) i DN 150 (Ulice Karađorđeva i Meše Selimovića). Svi postojeći objekti priključeni su na pomenute cjevovode koji su sastavni dio gradske vodovodne mreže, a planirani objekti takođe će se priključiti na ovu mrežu uz prethodne uslove i saglasnosti nadležne ustanove „Vodovod i kanalizacija“ Bijeljina.

2.2 Fekalna kanalizacija

U gradu Bijeljini u završnoj je fazi izgradnja jedinstvenog sistema prikupljanja, transporta i prečišćavanja otpadnih voda iz domaćinstava i industrije, a koja se izvodi u području centralne zone grada. Ovo je jedan od najvrednijih i najznačajnijih realizovanih projekata u proteklom periodu koji je značajno doprinio podizanju urbanog standarda i kvaliteta življenja na području grada.

2.3 Kišna kanalizacija

Sa kišnom kanalizacijom je slična situacija kao i sa vodovodnom mrežom. Naime, kako se radi o centralnoj gradskoj zoni i o saobraćajnicama koje čine osnovnu uličnu gradsku mrežu, to je i kišna kanalizacija izvedena u gradskim ulicama.

3. Elektroenergetika i telekomunikacije

3.1. Elektroenergetska infrastruktura

Područje obuhvaćeno regulacionim planom „Centar grada“ Bijeljina snabdjeveno je električnom energijom iz 10 kV elektroenergetske distributivne mreže sa 36 transformatorskih stanica 10/0.4 kV koje su smještene u centralnoj zoni ili rubnom području. Transformatorske stanice su dijelom smještene u objektima, a dijelom su slobodnostojeće tipa BTS ili MBTS. Srednjenaponska 10 kV i 35 kV mreža je izvedena iz ČTS «Bijeljina I», «Bijeljina 3» 110/35/10 kV, ČTS Bijeljina II» i «Bijeljina III» 35/10 kV. Srednjenaponska 10 kV i 35 kV mreža u predmetnom obuhvatu je položena u zemlju.

3.2. Telekomunikacije

Na području regulacionog plana „Bijeljina centar“ nalazi se tranzitni centar Telkoma Srpske. Tranzitni centar predstavlja čvorište spojnih puteva koji prolaze kroz područje Semberije tako da se u području zone centra nalaze magistralni optički kapaciteti Banjaluka-Bijeljina, Bijeljina-Trebinje i Bijeljina-Šabac. Pored optičkih kablova pored zgrade Telekoma Srpske se nalazi antenski stub na kom se nalaze antene za magistralne radiorelejne veze prema Banjaluci, Trebinju i Srbiji.

Pored magistralnih iz objekta Telkoma Srpske izlaze i tri spojna puta optičkim kablom prema RSS Krušik, RSS Kruševlje i Slobomiru. U zoni područja regulacionog plana centra grada izgrađena je kablovska kanalizacija u dužini od 5365 m sa 69 kablovskih okna. Kroz nju iz zgrade telekoma izlazi 35 kablovskih pravaca od čega su u zoni centra instalirani kapaciteti od 12 kablovskih pravaca sa oko 3500 parica. Telakom Srpske u zoni centra ima instaliranu jednu baznu stanicu u zgradi Telekoma. Pored Telekoma Srpske postoje još dvije bazne stanice drugih operatera.

U zoni centra su i tri alternativna telekomunikaciona operatora. Telrad DOO je u izgradnji kablovskog distributivnog sistema kao kombinovane HFC mreže sa tehničkim mogućnostima brzog prelaska na potpuni pristup optičkim kablovima. Takođe tri operatora daju bežični pristup širokopoljnom internetu u nelicenciranom spektru na 2.4 i 5.4 GHz.

4. Toplifikacija

Sjeverozapadni i uži centralni dio obuhvata regulacionog plana u postojećem stanju ima snabdijevanje toplotnom energijom iz kotlarnice u preduzeću "Stolar", koja ima kapacitet od 3,84 MW i građevinski objekat za još jednu jedinicu iste snage, bez prostornih ograničenja u daljem proširivanju. U ostalim dijelovima obuhvata zagrijavanje objekata riješeno je sopstvenim kotlarnicama u višeporodičnim stambenim zgradama, javnim i društvenim objektima. Pored ovog načina (kotlarnice) zagrijavanje objekata vrši se i putem električne energije (etažno grijanje).

Glavni izvor toplotne energije za zagrijavanje prostorija u užem urbanom području grada Bijeljina treba ostati sistem daljinskog grijanja iz gradske Toplane. Osnovni razlozi su: izgrađena infrastruktura, bolje iskorišćenje goriva u odnosu na alternativu sa mnogo malih ložišta i jednostavnija kontrola dimnih gasova i njihovog uticaja na okolinu. Sistem daljinskog grijanja ima i nedostataka koje bi trebalo u što kraćem vremenu otkloniti a najveći su: dotrajalost cjevovodne mreže, skupo gorivo (teško lož ulje mazut), veliki sadržaj sumpora u gorivu koji prouzrokuje zagađenje vazduha, vode i zemlje, nedostatak mjerenja utroška energije po potrošaču, neizbalansirana cjevovodna mreža, te zastarjelost mjerne i regulacione opreme u kotlovnici i u toplotnim stanicama koja dovodi do lošeg vođenja sistema. Zbog često niske temperature u stanovima, loše ukupne ekonomske situacije i drugih razloga naplata od potrošača je relativno loša. Otklanjanje nekih od ovih nedostataka je započelo sanacijom dijela cjevovodne mreže..

Generalno, toplifikacioni sistem se za sada ograničava na već izrađeni i sa mogućnošću dogradnje i proširenja konzuma u centralnoj gradskoj zoni.

Svi objekti porodičnog stanovanja i svi objekti koji nisu spojeni na sistem daljinskog grijanja ili nemaju mogućnost spajanja do daljnjeg, koristiće toplotnu energiju za zagrijavanje prostorija iz privatnih kotlovnica, kotlova za etažno grijanje ili lokalnim izvorima toplote po

prostorijama. Kao i do sada najčešće će se koristiti drvo, a zatim lož ulje i električna energija. Drvo, pored cijepanog oblika, sve više će se koristiti u obliku peleta i sječke u kotlovnica ma za centralno grijanje. Drvo kao energent je povoljan i sa stanovišta čuvanja okoline. Naime pri sagorijevanju drveta oslobođeni ugljikovi oksidi se ponovo vežu u biljke iz kojih su i nastali pri sagorijevanju tako da imaju zanemariv uticaj na efekt staklene bašte. Količina pepela i šljake je zanemarivo mala i kreće se ispod 1% utrošene mase pri sagorijevanju. Drvo je također domaći i obnovljiv energent. Za lokalno i centralno grijanje, u početnom dijelu planskog perioda, se očekuje najviše korišćenje drveta kao energenta i to najčešće kao cijepano drvo. Povećanjem proizvodnje peleta i pojeftinjenja kotlova za centralno i etažno grijanje koji koriste pelet i sječku potrošnja drveta u ovom obliku će se sve više koristiti uz smanjenje cijepanog drveta. Zbog očekivane izgradnje cjevovodne mreže za distribuciju i cjevovodne mreže za raspodjelu prirodnog gasa, nakon gasifikacije Grada, očekuje se smanjenje potrošnje drugih fosilnih goriva i električne energije za proizvodnju toplotne energije, dok se očekuje i dalje korišćenje drveta i druge bio mase u kotlovnica ma za centralno i etažno grijanje

V Javne službe i druge društvene djelatnosti

Na području Regulacionog plana Centralne Zone Bijeljine su skoncentrisane sve javne funkcije i najveći dio ostalih društvenih sadržaja. Između ostalog, ova činjenica jasno upućuje na važnost i karakter prostora koji se tretira ovim planom, a koji u narednom periodu mora da proširi i unaprijedi sadržaje, kapacitete i funkcije koji ga postavljaju na nivo opštinskog i regionalnog centra sa značajnim gravitacionim područjem.

Objekti javnih funkcija uglavnom su skoncentrisani u centralnom dijelu Plana, u neposrednom okruženju oko zgrade Opštine. To su zgrade Opštinske uprave, Suda, Katastra i Uprave prihoda.

Društvene djelatnosti predstavljene su objektima školstva, socijalne zaštite i kulture. Na području Plana školstvo je predstavljeno Osnovnim školama Sveti Sava i Vuk Karadžić, Srednjom muzičkom školom i Centrom za usmjereno obrazovanje.

Socijalna zaštita predstavljena je dječijim ustanovama – Dječije obdanište Čika Jova Zmaj koje se nalazi u obuhvatu plana.

Kulturni sadržaji predstavljeni su objektima kulturno-vaspitnih ustanova: Biblioteka „Filip Višnjić“, Muzej "Semberija", Centar za kulturu u sklopu kojeg su bioskop „Radnik“ i galerija „Milenko Atanacković“, Sokolski Dom, te sakralnim objektima i kompleksima kao predstavnicima duhovne kulture - Manastirski kompleks Sv. Vasilija Ostroškog u ulici Jovana Dučića, crkva Sv. Georgija u ulici Svetog Save, Saborna crkva u ulici Srpske Dobrovoljačke Garde, Atik džamija u ulici Vuka Karadžića i džamije u ulici Miloša Obilića i ulici Majevičkoj, te rimokatolička crkva Prečistoga Srca Marijina u ulici Vojvode Stepe.

VI Životna sredina

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

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 .

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

Pod zaštitom prirode podrazumjeva se naročito zaštita voda, vazduha, zemljišta i šuma, nalazišta ruda i drugo. Pod zaštitom prirodnih vrijednosti podrazumjeva se zaštita nacionalnih parkova, memorijalnih područja, parkova prirode, rezervata prirode, kao i spomenika prirode i prirodnih rijetkosti. Pod zaštitom kulturno – istorijskog naslijeđa i njegove okoline podrazumjeva se zaštita graditeljskog naslijeđa, spomenika i spomeničkih cjelina, arheoloških lokaliteta, spomen obilježja, kao i prostora značajnih istorijskih i ambijatalnih vrijednosti i karakteristika. Pod zaštitom urbanog standarda, u procesu planiranja i građenja naselja, podrazumjeva se obezbjeđenje osnovnih higijenskih, graditeljskih i socijalnih uslova stanovanja, rada i rekreacije stanovnika, u smislu utvrđivanja koeficijenta izgrađenosti naselja i gustine naseljenosti, strukture stanova i standarda stanovanja, komunalne opremljenosti naselja, površina i objekata namjenjenih društvenom standardu i rekreaciji, uslova za saobraćaj pješaka i vozila kao i drugih uslova izgradnje.

VII Ocjena stanja, organizacije i korišćenja prostora

1. Ocjena postojećih kapaciteta Centralne zone Bijeljine i primjene važećeg regulacionog plana:

Kapaciteti izgradnje

Područje Centralne zone Bijeljine predstavlja prostor intenzivne izgrađenosti u kojoj dominantnu ulogu ima stambeni građevinski fond, ali pored njega, u gradskom jezgru prisutna je koncentracija svih javnih i društvenih sadržaja.

U stambenoj izgradnji dominira mješoviti tip stanovanja - porodični stambeni objekti izgrađeni u okviru postojećih katastarskih parcela i višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti. Objekti su različitih horizontalnih i vertikalnih gabarita u zavisnosti od površina i položaja pripadajućih parcela na kojima su izgrađeni.

Objekti višeporodičnog tipa stanovanja uglavnom su skoncentrisani u centralnim dijelovima obuhvata plana. Pored starijeg građevinskog fonda, odnosno višeporodičnih stambenih objekata izgrađenih u ranijem periodu (sedamdesetih i osamdesetih godina prošloga vijeka) u posljednjih deset godina evidentna je pojačana izgradnja stambeno-poslovnih objekata višeporodičnog tipa stanovanja koji se uglavnom koncentrišu u samom gradskom jezgru, odnosno centralnom dijelu obuhvata regulacionog plana.

Kapaciteti zemljišta

Zemljište na prostornom obuhvatu regulacionog plana definisano je kao gradsko građevinsko zemljište što znači da pravo raspolaganja ima opština Bijeljina. Najveći procenat u imovinskom stanju jeste zemljište u privatnom vlasništvu, dok je manji procenat zemljišta na obuhvatu plana u državnoj svojini.

Parcelacija zemljišta u postojećem stanju je neujednačena sa dominacijom usitnjenih nepravilnih katastarskih parcela što je posebno izraženo u zonama porodičnog tipa stanovanja. Vlasnički i suvlasnički odnosi su komplikovani u smislu većeg broja suvlasnika na jednoj katastarskoj parceli.

Tendencija ukрупnjavanja više katastarskih parcela u jedinstvene veće građevinske parcele, radi izgradnje višeporodičnih stambeno-poslovnih ili poslovnih objekata prisutna je tek u poslednjih par godina..

Kapaciteti infrastrukture

Intenzivnija izgradnja objekata svih namjena, sa dominacijom izgradnje ostambenih objekata višeporodičnog stanovanja značajno utiču na kapacitete infrastrukture koja je osnovni prateći element izgradnje, ali i osnovni element urbanog standarda grada. Može se dati generalni zaključak da razvoj infrastrukture ide nešto sporije u odnosu na tempo izgradnje, ali generalno to se stanje značajno popravlja u smislu realizacije planskih rješenja i povećanja postojećih kapaciteta, kao i sanacije i rekonstrukcije postojećih objekata i mreža.

2. Ocjena mogućnosti daljeg razvoja Centra grada u Bijeljini :

Mogućnosti izgradnje objekata

Centralna zona Bijeljine predstavlja najznačajniji prostor urbanog područja grada sa koncentracijom svih javnih funkcija i društvenih djelatnosti po kojima predstavlja centar Grada i regije. Ova činjenica ukazuje na velike mogućnosti njenog budućeg razvoja ukoliko se isti bude planski usmjerio na prevazilaženje evidentiranih problema, dostizanje i prelaženje pragova razvoja i sagledavanje budućih potreba korisnika ovog prostornog obuhvata, kao i svih onih koji ovom prostoru gravitiraju.

Kada je u pitanju izgradnja objekata evidentno je da postoje izražene potrebe za izgradnjom stambenih, poslovnih i drugih objekata unutar ovog prostora koji je veoma atraktivan. Planiranje nove izgradnje imaće dobre perspektive ukoliko se adekvatno sagledaju mogućnosti prostora obuhvata plana. Kako se radi o već izgrađenom i formiranom prostoru, mogućnosti njegove buduće izgradnje ne mogu se posmatrati samo kroz izgradnju novih objekata, nego prije svega kroz rekonstrukciju i adaptaciju postojećih, njihovu adekvatnu prenamjenu, te interpolaciju novih uz poštivanje postojeće urbane matrice i strukture. Pored toga dijelovi prostornog obuhvata koji imaju starije i loše naslijeđe otvaraju mogućnosti radikalnijih rekonstrukcija u okviru kojih bi se akcenat dao novoj izgradnji, odnosno zamjeni postojeće neracionalne individualne stambene izgradnje novim objektima stambeno-poslovnim i poslovnim sa pratećim javnim površinama i sadržajima.

Mogućnosti korišćenja zemljišta

Gradsko građevinsko zemljište predstavlja najveći resurs Centralne zone Bijeljine i upravo zahvaljujući tome otvaraju se i mogućnosti njegovog korišćenja za potrebe izgradnje različitih sadržaja. Ove mogućnosti biće realizovane samo ukoliko se obezbjede programi uređenja i korišćenja zemljišta i svi ostali neophodni preduslovi kako se zemljište nebi neplanski koristilo i izgrađivalo, a samim tim i degradiralo. To suštinski znači da svaka mogućnost korišćenja zemljišta, na prostoru Centralne zone Bijeljine posebno, direktno zavisi i direktno je uslovljena postojanjem programa upravljanja, korišćenja i uređenja gradskog građevinskog zemljišta. To će se naročito pokazati u slučajevima izgradnje javnih objekata, infrastrukturnih sistema i rješavanju imovinskog stanja na zemljištu.

Mogućnosti održivog razvoja i modernizacije infrastrukture

Definisani kapaciteti i utvrđene slabosti postojećih infrastrukturnih sistema su polazni parametar koji će ukazati na pravce i smjernice budućeg razvoja, koji je moguć jedino i isključivo uz prepoznavanje i prevazilaženje negativnih elemenata i usklađivanje razvoja infrastrukture sa prostorno - fizičkim razvojem ove zone. Prilokom toga, 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.

Mogućnosti unapređenja kvaliteta i identiteta Centralne zone Bijeljine

Generalno posmatrano skup naprijed navedenih mogućnosti (adekvatan način korišćenja i uređenja gradskog građevinskog zemljišta, izgradnja objekata, modernizacija i održiv razvoj infrastrukture, maksimalno poštivanje principa ekološkog razvoja) preduslov su i mogućnosti unapređenja kvaliteta i stvaranja odgovarajućeg identiteta Centralne zone Bijeljine. Centralna zona Bijeljine ima odgovarajući identitet stvoren u skladu sa ulogom i mjestom ovog prostora u njegovom užem i širem okruženju. Cilj budućeg razvoja jeste očuvanje i unapređenje tog identiteta kroz sve prethodno navedene elemente. U izgradnji objekata mogućnosti unapređenja ogledaju se u kontrolisanoj izgradnji usklađenoj sa planskim rješenjima, zoniranjem i namjenama definisanim u odgovarajućim zonama. U korišćenju zemljišta to podrazumijeva izradu odgovarajućih programa korišćenja i uređenja zemljišta, sa jasno definisanim javnim interesom (infrastruktura u prvom redu).

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

I. Stanovništvo i stanovanje

Koncentracija stanovnika na prostornom obuhvatu plana zahtijeva proširenje stambenog fonda i radnog prostora. Ovu mjeru realizujemo kroz sanaciju, rehabilitaciju, rekonstrukciju i dogradnja, nadogradnja i interpolacija unutar zatečenog stambenog fonda, kao i izgradnjom novih stambenih i stambeno-poslovnih objekata oba tipa stanovanja.

Unutar određenih zona pojavljuje se mješoviti tip stanovanja i potreba za prevođenjem niske gustine stanovanja ili niske spratnosti u novi tip višeporodičnog stanovanja veće spratnosti ili uvođenje javnih i privrednih djelatnosti u cilju snabdijevanja stanovništva u ovim zonama.

Da bi omogućili racionalno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta u prostornom obuhvatu, ali i ograničili uništavanje prirodnog resursa adekvatnim mjerama prevodimo individualni tip slobodnostojerćih zgrada iz zonalnih dijelova u višeporodično stanovanje sa poslovanjem i neophodnim pratećim sadržajima, stvarajući uslove za unapređenje životne sredine i zdrave uslove življenja, te bolju infrastrukturnu opremljenost .

Na ovaj način ići će se postepenom ostvarivanju operativnog cilja:

U Centralnoj zoni razvijati višeporodično stanovanje sa poslovnim sadržajima, uz primjenu ekonomskih principa u gazdovanju građevinskim zemljištem, a u cilju zadovoljavanja potreba korisnika ovih prostora.

II. Poslovne djelatnosti

Imajući u vidu ostvareni razvoj i uočene probleme, kao i potrebu da se ostvari ambijent koji će omogućiti da se centralno područje i dalje transformiše, neophodno je uvoditi sve one kapacitete (postojeće i planirane) koji će afirmisati Bijeljину kao regionalni centar, staviti ih u službu privrednog i opšteg razvoja, a to su trgovina, ugostiteljsvo, zanatske i različite intelektualne usluge, uz sadržaje kulture, zabave i razonode koji će povećati atraktivnost 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 Centralnu zonu grada treba osloboditi svih neodgovarajućih kapaciteta (stovarišta, proizvodnih pogona i sl.), i zamijeniti ih odgovarajućim kapacitetima posebno poslovnih, intelektualnih, finansijskih, različitih konsalting usluga, trgovine na nivou manjih kompaktnih tržišnih centara opremljenih po evropskim principima, ali i specijalizovanih prodavica, hotelskih kapaciteta takođe opremljenih po evropskim standardima i sl. Istovremeno Centralno područje treba rasteretiti intenzivnijeg saobraćaja, kako bi se povećala pristupačnost i komunikativnost ovog područja. Takođe, poboljšanje komunalne opremljenosti i uvođenje novih tehnologija (telekomunikacionih i sl.) je pretpostavka za obezbeđenje kvalitetne ponude centralnih lokacija.

III. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Ovim planom se usvaja orijentacija prema izgradnji moderne i efikasne uprave smještene u Centralnoj zoni . Planira se rekonstrukcija postojećih kapaciteta institucija i službi.

Već tradicionalno u Bijeljini su prisutne dnevne migracije koje za značajan dio seoske populacije predstavljaju ustaljen način života, kroz koje se zadovoljavaju razne potrebe u Bijeljini: posao, školovanje, zdravstvo, zabava i dr.

Za Bijeljину su tradicionalne ne samo dnevne migracije selo-grad, već isto tako i privremene (sedmične) migracije selo-druga naselja u regionu (Ugljevik, Lopare, Brčko), kao i vanjske migracije, posebno u Srbiju, Njemačku i Austriju.

Rezultati i posljedice ovih migracija nisu zanemarljive kako za demografsku i društveno-ekonomsku promjenu sela, već utiču i na dimenzionisanje mnogih gradskih funkcija u Bijeljini koje prevazilaze zadovoljavanje samo potreba stanovništva Bijeljine.

Naime, dnevni migrant je u stalnom dodiru sa načinom života i rada u gradu Bijeljini, i to neposredno formira njegove nove obrasce ponašanja, potreba, kako njega tako i njegovog domaćinstva.

Tome posebno doprinosi populacija mladih koja ide u srednje i visoke škole u Bijeljini, i sve brže mijenja kako sliku sela, tako daje pečat života u gradu Bijeljini.

To potvrđuje tezu da dimenzionisanje javnih službi u Bijeljini mora biti u dva nivoa: jedan za potrebe grada i drugi za potrebe naselja sa područja opštine, i šire s' obzirom na navedene dnevne i druge migracije kako autohtonog stanovništva tako i doseljenog.

Po zakonskom određenju **javnih funkcija**, odnosno javnih službi, tim su pojmom obuhvaćene ustanove i preduzeća kojima se objezbeđuje ostvarivanje prava, odnosno zadovoljavanje potreba i interesa građana i organizacija (Organi uprave, pravosuđa, komora, udruženja, fondovi, banke i dr.).

Rasprostranjenost objekata ovog tipa koncentrisana je uglavnom u Centralnoj Zoni što je za ovakav vid službe u urbanističkim normativima i predviđeno, zbog njihove dostupnosti građanima, efikasnosti i prepoznatljivosti.

Ukupno potrebno zemljište za potrebe javnih funkcije iznosi 1,42 ha.

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

Pored javnih funkcija značajno mjesto i ulogu za centralnu gradsku zonu imaju i drugi **društveni sadržaji**, odnosno objekti školstva, zdravstva, socijalne zaštite, kulture, duhovne kulture – sakralni objekti i fizičke kulture.

Potrebe u kapacitetima za djecu **predškolskog uzrasta** utvrđene su na osnovu procjene koja čini 6% ukupnog broja stanovnika.

U obuhvatu plana nalazi se dječije obdanište "Čika Jova Zmaj".Kapacitet obdaništa se zadržava sa pripadajućom površinom, ali je neophodno pristupiti njegovoj modernizaciji i boljem uređenju pripadajućih površina shodno prostornim mogućnostima parcele. Pored ovoga treba omogućiti i angažovanje privatnih kapaciteta uz zadovoljenje propisanog standarda za djecu predškolskog uzrasta.

Osnovno obrazovanje podrazumjeva osnovne škole kao vaspitno-obrazovne osmogodišnje ustanove koje vrše potpun obuhvat mladih od 7-14godina.

Na području Centralne Zone Bijeljine nalaze se dvije osnovne matične škole: Osnovna škola "Sveti Sava" u ulici Svetog Save i Osnovna škola "Vuk Karadžić" sa centralnim objektom u ulici Vojvode Stepe u centralnoj gradskoj zoni i jednim objektom (četverorazredna nastava) u ulici Račanskoj na području naselja "Ledinci".

Potrebe u kapacitetima za djecu uzrasta 7-14godina starosti utvrđene su na osnovu procjene kontigenta stanovništva koji čini 12% ukupnog broja stanovnika, kao i obaveznog obuhvata od 100% učenika osnovnog obrazovanja.

Iz navedenog se bilježi povećan broj učenika posebno u školama u Bijeljini i manjak školskog prostora.

Za navedene osnovne škole na području Centralne Zone Bijeljine, planira se zadržavanje postojećih objekata na pripadajućem prostoru uz obaveznu rekonstrukciju, modernizaciju i proširenje postojećih kapaciteta sa uvođenjem sadržaja koji nedostaju. To je već učinjeno na pripadajućoj parceli osnovne škole Sveti Sava gdje je već izgrađen još jedan školski objekat, a potrebno je i uz ovu i uz školu Vuk Karadžić planirati izgradnju fiskulturnih dvorana za potrebe škola.

Od objekata **srednjih škola** na prostoru RP Centralne Zone Bijeljine nalaze se dvije srednje škole i to Srednja Muzička škola u ulici Karađorđevoj i Srednjoškolski centar (obrazovanje učenika u privredi – zanatski smjerovi) u ulici Atinskoj. Oba objekta treba zadržati na njihovim pripadajućim lokacijama uz rekonstrukcije, eventualne dogradnje i bolja uređenja pripadajućeg prostora.

U Bijeljini se sva pitanja **socijalne zaštite** obavljaju preko Centra za socijalnu zaštitu.

Ustanove socijalne zaštite podrazumjevaju objekte za smeštaj djece bez roditeljskog staranja, domove za stare, škole i ustanove za retardirana lica, Centar za socijalni rad i izbjegličke kampove, dnevne centre i sl.

Analiza izveštaja Centra za socijalni rad i drugih relevantnih institucija, potvrđuje da se ovoj oblasti mora dati daleko veći značaj nego do sada.

Sve informacije potvrđuju da je sve veći broj lica i porodica koji imaju osnova za materijalno obezbeđenje i druge vidove socijalne pomoći tako da već u 2003. godini 207 porodica sa područja grada prima socijalnu pomoć.

Nužna je veća briga za stare s obzirom da broj starih na području opštine i grada ima tendenciju rasta. Prema podacima Statističkog zavoda RS oko 16% stanovništva je starije od 60 godina.

Prema preporukama iz Urbanističkog plana grada Bijeljine, ove kapacitete treba planirati u rubnim mjesnim zajednicama, gdje im je obezbeđen mir, prostor za šetnje i odmaranje. Tako, na području Centralne zone Bijeljine nema postojećih kapaciteta, odnosno navedenih objekata socijalne zaštite.

Zdravstvena djelatnost za grad obavlja se u Opštoj bolnici "Sveti Vračevi" Bijeljina, koja nije u obuhvatu ovog plana, odnosno nalazi se uz njegovu jugoistočnu granicu.

Rasterećenju bolničkih kapaciteta sada doprinose brojne privatne specijalističke ordinacije, uz koje treba razvijati i ambulante porodične medicine u lokalnim centrima i stomatološke ordinacije pri školama.

Sadržaji kulture zauzimaju posebno mjesto upravo u prostoru obuhvata ovog plana i treba im posvetiti posebnu pažnju.

Po normativima za gradove ove veličine, kao što je Bijeljina, treba obezbijediti u centralnom dijelu grada lokaciju za jedno pozorište sa cca 500 sjedišta i cca 4000m² korisne površine i za jednu univerzalnu salu sa 850 sjedišta i cca 3900m² površine sa višenamjenskim korišćenjem.

U centru takođe treba u postojećim stambenim objektima planirati sadržaje odnosno takozvane radionice za kulturne djelatnosti (galerije, čitaonice, pričaonice idr.).

U ovoj oblasti treba maksimalno omogućiti privatnu inicijativu i privatni kapital.

Iz oblasti kulture objekti značajni za grad nalaze se u ovoj zoni i tu ih treba zadržati kao što su: Narodna biblioteka "Filip Višnjić", Muzej "Semberija", Centar za kulturu, Bioskop i SKUD "Semberija". Potrebno je pristupiti odgovarajućim sanacijama i rekonstrukcijama, kao i proširenju ovih postojećih kapaciteta, gdje je neophodno posvetiti posebnu pažnju njihovoj modernizaciji i boljoj organizaciji sadržaja.

Sakralni objekti, kao izraz duhovne kulture imaju posebnu važnost za stanovništvo Bijeljine i šire.

Ove građevine pripadaju kategoriji javnih sadržaja u kojima religiozni dio stanovništva ispunjava duhovne potrebe, a istovremeno, neke od njih predstavljaju kulturno-istorijske vrijednosti.

Na prostornom obuhvatu plana Centralne zone Bijeljine nalaze se sakralni objekti većine konfesija prisutnih na ovom području. Planira se uređenje pripadajućih površina u skladu sa namjenom i potrebama.

Kompleks **Manastira Sv. Vasilija Ostroškog** u ulici Jovana Dučića predstavlja značajan spomenik duhovne kulture u gradskom jezgru.

Pored Manastira poseban značaj ima **Pravoslavna crkva Sv Georgija** u ulici Svetog Save koja je jedan od najstarijih sakralnih pravoslavnih spomenika kulture (završena 1872. godine).

Saborna crkva na krajnjem sjeveroistočnom dijelu obuhvata plana, u ulici Srpske Dobrovoljačke Garde, takođe predstavlja značajan kulturni – duhovni sadržaj sa uređenim pripadajućim prostorom. Okolni prostor oko objekta Saborne crkve u narednom periodu tek treba da dobje konačan izgled izgradnjom značajnih objekata u koje u prvom redu spada **Pravoslavna Gimnazija** koja se gradi u ovom kompleksu.

Na prostornom obuhvatu plana nalaze se tri džamije, od kojih najznačajnije mjesto zauzima **Atik džamija** u centralnoj jezgri, u ulici Vuka Karadžića, kao najvrijedniji od ovih objekata i objekat proglašen nacionalnim spomenikom BiH. Pored Atik džamije u obuhvatu plana su i **džamija u ulici Miloša Obilića** i **džamija u ulici Majevičkoj** koje se planom zadržavaju uz uređenje pripadajućeg prostora na kome su izgrađene.

Na obuhvatu plana je i **Rimokatolička crkva Prečista Srca Marijina** sagrađena 1904. godine sa pripadajućom površinom i sadržajima za koju se takođe planira uređenje pripadajućih površina. Ovaj objekat je proglašen nacionalnim spomenikom BiH.

Operativni cilj za razvoj **sporta i fizičke kulture** jeste revitalizacija svih školskih sportskih objekata kako bi se što više mladih moglo i u van školskim aktivnostima baviti sportom.

Budući da izvještaji o stanju narkomanije u Bijeljini ukazuju na porast te pojave jedan od načina borbe za zdrav život mladih je njihovo angažovanje u sportu i rekreaciji.

Pored sanacije i rekonstrukcije postojećih kapaciteta potrebno je izgraditi i nove fiskulturne dvorane (Osnovne škole Sveti Sava). Takođe treba omogućiti aktiviranje privatnih prostora za potrebe rekreacije u zatvorenom.

Sokolskom domu potrebno je obezbijediti adekvatnu rekonstrukciju i uvođenje novih sadržaja.

Za oblast fizičke kulture i sporta posebno mjesto pripada i uređenju obala kanala Dašnica sa uvođenjem šetališta u drvoredu i biciklističke staze. Sve su ovo sadržaji koji se moraju postepeno realizovati u skladu sa ovim planom.

IV. Infrastruktura

U skladu sa planiranom namjenom zemljišta u obuhvatu plana planiraju se i svi infrastrukturni sistemi, njihova modernizacija, rehabilitacija i razvoj kako bi se svim subjektima, korisnicima prostora, omogućila bolja ponuda i pristupačnost mrežama i objektima infrastrukture.

1. Vodovod i kanalizacija

1.1. Vodovod

U užoj urbanoj zoni grada, na osnovu predviđenog porasta broja stanovnika neophodno je izvesti značajna proširenja na vodovodnom sistemu za projektovani period do 2025.godine. Potrebe za pitkom vodom u kratkom vremenskom periodu uvećane su četiri puta u odnosu na potrebe iz 1990. godine.

Da bi se obezbijedila potrebna količina pitke vode kako za potrebe opštine Bijeljina tako i za potrebe planiranog regionalnog sistema vodosnabdijevanja Semberije i dijela Posavine, planira se (dugoročno) proširenje izvorišta a samim tim i postojeće zone neposredne zaštite izvorišta "Grmić".

Količine vode su sračunate na osnovu usvojene norme potrošnje gradskog stanovništva od $q=350$ l/st/dan za srednju godišnju potrošnju tipično kontinentalnog grada veličine do 100.000 stanovnika. Koeficijenti neravnomjernosti za maksimalnu dnevnu i časovnu potrošnju ($k_d=1,1$; $k_h=1,3$) usvojeni su na osnovu literaturnih podataka za razmatrani tip naselja i vrstu potrošača i merenja izvršenih na postojećem sistemu u toku 1991., 1993. i 1995. godine.

Ukupne količine potrebne vode za grad u razmatranom periodu iznose:

- $Q_{sr.}=353$ l/s
- $Q_{max.dn.}=388,3$ l/s
- $Q_{max.cas.}=504,8$ l/s

Ove količine vode obezbijediće se proširenjem kapaciteta izvorišta "Grmić", otvaranjem novih bunara.

Postojeći VDS grada i njegove okoline mora se uklopiti u novi regionalni VDS. Postojeća magistralna mreža (prsten DN 300 mm oko grada) neće moći propustiti nove potrebne količine vode. Zbog toga, a u zavisnosti od potreba pojedinih urbanih zona, potrebno je izgraditi nove magistralne pravce u okviru postojećeg prstena i oko njega, prateći saobraćajne pravce I i II reda (prema Urbanističkom planu grada Bijeljine).

U kratkom vremenskom periodu potrebno je uraditi idejna rješenja na osnovu kojih bi se obezbijedila materijalna sredstva, izradili glavni projekti, a zatim izveli odgovarajući objekti.

Idejnim projektima trebalo bi prvenstveno obuhvatiti:

- dinamiku istražnih radova sa procjenom mogućnosti formiranja osmatračkih tačaka sa kojih bi se stalno pratio kvalitet podzemnih voda, kako bi se obezbijedila

efikasna zaštita i pravac daljeg širenja izvorišta "Grmić" kao glavnog oslonca budućeg regionalnog i gradskog VDS-a.

- koncepciju razvoja regionalnog VDS-a,
- koncepciju razvoja magistralnih cevovoda u okviru uže urbane zone grada i njihovo povezivanje sa regionalnim VDS-om.

Ovakav način projektovanja obezbijedio bi brzo i efikasno izvođenje neophodnih objekata na proširenju VDS-a grada Bijeljine kojim se moraju obezbijediti, u kratkom periodu, značajne količine pitke vode.

1.2. Kanalizacija

Postojeći kolektori **kišne kanalizacije** izvedeni u užem gradskom području, funkcionišu kao mješoviti kanalizacioni sistem s obzirom da je fekalna kanalizacija pojedinih objekata još uvijek priključena na njih. Izgradnja jedinstvenog sistema fekalne kanalizacije značajno je poboljšala navedeno stanje, a izgradnja prečištača kao i realizacija drugih projekata u ovoj oblasti su osnovni ciljevi iz oblasti ove infrastrukture za naredni period

2. Elektroenergetska infrastruktura

Predmetni obuhvat je predviđen najvećim dijelom za višeporodično stanovanje, te poslovne objekte i individualno stanovanje.

Proračunom se utvrđuje okvirni energetska bilans obuhvata RP "Centar" na osnovu koga će biti utvrđen planirani broj transformatorskih stanica nazivne snage transformatora 630 kVA i 1000 kVA .

Proračun je izveden na osnovu sljedećih polaznih podataka:

- Ukupan broj stambenih jedinica - 6500
- Poslovni objekti svedeni na ukupan broj lokala - 6350
- Instalirana snaga po jednom stanu - 18 kW
- Vršna snaga po jednom lokalima – 3 kW

Faktor istovremenosti k_1 se izračunava na osnovu sljedećeg obrasca i iznosi:

$$k_1 = k_{\infty} + (1 - k_{\infty}) / (6500)^{1/2} = 0,25 + (1 - 0,25) / (6500)^{1/2} = 0,2593$$

Usvaja se faktor potražnje:

$$k_2 = 0,7$$

Ukupan faktor istovremenosti je:

$$k_i = k_1 \times k_2 = 0,2593 \times 0,7 = 0,1815$$

Maksimalna istovremena snaga je:

$$P_{ms} = 6500 \times 18 \times 0,1815 = 21236 \text{ kW}$$

Maksimalna istovremena snaga lokala je:

$$P_{ml} = 6350 \times 3 = 19050 \text{ kW}$$

Ukupna maksimalna istovremena snaga je:

$$P_m = 21236 + 19050 = 40286 \text{ kW}$$

Postojeća instalirana snaga u obuhvatu je cca 23270 kW

Na osnovu izračunate maksimalne jednovremene snage i instalisane snage postojećih transformatorskih stanica iskazana je potrebna snaga novih elektroenergetskih izvora energije:

$$P_p = P_m - P_{it} = 40286 \text{ kW} - 23270 \text{ kW} = 16016 \text{ kW}$$

Gradnja elektroenergetskog sistema treba da prati sveukupni ekonomski i društveni razvoj grada, s tim da se obezbijedi rezerva minimalno 25% u odnosu trenutne potrebe potrošača. Jedino na taj način biće ostvaren operativni cilj koji podrazumijeva zadovoljavajuću elektroenergetsku infrastrukturu, a istovremeno će uticati i na ostvarenje strateškog cilja budućeg razvoja grada koji podrazumijeva :

"Dostizanje optimalnog nivoa kvaliteta urbane strukture, urbanog reda i urbane kulture Centralne zone, radi uspješnijeg ekonomskog i socijalnog razvoja, odnosno kvaliteta življenja kako u Centralnoj zoni tako i u cijelom gradu". Sasvim je jasno da se o kvalitetu urbane strukture, reda i kulture ne može govoriti bez adekvatno riješene prateće infrastrukture.

3. Telekomunikacije

Proširenje telekomunikacione korisničke pristupne mreže, rekonstrukcija postojeće, u većem dijelu vazdušnih vodova, kao i priključenje novoizgrađenih objekata svih namjena izvodiće se podzemnim priključkom sa razvijanjem mreže mini kablovske kanalizacije duž javnih površina i trotoara zauzimajući u korisničkom sekundarnom razvodu priključaka obje strane ulice organizovanim vođenjem iz mini kablovskih okana što će se definisati tehničkim rješenjima Telekoma kod pojedinačnih zahtjeva korisnika u skladu sa definisanim projektima proširenja telekomunikacione mreže.

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.

Kako se pristupne telefonske mreže u budućem planskom periodu planiraju isključivo kao kablovska kanalizacija, svi planirani linijski sistemi usklađeni su sa potezima glavnih kolektora fekalne kanalizacije. To znači da će se pratiti tempo izgradnje fekalne kanalizacije i, istovremeno u saobraćajnicama u kojima je ona planirana, planirati sa obe strane ulice i vodove telekomunikacione kablovske mreže, a radi izbjegavanja ponavljanja radova na iskopima na saobraćajnicama.

Do 2015. skoro da i nije moguće sagledati sve tehnološke novine koje će se pojaviti i koje će biti na raspolaganju građanima Bijeljine, a sve u skladu sa brzim tehnološkim razvojem u oblasti telekomunikacija.

U izradi izmjena i dopuna ovog planskog dokumenta, a kod definisanja spratnosti višeporodičnih stambeno-poslovnih i drugih javnih objekata vođeno je računa o pravcima radio-relejnih signala koji nisu ugroženi, a što je u skladu sa programskim elementima dostavljenim od strane nadležne PTT ustanove.

4. Toplifikacija i gasifikacija

Za oblast toplifikacije i gasifikacije grada u budućnosti će biti neophodno sačiniti uporednu tehnološko-ekonomsku analizu alternativnih, ali istovremeno i komplementarnih rješenja u snabdijevanju potrošača toplotnom energijom kako bi se na optimalan način iskoristile

komparativne prednosti svakog od njih imajući u vidu niz faktora kao što su mogućnost korištenja, visina potrebnih, a posebno početnih sredstava, okolnosti u eksploataciji, pouzdanost snabdijevanja itd. Optimalno rješenje će pokazati u kojim dijelovima grada i u kojim razvojnim fazama svaki od komplementarnih sistema treba da dobije razvojnu prednost.

Snabdijevanje toplotnom energijom potrošača u gradu Bijeljina treba da se zasniva na sljedećim opštim principima:

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

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

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

V. Zelene površine

Posebno važan zadatak planiranja jeste uspostavljanje optimalnog odnosa između arhitektonsko-građevinskih objekata i zelenih površina. Obzirom da se u ovom slučaju radi o maloj površini obuhvata, sa ograničenim prostornim mogućnostima, to je zaštita već formiranih zelenih površina (prije svega postojeći drvoređi i posebno park u neposrednoj blizini) od ogromnog značaja za životnu sredinu. Operativni ciljevi razvoja i unapređenja ove oblasti planiranja su :

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

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

U vezi sa konkretnim karakteristikama podneblja u cilju saniranja nepovoljnih mikroklimatskih efekata, osnovu zelenih površina u naselju čini srednje visoki i visoki

dendrološki materijal uz procenat primjene žbunastih biljnih vrsta na svim kategorijama zelenih površina.

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

D. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

I. Organizacija prostora

1. Prostorni koncept i sadržaj Regulacionog plana „Centar grada“ Bijeljina

Cilj, kao i osnovni elementi sadržaja regulacionog plana „Centar grada“ u Bijeljini definisani su Odlukom o pristupanju i Projektnim zadatkom koji su sastavni dio ovog dokumenta.

U prethodnim dijelovima ovog teksta opisano je postojeće stanje u granicama obuhvata plana. Analiza koja je prethodila izradi ovog dokumenta, pokazala je veliku zainteresovanost za izgradnju upravo objekata višeporodičnog stanovanja u centralnoj zoni.

Izabranom metodologijom u ovom dokumentu u osnovi se zadržava planirana koncepcija iz ranijih regulacionih planova, a promjene se odnose na djelomičnu preparcelaciju građevinskih parcela u obuhvatu plana gdje je to moglo da se izvrši tako da se:

- ne remeti prostorna koncepcija važećeg plana,
- ne remeti saobraćaj i komunalna infrastruktura važećeg plana,
- ne utiče na parcele iz neposrednog i šireg okruženja,
- ne ugrožavaju postojeći objekti i sadržaji na predmetnim lokacijama i njihovom neposrednom okruženju.

Prije detaljnijeg obrazloženja koncepcije plana smatramo potrebnim navesti određene zaključke do kojih smo došli u postupku detaljne analize važećeg regulacionog plana, analize dostavljenih inicijativa i analize trenutnog stanja na terenu. U ranijim regulacionim planovima ovog obuhvata, generalno, dobro su procijenjene potrebe budućeg razvoja ovog prostora posebno u smislu povećanja obima izgradnje kolektivnih stambeno-poslovnih objekata. Utvrđena maksimalna visinska regulacija objekata, parcelacija zemljišta na građevinske parcele velike površine za izgradnju višeporodičnih objekata i blokova, kao i dio planirane saobraćajne mreže postavili su se kao svojevrsna ograničenja u implementacije plana. Prethodni sprovedbeni dokumenti prostornog uređenja ovog obuhvata, kao i drugi planovi koji tretiraju urbano područje Bijeljine, preporučuju i pretpostavljaju izradu i korišćenje programa uređenja gradskog građevinskog zemljišta, kao preduslova i osnove za realizaciju planskih

rješenja, posebno u dijelovima u kojima se zahtijeva formiranje novih građevinskih parcela i realizacija osnovnih mreža gradske infrastrukture (najizraženije na polju saobraćajne mreže).

U sklopu ovog prostornog obuhvata nemogućnost bržeg planskog razvoja ima veće posljedice obzirom da se radi o Gradskom i regionalnom centru koji zahtijeva visok kvalitet urbane strukture, urbane kulture i urbanog identiteta usklađenog sa ulogom ovog centra.

Smatramo da je stoga, uz pažljivu i detaljnu analizu dosadašnje implementacije planova koji su tretirali ovo područje, kao i uz maksimalno poštovanje strategija i dokumenata prostornog uređenja višeg nivoa, neophodno je jasno definisati opravdanost određenih planskih rješenja posebno onih koji se odnose na saobraćajnu mrežu i objekte, opravdanost predviđenih radikalnih rekonstrukcija u određenim zonama centra grada, te opravdanost zadržavanja individualnog stanovanja u najužoj gradskoj jezgri. Ovi su elementi detaljno analizirani i na osnovu te analize usvojena koncepcija prostorne organizacije koja omogućuje realizaciju planskih rješenja.

2. Osnovna namjena površina u prostornoj cjelini

Osnovna namjena površina za područje obuhvata regulacionog plana "Centar grada" u Bijeljini definisana je planom šireg područja i poštovana je u izradi regulacionog plana.

U Centralnoj zoni, koja je obuhvat ovog regulacionog plana, stanovanje zauzima najveći procenat teritorije i može se smatrati kao osnovna namjena površina ovog prostornog obuhvata. Zastupljeno je kroz dva vida – individualno stanovanje i višeporodično stanovanje. Mješoviti tip stanovanja, koji podrazumijeva porodično i višeporodično stanovanje u određenom međuodnosu, zastupljeno je u sjeverozapadnim, jugozapadnim i jugoistočnim dijelovima obuhvata. To su područja u kojima dominira porodični tip stanovanja na relativno dobro definisanim i uređenim katastarskim parcelama te se u najvećoj mjeri i zadržava kroz izmjene i dopune plana. Pored toga, u skladu sa brojnim inicijativama građana, te u skladu sa osnovnim programskim opredjeljenjima budućeg razvoja grada u ovim dijelovima se, a na prostorima na kojima postoje adekvatne prostorne i infrastrukturne mogućnosti, planiraju i objekti višeporodičnog tipa stanovanja. Ovo je posebno izraženo u sjeverozapadnom i jugozapadnom dijelu obuhvata plana – područja ulice Profesora Bakajlića i Majora D. Gavrilovića, te jugozapadni dio iza raskršća Dizdarević gdje se izmjenama i dopunama plana upravo definiše mješoviti tip stanovanja sa dijelovima i potezima u kojima se planiraju višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti, te zadržavaju postojeći i planiraju novi porodični stambeni i stambeno-poslovni objekti.

Mješoviti tip stanovanja zastupljen je dijelom i u centralnom području obuhvata – posebno u ulicama Jovana Dučića i Atinskoj u kojima treba zadržati ambijentalne vrijednosti postojećeg stanja gradskih porodičnih kuća oplemenjene novim sadržajima i oblikovanjem koje će dati poseban izraz ovom području.

Dijelovi prostornog obuhvata, posebno potezi uz gradske saobraćajnice – Gavrila Principa, Nikole Tesle, Kneginje Milice, Meše Selimovića, Majevičke, Miloša Obilića i td. planiraju se za višeporodični tip stanovanja. Ovaj tip stanovanja zastupljen je, dakle u svim onim dijelovima prostornog obuhvata u kojima postoje adekvatne prostorne mogućnosti – prvenstveno saobraćajne i infrastrukturne, te u unim dijelovima u kojima je naslijeđeni građevinski fond i prostorna koncepcija postojeće parcelacije u lošem i haotičnom stanju.

Pored stanovanja poslovanje takođe spada u osnovnu namjenu površina u obuhvatu plana. Poslovanje će biti integrisano sa stanovanjem, tako da se u svim stambenim objektima

pojavljuje poslovanje u prizemljima i mjestimično i u prvim etažama. Dominiraće komercijalni sadržaji kompatibilni stanovanju.

Pored komercijalnih sadržaja osnovnu namjenu površina Centralne zone i posebno značajno mjesto u ovo području imaju javne funkcije i ostale društvene djelatnosti kojima je izmjenama i dopunama plana posvećena posebna pažnja u smislu proširenja i rekonstrukcije postojećih kapaciteta, ali i uvođenje novih u skladu sa koncepcijom i obavezama preuzetim iz plana šireg područja.

II. Stanovanje

Stanovanje je, generalno, najzastupljenija funkcija (namjena), a pojavljuje se u dva osnovna vida – kao individualno i višeporodično stanovanje, odnosno karakteristika obuhvata plana u cjelini je mješoviti tip stanovanja.

Mješovito stanovanje podrazumijeva objekte individualnog i objekte višeporodičnog tipa stanovanja koji se zajednički pojavljuju na određenim dijelovima obuhvata plana, ali u adekvatno riješenom odnosu i uz uslov da predstavljaju u organizacionom, arhitektonsko-konstruktivnom, volumenskom i sadržajnom smislu harmoničnu cjelinu.

U dijelovima obuhvata gdje je zastupljeno mješovito stanovanje zadržani su **individualni stambeni objekti** na postojećim katastarskim parcelama koje imaju veće površine i adekvatne prostorne mogućnosti tako da se planira dogradnja i nadziđivanje ovih objekata, kao i izgradnja novih porodičnih objekata. Gabariti ovih objekata u osnovi su nešto većih dimenzija, a spratnosti su, prema zakonskim odredbama maksimalno P + 2. Na određenim mjestima, a posebno u zonama gdje su u blizini individualni i višeporodični stambeni objekti, individualni objekti se planiraju u nizovima od po dva ili tri objekta, tako da su kontakti ova dva vida stanovanja, koji suštinski imaju različite karakteristike i parametre, ipak harmonični i bez većih kontrasta.

Višeporodično stanovanje zastupljeno je na cijelom prostornom obuhvatu plana, a posebno skoncentrisano u centralnim dijelovima obuhvata. Prema programskim elementima, preporukama i smjernicama iz plana šireg područja potrebno je dati prioritet višeporodičnom tipu stanovanja uz primjenu viših standarda (garaže, parkinzi, zelenilo, oblikovanje) posebno u Centralnoj Zoni grada. Ove preporuke su ispoštovane kroz izradu izmjena ovog regulacionog plana, a što je posebno opravdano sa aspekta adekvatnog korištenja gradskog građevinskog zemljišta i opremanja gradske zone neophodnom infrastrukturom.

Višeporodični stambeni objekti planiraju se u svim tipovima, odnosno kao samostalne slobodnostojeće zgrade u okviru definisanih građevinskih parcela, kao nizovi spojenih lamela koji formiraju ulične fasade glavnih gradskih saobraćajnica, te kao otvoreni blokovi ili poluotvoreni blokovi koji formiraju unutrašnja dvorišta u okviru kojih se smještaju prateći sadržaji.

U određenim dijelovima obuhvata plana, posebno sjeverni dio obuhvata – prostor između ulica Meše Selimovića, Njegoševe i Kneginje Milice izvršena je radikalna rekonstrukcija, a što je u skladu i sa planom šireg područja, kao stečenom obavezom, u skladu sa zatečenim postojećim stanjem u kome dominiraju stariji porodični objekti u lošijem stanju, usitnjene parcele i nedovoljan broj adekvatnih pristupa.

Visinska regulacija planiranih višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata definisana je u grafičkom prilogu prostorne organizacije. Kako se na lokacijama teško može

zadovoljiti Zakonom definisani parametar za broj parking mjesta usklađen sa brojem stambenih i poslovnih jedinica, to se ovim planom predviđa parkiranje (garažiranje) u sklopu podrumskih etaža višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata – definisano smjernicama za sprovođenje plana. Uz realizaciju planiranih javnih garaža problem parkiranja bi bio adekvatno riješen u obuhvatu plana

Preporuke iz planova šireg područja u pogledu povećanja spratnosti višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata do max P+8 definišu se kroz izradu regulacionog plana u skladu sa naslijeđem, odnosno stanjem zatečene fizičke strukture koja se i dalje zadržava i stvarnih prostornih mogućnosti na teritoriji određenog prostornog obuhvata. To je razlog zbog kojeg se spratnost višeporodične stambene gradnje planirane ovim planom kreće u rasponu od min. P+4 u zonama u kojima je u kontaktu sa porodičnim stanovanjem i nema adekvatne prostorne mogućnosti za veće vertikalne gabarite, do P+7 (planirano stanje) tamo gdje to prostorne mogućnosti obezbjeđuju. Sa spratnošću postojećih solitera u ulici Gavriła Principa i starog nebodera, zadržavaju se prepoznatljivi visinski reperi u gradu koje, po planskoj koncepciji u sadašnjem stanju prostora ne treba narušavati.

Od generalnih karakteristika stanovanja, kao funkcije zastupljene na prostornom obuhvatu plana u najvećem procentu bitno je naglasiti sledeće :

Planirani i postojeći stambeni objekti oba vida stanovanja imaju mogućnost da se realizuju ili kao stambeni ili kao stambeno-poslovni objekti. Poslovanje se može pojaviti u svim postojećim i planiranim stambenim objektima, u prizemnim i višim etažama u skladu sa utvrđenim potrebama. U zavisnosti od konkretnih potreba objekti definisani kao višeporodični mogu imati i više poslovnih etaža od stambenih, a u određenim uslovima mogu se graditi i kao poslovni objekti. Sadržaj poslovnog dijela objekta mora biti adekvatan i kompatibilan funkciji stanovanja. Obzirom da se radi o centru grada poslovanje treba usmjeravati prema djelatnostima administracije, raznih intelektualnih usluga, kulturnih i specijalizovanih djelatnosti (galerije, klubovi, knjižare, antikvarnice i sl. advokatske i sl. kancelarije, itd.), ali i komercijalnih, uslužnih i drugih sadržaja kompatibilnih stanovanju. Pored toga, u skladu sa potrebama u toku implementacije plana može se dozvoliti da se na mjestu planiranog stambeno-poslovnog objekta gradi isključivo poslovni objekat. Ovo se posebno odnosi na prostore u samoj gradskoj jezgri koja jeste i vremenom treba još adekvatnije da postane poslovni centar grada Bijeljine.

III. Privredne djelatnosti

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

specijalizovanih usluga koje će pratiti zahteve koji će nastati ekonomskim, društvenim, sociološkim a posebno tehnološkim promjenama.

Područje Centralne zone grada predstavlja svojevrsan potencijal za formiranje ekonomije obima (veliki promet roba, usluga, komuniciranja i sl.). Da bi Centar vremenom to postao kroz Izmjene i dopune Plana ispoštovani su sledećih nekoliko osnovnih principa:

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

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,

pristupačnosti, obezbeđenjem uslova za nesmetan pristup sadržajima (pješačke zone, parking prostori i sl.),

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.). Zato kapaciteti za zadovoljenje svakodnevnih potreba na ovom području treba pretežno da su dimenzionisani za lokalno stanovništvo i zaposlene koji tu rade, a da se na području lociraju unikatni, specijalizovani ili kapaciteti za pružanje povremenih usluga.

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 i jesu primjerene ovom prostornom obuhvatu. Tako se pored postojećih kapaciteta, koji se planom predviđaju za rekonstrukcije i proširenja, planira i izgradnja novih, prioritetno duž ulica Meše Selimovića, Karađorđeve, Atinske, Kneginje Milice, Njegoševe, a u sklopu planiranih stambeno-poslovnih objekata, nizova i blokova višeporodičnog tipa stanovanja, kao i posebnih poslovnih objekata.

Trgovinskom sektoru se zbog njegovog značaja u koncepciji regulacionog plana daje posebno mjesto. U postojećim odnosima trgovina je vodeća na području obuhvata plana, a preko ove privredne grane, pravilnom reorganizacijom i podizanjem kvaliteta i nivoa usluge, može se značajno uticati na položaj i privlačnost gradskog područja u njegovom užem i širem okruženju. Pored postojećih trgovačkih kapaciteta, planira se i izgradnja novih, dijelom na principu tržnih centara, a dijelom kroz pojedinačne kapacitete. Tako se planom predviđa izgradnja poslovnog komercijalno-administrativnog centra na lokaciji kod zgrade Suda (raskršće ulisa Vuka Karadžića i Nikole Tesle), zatim posebna zona za izgradnju komercijalno-uslužnog i sportsko-rekreativnog kompleksa sa stanovanjem na lokaciji uz kanal Dašnicu uz ulicu Neznanih junaka, potom zona za izgradnju poslovnog kompleksa komercijalnih djelatnosti, kulture, stanovanja i parkiranja na lokaciji između Robne kuće i Gradske biblioteke. Planom su predviđene i još dvije cjeline ovih sadržaja – u ulici Srpske vojske i u ulici Kneza Miloša (obuhvata postojeći dio Tehničke škole, obdaništre i kino dvoranu). Pored navedenih planiranih lokacija potrebno je naglasiti da se ovim planom predviđa i rekonstrukcija postojeće gradske pijace sa poslovnim objektima definisana kao zona za izgradnju objekata komercijalnih, uslužnih, zanatskih i administrativnih djelatnosti ili rekonstrukciju postojećih poslovnih objekata. Na ovaj način poslovnim djelatnostima daje se

značajan prioritet sa ciljem da se poveća atraktivnost centralne zone grada. Kako bi se ostvarila što veća fleksibilnost regulacionog plana u fazi realizacije, na navedenim lokacijama dijelom su predviđeni urbanistički projekti, kao dokumenti prostornog uređenja sa najdetaljnijom razradom, a dijelom kao zone koje će se definisati fazno kroz izradu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova u skladu sa zadatom namjenom i važećim urbanističkim parametrima. Ova koncepcija obezbjeđuje buduća najoptimalnija rješenja koja će biti detaljnije razrađena u skladu sa prostornim uslovima lokacija.

Razvoj ugostiteljsko-turističkog sektora treba posebno podsticati, kako bi se stvorila ponuda (smještajna i druga ponuda), koja će odgovarati konceptu buduće Bijeljine kao modernog poslovnog i administrativnog centra, čiji će brojni uticaji imati regionalan karakter. U skladu sa tim na području centralne gradske zone, pored postojećih hotelskih i ugostiteljskih kapaciteta koji su planirani za rekonstrukciju, sanaciju i modernizaciju, ovi kapaciteti (ugostiteljski i hotelski tipa hotela, motela, apart-hotela, poslovnih objekata sa apartmanima, objekata tipa "stan na dan" i sl.) mogu se graditi na svim građevinskim parcelama na kojima su predviđeni višeporodični stambeni (stambeno-poslovni) objekti, ali i na parcelama na kojima su postojeći ili planirani porodični stambeni objekti ili poslovni objekti, uz uslove da gabriti i spratnost budu u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana, te da prostorni uslovi građevinskih parcela omogućuju smještaj potrebnih pratećih sadržaja i površina (pristupi, parkiranje, snabdijevanje i sl.).

Zanatske usluge, tradicionalne za ovo područje, svoj interes za smještaj na području Centralne zone grada nalaze u očekivanoj povećanoj tražnji, koju će pored lokalnog stanovništva formirati i korisnici različitih drugih usluga na području centra. Pored zanatskog centra (stari zanatski centar i potez poslovnih objekata u ulici Nušićevoj) ovi kapaciteti lociraju se u sklopu stambeno-poslovnih objekata višeporodičnog tipa stanovanja, a koji su planirani uz ulične poteze naročito Meše Selimovića, Karađorđeva, Atinska, Kneginje Milice, Njegoševa i dr.). Planirani koncept se može realizovati pod uslovom da se u svim dijelovima prate i poštuju ekološki principi održivog razvoja, evropski standardi koji podrazumijevaju visok stepen nivoa usluga primjeren gradskom području kakav Bijeljina treba da bude u narednom planskom periodu, ali i ekonomski koji će podsticati izmjenu postojeće strukture u pravcu planirane.

IV. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Javne službe i društvene djelatnosti jesu onaj nivo centralnih funkcija koje su skoncentrisane upravo na ovom prostornom obuhvatu koji, zahvaljujući njima, ima poseban karakter i značaj. Upravo iz tog razloga, potenciranje javnih funkcija, uređenje javnih površina, javno dobro i javni interes, razvoj društvenih djelatnosti i podizanje nivoa kvaliteta javnih, kulturnih i ostalih usluga postaje okosnica koncepcije planskih rješenja.

1. Javne funkcije

Centralne funkcije u obuhvatu plana predstavljaju najviši nivo gradskih funkcija i one djelatnosti po kojima grad Bijeljina jeste i regionalni centar sa značajnim gravitacionim područjem. Na prvom mjestu tu je

Opštinska Uprava koja je smještena u centralnoj jezgri grada predstavlja nivo centralnih upravno-administrativnih funkcija. Pored Zgrade opštine koja se nalazi na Trgu Petra I Karađorđevića, planom se predviđa rekonstrukcija i adaptacija i objekta u ulici Karađorđevoj u kojem je trenutno smješten dio Odjeljenja opštinske uprave. Pored rekonstrukcije i adaptacije ovog objekta planira se, na pripadajućoj površini i izgradnja novog objekta sa posebnim uređenjem pripadajuće parcele, a čime će se proširiti postojeći kapaciteti za ovu gradsku funkciju i zadovoljiti planirane potrebe grada.

Pored Opštinske Uprave od postojećih kapaciteta planira se dogradnja, nadziđivanje, rekonstrukcija i modernizacija zgrade Suda u ulici Vuka Karadžića.

U skladu sa izvedenim analizama u postupku prikupljanja informaciono-dokumentacione osnove plana, utvrđeno je da postoji potreba za izgradnjom i organizacijom prostora za **gradski arhiv**, kao mjesta na kojem bi se prikupljala i čuvala sva dokumentacija vezana za funkcionisanje ove sredine. Analizom lokacija utvrđeno je i planom predviđeno da ustanova **Arhiv grada** bude smještena na jednoj od planiranih lokacija poslovnih objekata administrativne namjene. U skladu sa tim gradski arhiv može biti smješten u objektu u objektu administrativne namjene u Ulici Atinskoj (novi administrativni objekti) ili nekoj drugoj u skladu sa potrebama, mogućnosti rješavanja imovinskih odnosa ili ostalim uslovima koji će se definisati u narednom periodu.

Postojeći objekat **Katastar Bijeljina** zadržava se na pripadajućoj parceli. Kako se radi o starom objektu neophodno je u narednom planskom periodu pristupiti njegovoj detaljnoj rekonstrukciji i modernizaciji postojećih kapaciteta, te dogradnji i nadziđivanju u skladu sa ovim planom.

2. Društvene djelatnosti

Kako je po koncepciji budućeg planskog razvoja gradskog područja Bijeljine definisano da Bijeljina jeste i treba da se aktivno razvija kao administrativni, te posebno društveni i kulturni centar Opštine i Regije, to se i objektima ostalih društvenih djelatnosti daje poseban značaj.

Od kapaciteta iz oblasti obrazovanja, na području obuhvata plana je **dječije obdaniste "Čika Jova Zmaj"**, koje trenutno nema prostornih mogućnosti za povećanje kapaciteta. Urbanističkim planom grada Bijeljine planirani su novi objekti ove namjene na određenim lokacijama izvan centralne gradske zone, raspoređeni u skladu sa pojasevima gravitacije, tako da je neophodno da obdanište "Čika Jova Zmaj", uz adekvatne adaptacije i modernizaciju postojećih kapaciteta, te nadziđivanje i uz planiranu rekonstrukciju i modernizaciju postojećeg objekta u ulici Kneza Miloša koje je nekada bilo dječije obdanište, a ovim planom predviđeno kao objekat kulturno-obrazovno-vaspitna ustanova, zadovolji potrebe gravitacionog područja centralne gradske zone u kojoj je smješteno.

Školski objekti na području plana predstavljeni su objektima dvije osnovne i dvije srednje škole. **Osnovne škole "Sveti Sava"** u ulici Svetog Save i **"Vuk Karadžić"** u ulici Vojvode Stepe planiraju se za dogradnje, i proširenje postojećih kapaciteta (OŠ "Sveti Sava") i izgradnju fiskulturnih dvorana kojih trenutno nemaju.

Postojeći objekti **srednje Tehničke škole „Mihajlo Pupin“** (odjeljenja sa radionicama i dijelovima za praktičnu nastavu) potrebno je u perspektivi dislocirati iz gradske jezgre. Radi se o starim objektima, neadekvatnim za održavanje nastave, a na predmetnom prostoru nije

obezbijeđen adekvatan pristup ovim objektima. U sklopu Srednjoškolskog centra u Ulici Račanskoj, gdje se nalazi i matična Tehnička škola, postoje zadovoljavajuće prostorne i funkcionalne mogućnosti za proširenje kapaciteta ove škole, odnosno izgradnju potrebnih radionica i pratećih sadržaja. Površinu u centralnoj gradskoj zoni, na kojoj sada egzistiraju radionice tehničke škole potrebno je iskoristiti za izgradnju poslovnih i stambeno-poslovnih objekata sa akcentom na društvene sadržaje. Kako je dislokacija postojećih objekata aktivnost koja zahtijeva odgovarajuću pripremu, ekonomske uslove i posebnu organizaciju, to se izmjenom regulacionog plana predmetna površina definiše kao površina za izradu urbanističkog projekta sa namjenom poslovni ili poslovno-stambeni kompleks.

Objekat Muzičke škole „Stevan Stojanović Mokranjac“ u ulici Karađorđevoj takođe ima stješnjene prostorne uslove. Istovremeno na lokaciji preko puta objekta Sokolskog doma nalazi se veća građevinska parcela na kojoj je trenutno zgrada Suda za prekršaje. Ova se lokacija može adekvatnije iskoristiti i postoji ideja da se na ovu lokaciju u novom objektu premjeste kapaciteti muzičke škole, dok se postojeći objekat muzičke školke uz adekvatnu rekonstrukciju i nadzidiavanje može iskoristiti za administrativne sadržaje (sud ili sl.). Na ovaj način, ne samo što bi muzička škola koja u Bijeljini ima posebnu ulogu i značajnu tradiciju, dobila adekvatne uslove za rad, nego bi se moglo značajno uticati na revitalizaciju i sanaciju objekta Sokolskog doma u kojem bi se organizovale sale za održavanje muzičkih predstava, vježbanje za potrebe muzičke škole, različite sekcije iz oblasti kulture i muzičkog obrazovanja i sl. Time bi ovaj objekat koji predstavlja jedan od rijetkih objekata najvišeg stepena zaštite dobio adekvatnu namjenu koja bi mu „udahnila novi život“ i spriječila njegovo dalje propadanje.

Od značajnih obrazovno-vaspitnih ustanova, na području plana su **Gradska biblioteka „Filip Višnjić“** koja se zadržava u svojim kapacitetima na pripadajućoj parceli i zgrada Muzeja na kojoj se i uz koju se planiraju značajnije intervencije. Naime sama zgrada **Gradskog Muzeja „Semberija“**, zbog svoje arhitektonske i istorijsko-ambijentalne vrijednosti ne planira se za radikalnu rekonstrukciju osim vraćanja prvobitnog izgleda fasada i rekonstrukcije krovne konstrukcije kojoj takođe treba vratiti prvobitni odgovarajući izgled. U skladu sa izraženim potrebama i težnjom da se ovoj kulturnoj obrazovno-vaspitnoj ustanovi obezbijedi mjesto koje joj pripada i koje zaslužuje, planom se predviđa manja dogradnja uz postojeći zid uz muzej sa unutrašnje dvorišne strane i u nivou prizemlja čime će se povećati kapacitet muzeja a neće narušiti njegov arhitektonski izraz. Pored toga, posebna pažnja je posvećena uređenju dvorišta Muzeja, te rekonstrukcija i interpolacija postojećeg starog objekta u jedinstven muzejski kompleks koji mora imati atraktivan, otvoren i višenamjenski karakter.

U skladu sa inicijativom Foruma građana zatraženo je da se u obuhvatu centralne gradske jezgre obezbijedi prostor za smještaj ostataka (artefakata) pronađenih pri izgradnji Atik džamije u Bijeljini. Analizom svih relevantnih činjenica i uslova, a u cilju iznalaženja što povoljnije lokacije u skladu sa vrijednošću pronađenih ostataka, opredjeljenje je da se ne određuje konkretna lokacija u smislu definisanja gabarita i mjesta objekta u kojem bi isti bili smješteni. U narednom periodu, a uz angažman nadležnih ustanova od kojih posebno mjesto zauzimaju Gradski Muzej i Zavod za zaštitu kulturno-istorijskog naslijeđa, pa i Gradska uprava, odrediće se mjesto, gabarit, arhitektonski izgled i ostali elementi budućeg objekta ili lokacije za smještaj i izlaganje pronađenih ostataka. Planom se ne ograničava niti jednim elementom da to bude bilo koji javni prostor u centralnoj gradskoj zoni (gradski Trg, dvorišni prostor iza zgrade Muzeja i administrativnih objekata), kao i prostor uz neki od javnih objekata, ukoliko se isti pokažu adekvatnim i odobrenim od strane prethodno navedenih ustanova.

Centar za kulturu, novi objekat izgrađen na lokaciji bivšeg Doma omladine, predstavlja moderan objekat koji će zadovoljiti potrebe centralne zone za nizom kulturnih i pratećih sadržaja..

Lokaciji između Robne kuće i Biblioteke jeste potez i površina na kojoj je već započet kompleks kulturno – komercijalnih sadržaja, na osnovu čega su izgrađena dva objekta – robna kuća i Gradska biblioteka. Središnji prostor između ova dva objekta i površina u dubini parcele do planirane saobraćajnice pored dvorišta dječijeg vrtića, jeste prostor koji se ovim planom upravo definiše kao zona za izgradnju poslovnog kompleksa komercijalnih djelatnosti, kulture, stanovanja i parkiranja. Obzirom da se radi o posebno atraktivnoj lokaciji, u okviru regulacionog plana ova je površina definisana kao zona za dalju razradu u odgovarajućim fazama, a kroz izradu opštih i detaljnih urbanističko-tehničkih uslova. Izradi urbanističko-tehničkih uslova prethodiće detaljna analiza prostornih uslova, analiza zahtjeva konkretnih investitora, analiza uslova rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i utvrđivanje faznosti izgradnje sadržaja u skladu sa namjenom definisanom ovim planom i sl. A sve u cilju dobijanja što kvalitetnijeg prostornog koncepta na ovoj lokaciji u samom gradskom jezgru.

Duhovna kultura na području Bijeljine dobija na svom značaju i postaje bitan faktor društvenog razvoja. Planom se definišu objekti duhovne kulture i to :

Manastirski kompleks Sv. Vasilija Ostroškog u ulici Jovana Dučića koji je među najznačajnijim predstavnicima duhovne kulture i planira se njegovo proširenje i oblikovanje u jedinstven manastirski kompleks sa nizom odgovarajućih sadržaja prema programu Zvorničko-tuzlanske eparhije. Planiranim pješačkim prodorima i uređenim javnim zelenim površinama i tgovima ostvaruje se povezivanje ovog kompleksa sa okruženjem .

Stara pravoslavna **crkva Sv. Đorđa** u ulici Svetog Save zadržava se uz uređenje pripadajuće parcele.

U obuhvatu plana je i **Saborna crkva** u ulici Srpske Dobrovoljačke Garde koja će tek u narednom periodu dobiti niz sadržaja koji će za ovaj istočni dio obuhvata plana predstavljati značajan duhovni centar. Utvrđene su realne i opravdane potrebe za izgradnjom još nekoliko objekata na predmetnom prostoru, između kojih će posebno mjesto zauzimati **Pravoslavna Gimnazija**, kao objekat koji pripada grupi društvenih djelatnosti. U cilju obezbjeđenja što povoljnijih uslova za realizaciju budućih sadržaja i uređenje ovog prostora, planom se na ovoj lokaciji definiše prostor u sklopu kojeg će se slobodnije i u skladu sa konkretnim uslovima i potrebama pristupiti izgradnji objekata i sadržaja. Prostor se generalno definiše kao površina duhovne kulture i razvoja društvenih djelatnosti, dok će se razmještaj budućih objekata i uslovi njihove izgradnje odrediti kroz urbanističko-tehničke uslove poštujući važeće urbanističke parametre i zahtjeve Eparhije. Objekat Pravoslavne Gimnazije biće najznačajniji objekat od budućih sadržaja u ovom kompleksu, a gradi se na odabranoj lokaciji u sklopu prostora u grafičkom dijelu plana definisanog kao prostor Duhovna kultura i razvoj društvenih djelatnosti.

Rimokatolička crkva Prečistoga Srca Marijina smještena u ulici Vojvode Stepe predstavlja objekat istorijsko-arhitektonskog i kulturnog naslijeđa. Planom se predviđa adekvatna rehabilitacija i adaptacija samog objekta crkve, kao i uređenje pripadajuće parcele te izgradnja potrebnih pratećih namjenskih objekata prema programu ove ustanove. Prostorni uslovi lokacije (kompleks crkve sa pripadajućom parcelom i pratećim objektima) su veoma povoljni

za buduće uređenje. Potrebno je naglasiti da je novembra 2015. godine proglašena graditeljska cjelina - Crkva Prečistoga srca Marijina i župni ured u Bijeljini za spomenik kulture BiH.

Na prostornom obuhvatu plana nalaze se tri džamije, od kojih posebno mjesto zauzima **Atik džamija** u centralnoj jezgri u ulici Vuka Karadžića. Planom se predviđa uređenje pripadajuće parcele i izgradnja odgovarajućih potrebnih namjenskih sadržaja, prema programu Islamske zajednice. Mjesto i ostaci graditeljske cjeline – Atik (Stara džamija ili Sultan Sulejmanova) džamije sa haremom i turbetom u Bijeljini, proglašena je nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine maja 2003. Godine. Ostali vjerski islamski objekti, **džamija u ulici Majevičkoj i džamija u ulici Miloša Obilića** planom su definisani sa uređenjem pripadajućih parcela kao značajni predstavnici duhovne kulture na području Centralne zone grada Bijeljine.

Od društvenih sadržaja posebno mjesto ovim planom daje se **sportu i fizičkoj kulturi**. Planom je predviđena izgradnja više objekata ove namjene i uređenje površina za sport i aktivnu i pasivnu rekreaciju stanovništva. Već je navedeno da se planira izgradnja fiskulturnih dvorana uz postojeće osnovne škole koje su prvenstveno neophodne za potrebe odvijanja nastave fiskulturnog vaspitanja u školama, ali koje se mogu koristiti i kao objekti za rekreaciju stanovništva u vannastavnim periodima.

Gradski park je sljedeća veća površina namijenjena odmoru, aktivnoj i pasivnoj rekreaciji stanovništva, ali i drugim sadržajima koji će obezbijediti adekvatno korištenje ove najveće i najznačajnije javne zelene površine u centru grada. Gradski park ima i svoju istorijsko-ambijentalnu vrijednost, odnosno predstavnik je zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara grada Bijeljine, te se svaka intervencija u parku mora podvrći stručnoj kontroli i biti izvedena u svemu u skladu sa mjerama zaštite kulturno-istorijskog naslijeđa. Posebnu pažnju treba posvetiti uvođenju adekvatnog urbanog mobilijara koji ne podrazumijeva samo klupe, korpe za otpatke i rasvjetu, nego i arhitektonske objekte, paviljone, amfiteatre, javne česme, fontane i sl. koji moraju biti ukomponovani i u harmoničnoj saglasnosti sa postojećim biljnim materijalom.

3. Komunalne djelatnosti

Komunalne djelatnosti zastupljene su u već postojećim i važećim planom definisanim kapacitetima, sa određenim intervencijama u okviru njih koje su proizašle iz ispitivanja potreba u fazi prikupljanja informaciono-dokumentacione osnove plana.

Predstavnici komunalnih djelatnosti su objekti PTT, Elektrodistribucije, Komunalac Bijeljina, Toplane Bijeljina, Vodovod i kanalizacija i zelene pijace koji se zadržavaju na pripadajućim lokacijama sa mogućnošću rekonstrukcija i proširenja postojećih kapaciteta, kao i mogućnošću izgradnje novih objekata u okviru pripadajućih parcela.

Na prostoru zelene pijace potrebno je obezbijediti, ograditi, adekvatno betonskim platom i zidovima zaštititi prostor za odlaganje i redovan odvoz smeća koje se ne smije odlagati u kontejnere u ulici Save Kovačevića.

Javni sanitarni čvorovi predviđaju se na nekoliko mjesta u obuhvatu plana : jedan u Gradskom parku u zapadnom dijelu parka na površini preko puta prostora za igru djece, jedan u sklopu zelene pijace, odnosno u sklopu objekata koji okružuju prostor zelene pijace, te jedan u sklopu ili neposredno uz javnu parking garažu iza objekta robne kuće i pozorišta.

V. Zelene površine i trgovi

Zelene površine imaju oblikovnu strukturu pejzažnog koncepta i čine jednu cjelinu, odnosno sistem kombinovanog mozaičnog modela. Ovaj sistem čine dijelovi koji se međusobno razlikuju po svojoj namjeni i ciljevima koji se njima žele postići.

Osnovni zadatak zelenila je poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, stvaranje povoljnih mikro-klimatskih uslova, zaštita od buke i prašine, te ambijentalno osmišljavanje prostora dekorativnim izgledom radi većeg stepena urbanog identiteta Bijeljine.

Zelene površine mogu se podijeliti u nekoliko kategorija:

1. Zelene površine javnog korišćenja :

U ove površine, u obuhvatu plana spadaju i Gradski park, skverovi, zelenilo duž saobraćajnica, pješačkih ulica i koridora, trgova, stambenih objekata i blokova. Ove površine treba rješavati sa višim stepenom oblikovanja i obrade sa uvođenjem estetskih komponenti uređenja gradskog prostora što podrazumijeva parternu obradu mozaičnog tipa sa elementima urbane opreme i mobilijara kao što su fontane, kameni ili betonski podzidi, proširenja ta klupe, posebno obrađena mjesta za smještaj korpi za otpatke i sl.

Gradski park je najvredniji dio sistema zelenih površina Bijeljine. Potrebno ga je oblikovno dopuniti prethodno navedenim sadržajima, ali istovremeno i maksimalno štititi postojeći biljni materijal i njegovu strukturu organizacije. Biljni materijal parka koji je značajan i sa posebnim vrijednostima neophodno je dijelom konzervirati, a dijelom revitalizirati kako bi se održao u svom ekološkom i estetskom obliku.

Drvoredi imaju posebnu ulogu u povezivanju i održavanju kontinuiteta i cjelovitosti zelenih površina javnog korišćenja. Pored nesumnjivo visoke estetske uloge poseban značaj drvoreda ogleda se u njihovoj zaštitnoj ulozi. Centralna Zona je karakteristična po visokom stepenu izgrađenosti u sklopu kojeg se teško mogu formirati kontinuirani potezi uličnih drvoreda. S tim više, neophodno je maksimalno štititi postojeće i u rekonstrukciji saobraćajne mreže planirati nove poteze na svim mjestima gdje to prostorne mogućnosti dozvoljavaju.

Planom je predviđen širi pješački koridor kroz planirane stambene blokove višeporodičnog stanovanja čijom sredinom treba predvidjeti drvored sa odgovarajućim biljnim vrstama drveća (aleja lipa npr.), odnosno srednje visokim listopadnim vrstama čime će se obezbijediti zasjena pješačkih poteza i dijelom fasada zgrada.

U zonama individualnog stanovanja mora se poštovati ekološki princip i kvalitetan izbor pejzažnog koncepta oblikovanja vrtova primjerenih gradskim sredinama.

Skverovi, dječija igrališta, manje parkovske površine i trgovi (Trg Đenerala Draže Mihajlovića npr.) takođe pripadaju zelenim površinama javnog korišćenja i kao takve se oblikuju sa potrebnim elementima urbane opreme i biljnog materijala.

2. Zelene površine ograničenog korišćenja :

U ovu grupu spadaju zelene površine koje se obrazuju i uređuju u sklopu vaspitnih ustanova i predstavljaju funkcionalno-pedagoški prostor koji sa jedne strane ima stručno oglednu, a sa druge strane rekreativnu funkciju. Na prostoru obuhvata plana nalaze se dvije osnovne škole u čijem sastavu su i ove zelene površine kojima, posebno uz školu "Vuk Karadžić" treba predvidjeti rehabilitaciju, dopunjavanje novim sadržajima i novim biljnim materijalom.

Ovdje spada i prostor uređenog dvorišta za igru i boravak djece u obdaništu Čika Jova Zmaj.

Pored navedenih, u grupu zelenih površina ograničenog korišćenja treba priključiti i uređene zelene površine uz sakralne objekte kojima se planom takođe definiše poseban tretman i uređenje u skladu sa funkcijom i značajem objekata na čijim pripadajućim parcelama se formiraju.

3. Zelene površine specijalne namjene :

Pošto se granica obuhvata plana dodiruje sa kanalom Dašnica, zbog njegovog značaja i potrebe adekvatnog uređenja planom se tretira kao sastavni dio planske koncepcije i pripada sistemu zelenih i rekreativnih površina. Pored vertikalnog zelenila koje spada u grupu zelenila specijalne namjene, na ovom potezu – na obalama kanala neophodno je primijeniti i vodozaštitno zelenilo koje ima značajan uticaj na zemljište, intenzivnije upija padavine, sprečava brzo oticanje i predstavlja biološko armiranje tla. Ovo se postiže posebnim biljnim vrstama koje pripadaju obalnim pojasevima koji imaju korjenov sistem poput bio-šipova (Salix, Populus, Alnus), a ujedno daju plastičnost ambijentu.

4. Trgovi i skverovi

Izmjenama i dopunama regulacionog plana posvećena je pažnja gotovo svakoj slobodnoj površini koja se obrazuje postavkom planiranih objekata tako da se uvijek planiraju zelena ostrva sa adekvatnim biljnim materijalom, popločanja, urbani mobilijar i sl. (prostor između ulica Karađorđeve i Meše Selimovića, slobodne površine unutar i ispred planiranih stambenih nizova i blokova, skverovi i zelena ostrva na raskrsnicama saobraćajnica i sl.).

Gradski trg zadržava postojeću formu koju je potrebno kvalitetnije oblikovno dopuniti prethodno navedenim elementima urbane opreme.

VI. Infrastruktura

1. Saobraćaj

Saobraćajno rješenje proisteklo je iz planirane namjene površina, plana šireg područja, organizacije prostora i najvećim dijelom iz važećeg regulacionog plana.

Izmjene na planu saobraćaja, u odnosu na prethodne regulacione planove ovog obuhvata, ograničene su na korekcije koje su u skladu sa potrebama i stvarnim mogućnostima već postojeće gradske mreže saobraćajnica. Tako su u izradi ovog plana u skladu sa projektnim zadatkom kao i iz iskustva dosadašnje implementacije, odnosno sprovođenja planskih rješenja

proistekle izmjene u oblasti saobraćajne infrastrukture. U proteklom periodu je uočeno da nekoliko planiranih saobraćajnica ne mogu biti realizovane prvenstveno iz razloga veoma složenih imovinsko-pravnih odnosa na njihovim trasama čije rješavanje podrazumijeva izuzetno velika materijalna ulaganja i rušenje velikog broja objekata u dobrom stanju. To se prvenstveno odnosi na planiranu saobraćajnicu koja spaja ulice Kneginje Milece (kod Gradske biblioteke) i Majevičku (pored objekta Elektrodistribucije Bijeljina). Na trasi ove saobraćajnice je nekoliko izgrađenih objekata u dobrom stanju – individualni stambeni objekti koje treba zadržati, parcelacija zemljišta je neujednačena i usitnjena, te nema realnih uslova za realizaciju iste. Izvršena je prekompoziciju planiranog bloka u ovoj zoni i u skladu sa tim riješeni saobraćajni koridori uz poštovanje postojećih pristupa u mjeri u kojoj se nije značajno izmijenila planska koncepcija sa dominantnom ulogom višeporodičnog stanovanja u vidu stambeno-poslovnih blokova.

Dio saobraćajnice iza restorana „Lovac“ koja „izlazi“ na ulicu Njegoševu, kao i planirana kolektivna parking garaža koja je vezana na ovaj dio trase saobraćajnice je takođe ukinuta, odnosno izvršena je izmjena u odnosu na prethodna planska rješenja. Naime, ovo je jedina kolektivna parking garaža u obuhvatu regulacionog plana čija realizacija nema ekonomsko opravdanje (mali kapacitet), kao ni adekvatne prostorne uslove (stiješnjena između postojećih kolektivnih objekata). Ostale lokacije na kojima su planirane kolektivne parking garaže u obuhvatu plana su zadržane i imaju ulogu da u narednom planskom periodu budu osnovni element rješenja parkiranja u centralnoj gradskoj zoni.

Izvršena je korekcija dijela trase saobraćajnice koja povezuje ulicu Braće Gavrić na sjeveroistoku i planiranu saobraćajnicu na parceli autobuske stanice na jugozapadu, a prolazi unutrašnjim dijelom bloka između ulica Meše selimovića i Karađorđeva. Korigovan je samo dio trase koja se spaja sa novom ulicom na parceli autobuske stanice, jer je na ovom dijelu izgrađen višeporodični stambeno-poslovni objekat sa silaznom kolskom rampom u podrum koja je zahvatala dio trase planirane saobraćajnice.

Na lokaciji popularnog naziva „Kod Bleda“, odnosno na raskršću ulica Nikole Tesle, 27 marta, Srpske vojske i Žrtava fašističkog terora, izgrađena je kružna raskrsnica i ista je ucrtana u grafički dio plana.

Manje korekcije na planiranim saobraćajnicama izvršene su i u dijelu stambenog naselja sjeverno od gradskog stadina, te istočno u odnosu na ulicu Kneza Miloša. Planirani saobraćaj je u ovom dijelu plana maksimalno oslonjen na postojeće stanje obzirom da se radi o dominaciji porodičnog tipa stanovanja i individualnim građevinskim parcelama na kojima su zadržani postojeći ili planirani novi porodični objekti.

Generalno, planiranim saobraćajnim rješenjem u ovom planu ostvaruje se prsten oko gradskog jezgra koji ima osnovnu funkciju rasterećenja centralnog dijela grada.

Urbanističkim planom grada Bijeljine određene gradske saobraćajnice definisane su kao integrisane ulice, odnosno ulice sa specifičnim režimom saobraćaja. To su ulice : Meše Selimovića, Karađorđeva, Njegoševa, Kneginje Milece, Nikole Tesle i dio ulice Miloša Obilića, kao i ulica Vuka Karadžića i druge. Ovim planom ove ulice zadržavaju se kao saobraćajni koridori sa tendencijom da u narednom planskom periodu, kroz implementaciju planskih rješenja i uz ostvarenje ostalih adekvatnih uslova u smislu regulacije saobraćajnih kretanja na području grada, postanu većim dijelom ulice sa integrisanim motornim i pješačkim saobraćajem.

Ulica Jovana Dučića planira se kao ulica za isključivo pješački saobraćaj, a čime se postiže povezivanje pješačkih kretanja na relaciji centralni Gradski trg – Gradski park. Ovaj potez nameće se i samom koncepcijom prostorne organizacije i razmještajem javnih sadržaja kao što su Gradska Uprava, Muzej, Hotel, Manastir i gradski park. Za ovaj potez radiće se urbanistički projekat prema definisanom programu.

Biciklistički saobraćaj na području centralne zone nema posebnu organizaciju i obezbjeđene zasebne biciklističke koridore, te se odvija integrisano sa saobraćajem motornih vozila, osim na potezu uz kanal Dašnicu uz koji je obezbjeđena kontinuirana biciklistička staza definisana i Urbanističkim planom grada Bijeljine, a i logičan je nastavak planiranog koridora iz obuhvata RP Filip Višnjić

U nivelacionom pogledu, teren na kome je smješten obuhvat regulacionog plana ne predstavlja smetnju i ograničenja za dalji razvoj mreže saobraćajnica obzirom da se radi o ravnom terenu. Regulacija novih i postojećih saobraćajnica radiće se prema rješenjima iz grafičkog priloga iz ovog plana.

Parkiranje

Potrebe za parkiranjem najviše su izražene u centralnoj zoni, zato što se veliki broj različitih aktivnosti nalazi upravo u ovom dijelu grada.

Parkiranje se planira na građevinskim parcelama na kojima su planirani stambeno – poslovni objekti višeporodičnog tipa stanovanja. Obzirom da prostorne mogućnosti u obuhvatu plana ne omogućuju adekvatan broj parking mjesta na pripadajućim građevinskim parcelama usklađen sa potrebama i usvojenim normativom 1 parking mjesto po jednoj stambenoj iposlovnoj jedinici, planom se predviđa izgradnja podrumskih parking garaža u sklopu stambeno-poslovnih objekata. Preporučuje se, da se u skladu sa mogućnostima realizacije, podrumске etaže svih ili većine stambeno-poslovnih i poslovnih objekata planiranih ovim planom riješe za parkiranje vozila.

U izradi plana zadržavaju se sve planirane javne garaže (izuzev garaže planirane u ulici Meše Selimovića – iza restorana „Lovac“ – što je objašnjeno u prethodnom dijelu ovog teksta) i to na lokacijama : iza Robne kuće, na lokaciji sadašnje autobuske stanice između ulica Meše Selimovića i Karađorđeve, iz ulice Svetog Save u dvorištu postojećeg stambenog bloka pored crkve Sv. Đorđa, iz ulice Miloša Crnjanskog u dvorišnom dijelu iza poslovnog objekta "Grad" Bijeljina, iz ulice Save Kovačevića, na slobodnoj površini iza stambeno-poslovnog objekta "Bled".

Javni saobraćaj

Obzirom na veličinu centralne zone planom su predviđene četiri lokacije za izgradnju stajališta javnog gradskog prevoza i to: u ulici Meše Selimovića – prema Ledincima, u ulici Vojvode Stepe ispred škole, te dva stajališta u ulici Neznanih Junaka. Ovo su stajališta koja pokrivaju rubne dijelove centralne gradske zone, dok se ostala stajališta smještena u samoj centralnoj zoni i dalje koriste. Na ovaj način bi se zadovoljile trenutne potrebe za stajalištima gradskog prevoza. Potrebno je naglasiti da se stajalište kod zgrade Suda ne može koristiti kao terminus koji je potrebno dislocirati izvan centralne zone grada, a ovo stajalište koristiti isključivo kao klasično stajalište javnog prevoza sa neophodnim minimalnim zadržavanjem autobusa.

Grafičkim prilogom plana saobraćajne infrastrukture prikazana je mreža gradskih saobraćajnica, sa svim osnovnim karakteristikama i izdvojenim karakterističnim profilima.

2. Vodovod i kanalizacija

- Vodovod

Za potrebe planiranih potrošača u obuhvatu ovog Plana predviđena je sanacija, rekonstrukcija i dogradnja gradske vodovodne mreže za snabdijevanje sanitarnom i protivpožarnom količinom vode.

Vodovodna mreža je prstenastog sistema. U daljem planiranju i projektovanju kod rekonstrukcije vodovodne mreže mora se planirati i zamjena postojećih neispravnih podzemnih i nadzemnih hidranata sa ugradbenim garniturama, kao i ugradnja novih hidranata u skladu sa važećim propisima kojim je regulisana protivpožarna zaštita.

U prvoj polovini 2006. godine, dakle u periodu izrade ovog planskog dokumenta, usvojene su izmjene zona obuhvata sanitarne zaštite izvorišta "Grmić".

Za priključke distributivne mreže potrebno je izgraditi magistralne prstenove vodovodne mreže i priključke na postojeće cjevovode Ø150 i Ø300 mm.

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

U prethodno urađenoj planskoj dokumentaciji i studijama za snabdijevanje potrošača Bijeljine predviđene su norme potrošnje sanitarne vode od $q = 350$ l/st/dan.

Minimalni prečnik javnog cjevovoda distributivne mreže iznosi Ø150 mm.

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

Za potrošnju vode zaposlenih 150l/dan.

Koeficijenti neravnomjernosti su:

- dnevni $K_d = 1,1$
- časovni $K_č = 1,3$

Orjentacione potrebe sanitarne vode za stanovništvo iznose

Orjentacione potrebe sanitarne vode za stanovništvo iznose:

$Q_{sr} = 51,16$ l/sec.

$Q_{max/dan} = 56,28$ l/sec.

$Q_{max/čas} = 76,16$ l/sec.

$Q_{izv} = 67,54$ l/sec

Vrez. = 2100 m³

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

Za sve potrebne količine sanitarne vode neophodno je proširenje postojećeg izvorišta Grmić i saniranje prostora u obuhvatu uže zone zaštite izvorišta. Pored proširenja izvorišta neophodno je izgraditi i dodatni rezervoarski prostor, čime bi se racionalizovala vodovodna gradska mreža i održavali optimalni pritisci u njoj.

Detaljnim urbanističkim uslovima i u skladu sa saglasnošću Vodovoda i kanalizacije, rješavaće se priključci za svaki objekat.

Pored navedenog, ovim planom se daje preporuka, da je u narednom periodu potrebno objediniti pojedinačna idejna rješenja hidrotehničke infrastrukture za područja koje obuhvataju planovi dijelova grada u jedinstveno idejno rješenje razvoja vodosnabdijevanja grada Bijeljine, uzimajući u obzir buduće potrebe za vodom i dijela Centra grada. Ovaj idejni projekat potrebno je pokrenuti u nadležnim institucijama, a isti bi uzeo u obzir presjek postojećeg stanja i perspektivne potrebe definisane na nivou regulacionih planova i planova šireg područja, te objedinjene u jedinstvenu cjelinu.

- Kanalizacija

Na prostoru obuhvata plana planiran je razdjelni sistem odvodnje upotrebljenih i oborinskih voda. Svi planirani fekalni i oborinski kolektori položeni su u koridore saobraćajnica i u javne površine.

Do konačne realizacije kanizacionog sistema za odvodnju upotrebljenih voda investitori će u okviru svoje parcele izgraditi privremene septičke jame koje moraju biti vodonepropusne i po mogućnosti unificirane. Septičke jame moraju biti locirane unutar parcela. Minimalno odstojanje septičke jame od međe prema susjedu je 1,5 m, kao i odstojanje od regulacionih linija. Minimalno odstojanje septičke jame od objekta je 2,5 m.

Septičke jame moraju biti projektovane u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Parametri za dimenzionisanje kišnih kolektora su :

Magistralni kišni kolektori:

intenzitet oborina $I = 104,0$ l/sec

trajanje $T = 20$ minuta

povratni period 50 godina

Sekundarni kišni kolektori:

intenzitet oborina $I = 94,0$ l/sec

trajanje $T = 20$ minuta

povratni period 100 godina

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

Potrebno je naglasiti da je izgradnja fekalne kanalizacije u toku, odnosno u završnoj fazi izgradnje.

Regulacioni plan, kao prostorno-planski dokument odgovarajućeg nivoa i sadržajnosti, predstavlja polazni osnov za realizaciju najbitnijih sistema i poteza linijske infrastrukture. Detaljno projektovanje i razrada predmet su pojedinačnih glavnih projekata za izvođenje u okviru kojih se preuzimaju preporuke i osnovni elementi dati u sklopu regulacionog plana, ali uz dozvoljenu slobodu neophodnih odstupanja i usaglašavanja kako sa postojećim stanjem na terenu, tako i sa dinamikom i tempom sveukupnog razvoja potreba koje regulacioni plan perspektivno definiše, ali čiji tempo realizacije zavisi od ekonomske podloge i ostalih elemenata koji će se iskristalisati tek u određenim periodima provođenja planskih rješenja.

3. Elektroenergetika

Za pouzdano snabdijevanje električnom energijom potrošača u obuhvatu RP "Centar" ograničenje su prije svega kapaciteti postojećih transformatorskih stanica 35/10 kV koje se

nalaze na rubnom području centralne zone. S obzirom da transformatorske stanice ČTS Bijeljina II i ČTS Bijeljina III trenutno rade na granicama kritičnih rezervi, neophodno je problem raspoloživih elektroenergetskih kapaciteta rješavati prvenstveno proširenjem kapaciteta postojećih ČTS 110/35/10 kV, kao i izgradnjom novih transformatorskih stanica TS 35/10 kV koje će preuzeti potrebe za električnom energijom potrošača izvan predmetnog obuhvata, što će uz izgradnju novih transformatorskih stanica TS 10/0,4kV omogućiti kvalitetnije snabdijevanje električnom energijom potrošača u obuhvatu RP "Centar".

Predviđeno je da se nekoliko postojećih transformatorskih stanica, kao i dijelova postojećih 10 kV podzemno položenih kablovskih vodova izmjesti radi izgradnje planiranih saobraćajnica i objekata, što je prikazano u priloženom grafičkom prilogu. S obzirom da nije moguće obezbjediti potreban prostor za ugradnju MBTS "Zanatski centar", ista se izmješta i umjesto nje se ugrađuje nova BTS na novoj lokaciji.

Za obezbjeđenje kvalitetnog snabdijevanja električnom energijom potrošača u obuhvatu RP "Centar" neophodno je, uz tempo izgradnje novih objekata izgraditi i transformatorske stanice snage 1000(630) kVA.

S obzirom da je neophodno obezbjediti i odgovarajuću rezervu, te da je zbog prostornog rasporeda potrošača nemoguće obezbjediti maksimalno iskorištenje raspoložive snage transformatorskih stanica uz kriterij pouzdanog i kvalitetnog snabdijevanja električnom energijom potrošača, planirati izgradnju novih transformatorskih stanica.

U slučaju da postojeći 35 kV i 10 kV kablovski vodovi ne mogu prenijeti potrebnu električnu energiju, neophodno je izgraditi nove kablovske vodove kablom XHP48 3x120 mm², Cu od čvornih transformatorskih stanica koje su smještene u neposrednoj blizini predmetnog obuhvata.

U priloženom grafičkom prilogu planiran je raspored novih transformatorskih stanica sa pripadajućim kablovskim vodovima. Planirane lokacije novih transformatorskih stanica u obuhvatu RP Centar nisu obavezujuće, s tim da izmjene u odnosu na ove lokacije ne narušavaju predložena arhitektonska i infrastrukturna rješenja. Naime, neophodno je uvesti ovu fleksibilnost iz razloga što se ne može u potpunosti pretpostaviti budući intenzitet i tempo izgradnje novih objekata, njihov precizan kapacitet, kao ni to da li će postojeći kapaciteti trafostanica imati dovoljne rezerve da se mogu iskoristiti i za nove objekte.

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

TRANSFORMATORSKE STANICE 10/0.4 kV

Predviđene transformatorske stanice su tipske blindirane BTS, a gdje je to moguće i montažne betonske MBTS.

Blindirane ili montažne transformatorske stanice su po svojoj konstrukciji namjenjene za priključak na sredjenaponsku kablovsku mrežu u gusto naseljenim gradskim područjima. Za montažu je potrebna minimalna slobodna površina koja treba da bude veća od površine same trafo stanice samo za potrebe manipulacije, i to po jedan metar sa svih strana. Pristup sa strane za montažu transformatora treba da bude tvrda površina, odnosno gradska ulica.

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

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

Predviđene transformatorske stanice treba da posjeduju sljedeće tehničke karakteristike:

- Vrsta trafo stanica: tipska BTS ili MBTS na betonskom temelju ,
- Maksimalne dimenzije temelja: 4 x 2 m, odnosno 6 x 4 m,
- Broj trafo ćelija, 10 kV: 1
- Broj vodnih ćelija, 10 kV: 2
- Rezervna ćelija 10 kV (neopremljena): 1
- Transformator: 10/0.4 kV, 1000 (630) kVA
- Niskonaponski blok: - broj NN izlaza 400 A : minimalno 6, poželjno je 8
 - izlaz za vanjsko osvjjetljenje : 2
 - kontrolno mjerenje na NN strani 0.4 kV

NISKONAPONSKA KABLOVSKA MREŽA

Napajanje stambeno poslovnih objekata se izvodi niskonaponskim kablovima tipa PP00, koji ce se polagati sa niskonaponskih izlaza u transformatorskim stanicama, u rovu na minimalnoj dubini 0.8 m. Priključak svakog objekta se izvodi sa kablovskog priključnog ormara koji treba da bude montiran na fasadi objekta kod svakog ulaza. kablovski priključni ormari mogu biti i prolazni čime se omogućava priključak više objekata sa jednim kablom dovoljnog presjeka.

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

U dijelu naselja gdje se grade ili dograđuju individualni stambeni objekti, niskonaponska mreža se izvodi samonosivim kablovima na betonskim stubovima ili podzemno položenim priključnim kablovima iz distributivnih priključnih ormara.

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

4. Telekomunikacije

Telekomunikacijska industrija se značajno mijenja razvija u informacionu industriju, a širenje i raspoloživost informacijskih usluga na sve segmente modernog i organizovanog društva promijenit će način života i rada. Scenarij razvoja mreža kombinuje i integriše različite tehnologije, usluge i aplikacije. Mreže za prenos podataka rastu znatno brže nego telekomunikacione mreže. U osnovi, buduće mreže će biti širokopojasne višeuslužne mreže, sa težištem na prenos podataka. Karakteristike govora i podataka nisu više i neće biti toliko različite. Danas smo svjedoci novih razvoja u prenosu govora i ostalih komunikacija u realnom vremenu preko paketnih mreža. Internet protokol (IP- *Internet Protocol*) postaje jedina komunikaciona tehnologija za sve oblike saobraćaja i veoma brzo će zauzeti veći dio komunikacionog tržišta, a u nekim slučajevima će potpuno zamijeniti tradicionalna rješenja (IP telefonija). Snažan tehnološki napredak smanjuje troškove komuniciranja, ali nudi nove i bolje načine komuniciranja osiguravajući usluge koje su interaktivne, produktivnije i ugodnije. Arhitektura postojeće telekomunikacijske mreže se značajno mijenja i nikad neće biti onakva kakva je bila. Sve ove promjene su jako brze, a najbolji je primjer "eksplozija" Interneta.

Danas na tržištu i u upotrebi postoji nekoliko tehnologija, koje za obezbjeđenje širokopojasnog pristupa do krajnjeg korisnika upotrebljavaju različite prenosne medije. Najrasprostranjenija tehnologija je DSL (Digital Line Subscriber), koja iskorištava postojeće bakarne telefonske mreže i priključke (tzv. parice), slijede joj kablovski modemski pristup (po mrežama kablovske televizije), FTTH –optičko vlakno do kuće, bežični, satelitski pristup kroz vazduh odn. svemir, te PLC (Power Line Communication) koji za prenosni medij koristi strujne napojne vodove.

Na području regulacionog plana „Centar grada“ Bijeljina nalazi se sjedište i poslovni objekat Izvršne jedinice Bijeljina, kao sastavnog dela Telekoma Srpske, tj. MTELa. U okviru nje instalirana je i jedna bazna stanica.

Što se tiče fiksne telekomunikacione mreže, u proteklom periodu je modernizovana postavljajenem MiniMSAN outdoor uređaja, što je omogućilo korisnicim dobijanje najsavremenijih širokopojasnih usluga kao što se brzi internet, IPTV, video na zahtev... Dalji razvoj telekomunikacione fiksne mreže će se ogledati u daljem približavanju korisniku optičkim kablom, što bi kao krajnji rezultat trebalo da povezanost svih pretplatnika optičkim vlaknom, tj. FTTH.

Sve stambeno poslovne zgrade koje se budu pravile u obuhvatu regulacionog plana „Centar grada“ Bijeljina biće povezane na telekomunikacionu mrežu optičkim vlaknima. MTEL je u prethodnom periodu napravio i korak napred, pa se u novim stambeno poslovnim zgradama gradi i optička unutrašnja instalacija, što krajnjem korisniku omogućava kompletan komfor u pogledu telekomunikacionih usluga fiksne mreže. Ovaj trend će biti nastavljen i u budućnosti, na obostarano zadovoljstvo.

U skladu sa razvojem telekomunikacionim bežičnim sistemima, kao i potreba stanovništva, preduzeća i privrede ukazala se potreba za daljim razvojem mobilne telefonije, mobilnog interneta pa i televizije. Potrebe korisnika će se zadovoljavati postavljanjem antenskih nosača na stambene, poslovne i stambeno poslovne objekte, pod odgovarajućim uslovima.

5. Toplifikacija

Postojeća kotlarnica u preduzeću Stolar, biće, uz potrebno proširivanje osnovni toplotni izvor za snabdijevanje toplotnom energijom.

Kapacitet postojećeg cjevovoda DN 400 je 30-35 MW pri brzinama strujanja tople vode 1 – 1,2 m/s.

U dijelovima grada u kojima nije razvijena toplovodna mreža, a u kojima postoje već izgrađene individualne kotlarnice, toplifikacija novoizgrađenih objekata će se izvršiti povećanjem kapaciteta postojećih ili izgradnjom novih kotlovnica koje bi se u završnoj fazi toplifikacije rashodovale ili konzervirale (u zavisnosti od stanja opreme), a u istim prostorijama instalisale toplotne podstanice.

Toplotni konzum naselja:

Prilikom definisanja toplotnog bilansa u ovoj fazi rada izračunava se potrebna količina toplote na bazi jednog kvadratnog metra bruto građevinske površine objekata.

Površine se klasifikuju prema namjeni pojedinih sadržaja. Na taj način se usvaja specifično toplotno opterećenje, čije brojne vrijednosti su date na bazi iskustvenih podataka :

- stambeni objekti 100 W/m²
- poslovni prostor (sa ventilacijom) 150 W/m²

Gasifikacija opštine Bijeljina planirana je na opredjeljenjima definisanim u Prostornom planu Republike Srpske za period do 2015. godine, Prostornom planu opštine Bijeljina, te Urbanističkom planu grada Bijeljine. Rezervisana je trasa magistralnog gasovoda, a na području Bijeljine planirana je izgradnja glavne mjerno-regulacione gasne stanice, kao i pet mjerno-regulacionih stanica. Na prostoru ovog plana nisu predviđeni objekti gasifikacije izuzev dijela distributivne mreže koji je ucrtan u grafičkom prilogu.

VII. Životna sredina i kulturno-istorijske i prirodne vrijednosti

U odnosu na potrebe, mogućnosti i ciljeve organizacije, uređenja i korišćenja prostora utvrđuje se plan zaštite životne sredine.

Zaštitu vode, tla i vazduha moguće je sprovesti tek nakon utvrđene vrste zagađivača i stepena zagađenja, odnosno opterećenja pojedinih elemenata i faktora životne sredine.

Zbog toga je neophodno, uporedo sa realizacijom planskih rješenja, provoditi mjerenja i analize kojima će se utvrditi zone sa nedopuštenim koncentracijama zagađivača.

Mjerenja i analize potrebno je provoditi planski, što znači da je neophodno uspostaviti monitoring kvaliteta elemenata i faktora životne sredine na što obavezuje Zakon o zaštiti životne sredine (Sl. gl. RS, br. 53/02), Zakon o zaštiti voda (Sl. gl. RS, br. 53/02), zakon o zaštiti vazduha (Sl. gl. RS, br. 53/02), i ostali zakonski i podzakonski akti koji tretiraju ovu problematiku.

Na ovom stepenu poznavanja stanja njihove zagađenosti teško je propisati adekvatne mjere zaštite. Zbog toga su u ovom planskom dokumentu, u okviru zaštite životne sredine, navedene mjere koje mogu biti preventivne sa rokom do uspostavljanja monitoringa kvaliteta, odnosno do definisanja mjera zaštite na osnovu mjerenih rezultata i analiza.

Pored toga, povećanje broja stanovnika i urbanizacija direktno utiču na povećanje količina čvrstog otpada koji se mora prikupiti, transportovati i preraditi na način koji treba da zadovolji prije svega sanitarne uslove, a onda i tehničko-tehnološke, ekonomske i ostale vezane naročito za zaštitu životne sredine.

Za područje grada, najveći problemi sa aspekta zaštite životne sredine su problemi komunalnih preduzeća i to problemi sakupljanja i odlaganja čvrstog otpada i problem nepostojanja gradske kanalizacije.

Prilikom izbora lokacija na kojima će se postaviti kontejneri za odlaganje čvrstog otpada, u narednom planskom periodu, moraju se zadovoljiti odgovarajući parametri :

da se zadovolje svi higijenski zahtjevi,

da se obezbijede zaštitne mjere (protivpožarna zaštita i zaštita od nesrećnih slučajeva),

da se ispoštuju estetski kriterijumi,

da udaljenost od ulica ne bude veća od 15 – 20 m,

da se obezbijedi odgovarajući prilaz vozilu za odvoz smeća,

da se obezbijedi adekvatna zaštita od atmosferskih i drugih spoljnih uticaja,

da se obezbijedi klasifikacija čvrstog otpada ovilježavanjem kontejnera za određene vrste otpada,

da se organizuje svakodnevna ili eventualno rjeđe, ali režimski utvrđena odvožnja smeća iz kontejnera,

da se posebno odvoji i uz stroge higijenske i sanitarne uslove obezbijedi kontinuirano odlaganje i odvoz otpada zelenih pijaca i tržnica
Ovo je minimum obaveznih uslova i mjera kako bi odlaganje i odvoz čvrstog otpada sa gradskog područja zadovoljavao osnovne sanitarno-higijenske i ekološke zahtjeve.

Zaštita voda

Najveća zagađenja podzemnih i površinskih voda očekivana su od fekalnih i otpadnih atmosferskih voda. Njihova zaštita može se ostvariti samo izgradnjom fekalne kanalizacije.

Do vremena izgradnje kanalizacionog sistema, u okviru zaštite voda neophodno je:

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

Zaštita tla

Zaštitu tla potrebno je provoditi u više pravaca i to :

- zaštita tla kao građevinskog medija, od degradacije neplaniranim sadržajima,
- zaštita od degradacije površinskog dijela tla koji je zaštitni sloj podzemnih voda od zagađenja sa površine terena.

Da bi se uspostavila preventivna zaštita tla od degradacije i zagađenja potrebno je:

- koristiti zemljište prema planiranoj namjeni površina,
- racionalnije korišćenje građevinskog zemljišta izgradnjom objekata višeporodičnog stanovanja,
- zabraniti svaku vrstu iskopa ili gradnje na površini tla koja nije u skladu sa planiranim sadržajima,
- planirane sadržaje, iskope i gradnju vršiti prema propisanim uslovima, u granicama koji su zacrtani planom,
- izgraditi kanalizaciju, kako bi se eliminisala zagađenja tla uzrokovana nepropisnim septičkim jamama i otpadnim vodama proizvodnih pogona,
- očistiti površine zarasle u korov (pojavu i širenje korovske biljke Ambrozije shvatiti kao veliki problem) i opterećene komunalnim otpadom.

Zaštita vazduha

Za zaštitu vazduha, od prekomjerne opterećenosti potrebno je:

- zaštitu od izduvnih gasova, prašine i buke uzrokovane saobraćajem, ostvariti postavljanjem zaštitnih drvoreda (planirani uz gradske saobraćajnice u skladu sa prostornim mogućnostima i prikazani u grafičkom prilogu). Za sadnju drvoreda birati vrste sa maksimalnom zaštitnom funkcijom, kao i najboljim svojstvima u pogledu opstanka u datim uslovima života,
- za odabir vrste sadnica potrebno je angažovati stručno lice, uz obaveznu konsultaciju pejzažnog arhitekta,
- za eliminisanje emisija usljed sagorijevanja čvrstih i tečnih goriva, upotrijebljenih za grijanje, potrebno je favorizovati korištenje geotermalne energije ili izgradnju gradske toplane tj. proizvodnje toplotne energije sa svim ekološkim prednostima, odnosno gasifikacija prostora,

Zaštita od buke

Povišeni nivo buke u ulicama, uzrokovan od sobračajnih sredstava, moguće je smanjiti na sljedeći način:

- postavljanjem zaštitnog zelenog pojasa duž saobraćajnica,
koristiti kolovozne prekrivače koji imaju dobra rezonatorska svojstva,
preusmjeriti saobraćaj na buduću zaobilaznicu,
prostore stambenih naselja obogatiti zasadima zelenila, koristeći odgovarajuća hortikulturalna rješenja,
učestalu, strogu tehničku kontrolu rada motornih vozila.

Zaštita urbanog standarda

Gradska rekonstrukcija i obnova mora se vršiti prema određenim propozicijama koje podrazumijevaju :

- Grad se rekonstruiše i obnavlja po dijelovima, odnosno, neophodno je utvrditi programe budućeg razvoja i uređenja sa jasno definisanim prioritetima i fazama po kojima će implementacija planskih rješenja teći,
- Planiranje i izvođenje gradske rekonstrukcije i obnove su dio politike razvoja i od javnog interesa – te se ne podvrgava interesima pojedinačnih investitora,
- Identifikovani su elementi ambijentalne strukture koji se moraju poštovati (ulična matrica, regulacione linije, volumeni, građevinske linije, parametri izgrađenosti, uređenje pripadajućih parcela i javnih površina i sl.),
- Zaštita spomenika kulture i ambijentalnih arhitektonskih i prirodnih vrijednosti je sastavni dio planiranja i izvođenja gradske rekonstrukcije, uzimajući u obzir stvarno stanje valorizovanih objekata i trenutne uslove njihovog okruženja koje se značajno promijenilo u odnosu na period od prije 10-15 godina.
- Zakon o kulturnim dobrima RS iz 1995. godine i Zakon o izmjenama i dopunama zakona o kulturnim dobrima, 2008. godina, reguliše sistem zaštite, režim vlasništva, korištenje kulturnih dobara i utvrđuje uslove za rad službi zaštite u RS. Zakon o kulturnim dobrima uvodi tri kategorije za kulturna dobra (od izuzetnog, velikog i posebnog značaja).
- Tri regionalne vlade (Vlada Federacije BiH, Vlada Republike Srpske i Vlada Brčko Distrikta) odgovorne su za osiguranje finansijskih, administrativnih, tehničkih, naučnih

i pravnih resursa koji su potrebni za zaštitu, očuvanje i restauraciju nacionalnih spomenika.

Na osnovu Zakona o sprovođenju odluka Komisije za zaštitu nacionalnih spomenika ustanovljene u skladu sa aneksom Opšteg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini, a prema Odlukama o proglašenju dobara nacionalnim spomenicima, u obuhvatu ovog plana nalazi se dva objekta koji su proglašeni nacionalnim spomenikom:

- **Atik (Stara džamija ili Sultan Sulejmanova) džamija sa haremom i turbetom** – mjesto i ostaci graditeljske cjeline – Odluka Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika od. maja 2003 godine,
- **Katolička crkva Prečistoga Srca Marijina** Odluka Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika od. novembra 2015 godine.

Pored navedenih objekata koji su proglašeni nacionalnim spomenicima BiH, u obuhvatu RP Centar nalaze se i tri objekta koji su na privremenoj listi nacionalnih spomenika

- **Vijećnica – zgrada opštine**
- **Sokolski dom**
- **Muzej Semberije**

U skladu sa Zakonom o sprovođenju odluka Komisije za zaštitu nacionalnih spomenika svi objekti koji su na privremenoj listi ili su odlukom o proglašenju proglašeni nacionalnim spomenikom automatski uživaju najviši stepen zaštite, bez potrebe za donošenjem daljih odluka, zakona, propisa ili sl.

Posebno mjesto u zaštiti urbanog standarda predstavljaju **površine prirodnih vrijednosti, odnosno površine gradskog zelenila**. U obuhvatu plana to su:

- Gradski park kao najvredniji segment gradskog pejzaža,
- Gradski trg – Trg kralja Petra I Karađorđevića,
- Trg đenerala Draže Mihajlovića – zelena površina,
- površina uz Pravoslavnu crkvu Sv. Đorđa u ulici Svetog Save,
- zelene površine ograničenog korišćenja uz objekte Osnovne škole Sveti Sava u ulici Svetog Save,
- svi postojeći ulični drvoređi

Za ove površine planom se obavezuje očuvanje, odnosno odgovarajuća sanacija i zaštita postojećih, a potom i dopuna novim potezima uličnih drvoređa u skladu sa prostorno-fizičkim mogućnostima, te novih površina blokovskog zelenila. Mjere, odnosno preporuke koje se definišu regulacionim planom su:

- gradski javni prostor obogatiti objektima vrtne arhitekture (trgovi, skverovi, velike zelene kasete) višeg stepena obrade sa interpolacijama skulptura, elemenata vode (fontane), posebne obrade partera i sl.
- u Gradskom parku pristupiti hitnoj sanaciji i konzervaciji biljnog materijala, a potom uvesti planirane sadržaje – obogaćenje postojećeg i uvođenje novog urbanog mobilijara (klupe, kandelabri, korpe za otpatke, popločanja, fontane, javne česme i sl.) uz kontrolu i uslove nadležne gradske službe za zaštitu,
- postojeći gradski drvoređi zahtijevaju studiju za sanaciju i konzervaciju,

- školska dvorišta obogatiti potrebnim sadržajima za sportske aktivnosti, botaničkom vrtovima i sl.
- okućnice – dvorišno zelenilo porodičnih stambenih objekata postaviti kao važan element gradskog pejzaža i propisivati uslove po kojima će se obavezati uređenje okućnica, ukloniti po mogućnosti postojeći pomoćni objekti lošeg boniteta i namjena koje nisu primjerene gradskoj sredini, a ograde dati transparentne prema ulici sa što više živih ograda i zelenila u prednjim dijelovima dvorišta.

1.6. Zaštita od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava

Plan mjera zaštite od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava predmet su posebnih izučavanja na nivou gradskih službi. Pored postojećih, potrebno je predvidjeti odgovarajuća skloništa ispod većih objekata (ili planirati prostore u podrumskim etažama tako da se u slučaju elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti ili ratnih dejstava mogu koristiti kao skloništa). U primjeni datih planskih rješenja, odnosno izradi urbanističke dokumentacije za izgradnju objekata I uređenje prostora potrebno je priržavati se važećih zakona, propisa I pravilnika posebno iz oblasti zaštite od požara. U skladu sa navedenim zakonima I propisima, odobrenje za izgradnju objekata, kao I odobrenje za njihovu upotrebu ne može se izdati bez prethodno pribavljenje saglasnosti nadležnog ministarstva za projektovane I izvedene mjere zaštite od požara. Zakoni, propisi I pravilnici koje je posebno potrebno primjeniti u postupku izrade urbanističke dokumentacije su sledeći:

- Zakon o zaštiti od požara ("Sl. Glasnik Republike Srpske", broj 71/12)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice I uređenje plate za vatrogasna vozila u blizini objekata kod kojih je povećan rizik od požara ("Sl. Glasnik Republike Srpske", broj 39/13)
- Pravilnik o tehničkim normativima za spoljašnju I unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl. Glasnik Republike Srpske", broj 39/13)
- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namijenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica ("Sl. Glasnik Republike Srpske", broj 11/18)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima bezbjednosti od požara spoljnih zidova zgrada ("Sl. Glasnik Republike Srpske", broj 11/18)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu ugostiteljskih objekata od požara ("Sl. Glasnik Republike Srpske", broj 11/18)
- Zakon o prometu eksplozivnih materija I zapaljivih tečnosti I gasova ("Sl. Glasnik Republike Srpske", broj 78/11)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila I o skladištenju I pretakanju goriva ("Sl. Glasnik Republike Srpske", broj 26/12)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti I o skladištenju I pretakanju zapaljivih tečnosti ("Sl. Glasnik Republike Srpske", broj 26/12)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas, skladištenju I pretakanju tečnog naftnog gasa ("Sl. Glasnik Republike Srpske", broj 26/12).

Sve planirane mjere zaštite elemenata i faktora životne sredine nisu garancija znatnog poboljšanja kvaliteta životne sredine. Do momenta uspostavljanja monitoringa njihovog

kvaliteta one mogu ublažiti negativne efekte, zagađenja i opterećenja sredine prekomjernim koncentracijama polutanata.

E. ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

I. Smjernice za dalje planiranje

- Regulacioni plan "Centar grada" u Bijeljini predstavlja detaljan sprovedbeni planski dokument za definisani obuhvat ukupne površine od 94,74 ha i to za planski period do 2025. godine.
- Granica obuhvata Regulacionog plana detaljno je opisana u razdjelu B; glavi I.; odsjeku 1.-Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo, ovog tekstualniog dijela. Granica prostorne cjeline Regulacionog plana prikazana je i na svim grafičkim priložima plana.
- Regulacioni planovi su detaljni prostorno –planski dokumenti koji se donose u cilju razrade i konkretizacije revizije Urbanističkog plana Bijeljine, do nivoa kojim se obezbjeđuje mogućnost izdavanja urbanističko-tehničkih uslova i lokacijskih uslova za konkretne intervencije u prostoru, odnosno za izgradnju stambenih i drugih građevina, a u okviru građevinskih parcela definisanih ovim planom (planom parcelacije).
Za izgradnju objekata porodičnog tipa stanovanja, obavezno je definisati građevinsku parcelu u skladu sa parcelacijom definisanom ovim planom.
Za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja koji su planirani u kompleksima na većim građevinskim parcelama, potrebno je definisati te građevinske parcele u skladu sa ovim planom, ali se objekti koji su planirani kao nizovi više spojenih lamela ili blokovi i polublokovi mogu graditi fazno, odnosno lamela po lamela uz određene i definisane detaljne urbanističko-tehničke uslove, do konačnog formiranja građevinske parcele u cijelosti i planirane cjeline objekata i sadržaja u okviru te parcele. U sklopu definisanja urbanističko-tehničkih uslova isti se moraju definisati za cijelu građevinsku parcelu i sve objekte i sadržaje na njoj sa idejnim rješenjem kompleksa i svim neophodnim elementima za njegovu realizaciju, a realizacija kompleksa će se izvoditi fazno kako je to već navedeno i kako to uslovi na terenu dozvoljavaju, a nadležno Odjeljenje će time obavezati investitora u upravnom postupku do konačne realizacije urbanističke parcele. Obzirom na češću pojavu manjih građevinskih parcela uslovljenu složenim imovinsko-pravnim odnosima, u realizaciji plana dozvoljeno je ukрупnjavanje građevinskih parcela za izgradnju višeporodičnih stambenih ili stambeno-poslovnih objekata. To znači da se i planirani objekti spojeni po granicama parcela mogu graditi kao jedinstvena konstruktivna i funkcionalna cjelina u skladu sa važećim tehničkim propisima za objekte ove namjene.
- Ovim planom utvrđuje se obaveza da se do završetka izgradnje jedinstvenog sistema fekalne kanalizacije odvodnja otpadnih voda iz stambenih i drugih objekata rješava u skladu sa Pravilnikom o tretmanu i odvođenju otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije (Sl.gl. RS br. 68/01).

- Planska rješenja, propozicije i pravila koja se propisuju Regulacionim planom i ovim smjernicama su obavezni za sve vlasnike i korisnike zemljišta u granicama plana, a odnose se na aktivnosti kojima se poduzimaju građevinske intervencije u okviru građevinske parcele, definisane Regulacionim planom.
- Kako se radi o najznačajnijem prostornom obuhvatu, odnosno centralnoj gradskoj zoni Bijeljine, ovim planom se definišu zone i površine za koje se **utvrđuje obaveza izrade urbanističkog projekta**, a u cilju dobijanja što optimalnijih i primjerenijih rješenja za određene dijelove grada, a sve na osnovu i u skladu sa ovim planom u smislu člana 27 stav 1, 2, 3 i 4 Zakona o uređenju prostora i građenju – „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 55/10.

Obaveznost donošenja Urbanističkog projekta utvrđuje se:

- * za kompleks **"Poslovni komercijalno-administrativni centar"** na lokaciji iza zgrade Suda, odnosno na raskršću ulica Vuka Karadžića i Nikole Tesle. Na ovoj lokaciji treba planirati objekat ili objekte (kompleks ili blok) navedene namjene sa pratećim sadržajima i obzirom da isto predstavlja značajniju investiciju, a lokacija je u samom gradskom jezgru, izradom urbanističkog projekta i iznalaženjem investitora odabiraće se najpovoljnije arhitektonsko-urbanističko rješenje. Urbanistički projekat ili idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje, koje će se ugraditi u urbanistički projekat, mogu biti predmet javnog konkursa, a u cilju dobijanja i odabira najboljeg rješenja za predmetnu lokaciju. U izradi projektnog zadatka za prethodno navedene dokumente neophodno je jasno potencirati ograničenja i uslove koje ovaj prostor po svojoj lokaciji i prostornim karakteristikama iziskuje i nameće (prisustvo raskršća ulica, prisustvo javnih objekata - Sud i objekata duhovne kulture, odnos prema centralnom gradskom tgu, postojeći volumeni u okruženju i sl.);
- * za kompleks **"Društveni, kulturni, poslovno-administrativni i komercijalni sadržaji sa stanovanjem"** na lokaciji između ulica Atinske, Kneza Miloša i Žrtava fašističkog terora. Trenutno na ovoj lokaciji egzistiraju javni objekti - dio tehničke škole "Mihajlo Pupin" - sala i radionice; Gradski bioskop i dječije obdanište "Čika Jova Zmaj". Kako su navedeni objekti od posebnog značaja za područje grada, te kako za dio tehničke škole postoji ozbiljan problem funkcionisanja i potreba dislokacije uz matičnu školu u Račanskoj ulici, odlučeno je da se za ovaj kompleks obaveže izrada urbanističkog projekta. U detaljnim analizama u okviru budućeg projekta potrebno je iznaći najfunkcionalnije i najbolje rješenje za postojeće objekte, kao i način interpolacije novih objekata i sadržaja. Obaveza je da se u obuhvatu Urbanističkog projekta imaju zadržati objekat i parcela dječijeg obdaništa koji će dobiti odgovarajuće dogradnje, nadziđivanja, novo vanjsko uređenje i sl., te objekat Gradskog bioskopa koji će takođe biti trtiran u smislu rekonstrukcije, sanacije, adaptacije i eventualne nadogradnje, izmjene fasadnog izgleda, te uređenja pripadajuće parcele. Urbanistički projekat ili idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje, koje će se ugraditi u urbanistički projekat, mogu biti predmet javnog konkursa, a u cilju dobijanja i odabira najboljeg rješenja za predmetnu lokaciju.

- Pored površina za koje se utvrđuje obaveza izrade urbanističkog projekta, u obuhvatu regulacionog plana je i nekoliko površina – zona na kojima nije definisana detaljna prostorna organizacija. Radi se o površinama u sklopu kojih će se izgradnja definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, poštujući: namjenu definisanu ovim planom, postojeće imovinsko-pravne odnose, definisane potrebe javnog i privatnog interesa, te posebno važeće urbanističke parametre definisane ovim planom za odgovarajuće namjene objekata i usklađene sa važećim Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije.

Zone za izgradnju – detaljnu razradu na nivou urbanističko-tehničkih uslova su:

- * zona za izgradnju poslovnog kompleksa "**Komercijalne djelatnosti, kultura, stanovanje i parkiranje**" na lokaciji između Robne kuće i biblioteke, sa orijentacijom na gradski trg i potpunom površinom iza sadašnjih objekata. Radi se o atraktivnoj lokaciji u centralnom gradskom jezgru, te je neophodno postepeno, sa definisanjem imovinskih odnosa i analizom stvarnih potreba definisati buduće objekte i površine u sklopu ove zone, a u skladu sa namjenom definisanom u ovom planu;
- * zona za izgradnju "**Poslovnog komercijalno-uslužnog i sportsko-rekreativnog kompleksa sa stanovanjem**" na lokaciji u Ulici Neznanih junaka, odnosno na uglu ove i ulice uz kanal Dašnicu u sjeveroistočnom dijelu obuhvata plana. Kao i u prethodnom slučaju i ovo je atraktivna lokacija u sklopu koje će se, poštujući i elemente uređenja kanala Dašnica, postepeno, sa definisanjem imovinskih odnosa i analizom stvarnih potreba definisati budući objekti i površine u skladu sa namjenom definisanom u ovom planu;
- * zona za izgradnju "**Objekata komercijalnih, uslužnih, zanatskih i administrativnih djelatnosti ili rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju postojećih poslovnih objekata**". Radi se o lokaciji na kojoj egzistira gradska pijaca sa poslovnim i zanatskim objektima koji je okružuju, odnosno o lokaciji omeđenoj gradskim ulicama: Miloša Crnjanskog (pješačka i djelomično kolska – snabdjevačka), Save Kovačevića i Nikole Tesle. Duži vremenski period postoji potreba boljeg uređenja gradske pijace, a evidentirana je i izražena potreba vlasnika postojećih poslovnih objekata za rekonstrukcijama, dogradnjama, nadogradnjama istih ili izgradnjom novih poslovnih objekata. Kako se radi o kompleksu koji ima u cijelosti poslovnu namjenu, a radi postizanja što kvalitetnijeg rješenja i ujednačene oblikovne forme unutar ovog kompleksa, to će se u narednom periodu kroz izradu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova definisati pojedinačni objekti i sadržaji. Pri tome će se maksimalno poštovati namjena definisana ovim planom, te važeći urbanistički parametri i ostali uslovi propisani važećim zakonima i pravilnicima.
- * zona za izgradnju "**Objekata uslužne, komercijalnih i administrativnih djelatnosti sa stanovanjem**". Radi se o površini koju čini veći broj katastarskih parcela u ulici Srpske vojske. Parcele su u privatnom vlasništvu i postoji inicijativa za novom izgradnjom kapaciteta uglavnom poslovnih sadržaja komercijalnog i uslužnog tipa sa mogućnošću planiranja smještajnih kapaciteta ili stambenih prostora. Kako se radi o interpolaciji koja zahtijeva veći stepen analiza i postizanje

kompozicionog rješenja koje će se uklapati u okruženje mješovite stambene izgrađenosti u potezu uz ulicu, ocijenjeno je da ovu lokaciju treba detaljnije razraditi kroz izradu urbanističko-tehničkih uslova kada se riješe imovinsko-pravni odnosi, prema zahtjevu budućih investitora, a poštujući javni interes i urbanističke parametre definisane ovim planom i planom višeg reda.

- * zona za izgradnju „**Objekata i sadržaja najene prema planu višeg reda**“. Ovo je lokacija **na uglu ulica Kneza Miloša i Karađorđeva** na kojoj trenutno egzistira parking površina u neposrednoj blizini hotela „Drina“. Ocijenjeno je da ovu površinu treba u narednom periodu urediti u skladu sa . namjenom i urbanističkim parametarima koji će se definisati planom višeg reda, a uzimajući u obzir položaj ove lokacije i karakteristike neposrednog okruženja (ugao gradskih ulica koji zahtijeva odgovarajuću preglednost, vizure prema objektu hotela, usklađenost sa uličnim potezom Karađorđeve ulice, kao i usklađenost sa susjednim ugaonim tačkama ove raskrsnice).
- * zona za izgradnju „**Objekata i sadržaja najene prema planu višeg reda**“. Radi se o površini u ulici **Arsenija Čarnojevića** koju čini katastarska parcela 2633 KO Bijeljina 2. Ovo je parcela smještena sjeveroistočno u odnosu na parcelu na kojoj je izgrađen objekat džamije na uglu ulica Majevička i Arsenija Čarnojevića. U dosadašnjim planovima definisana je bila kao „park tišine“ obzirom da je nekada dio ove površine bio islamsko groblje. Prema inicijativi Medžlisa islamske zajednice i dobijenim podacima, predmetna površina se dugi vremenski period ne koristi kao groblje, nekada postojeća grobna mjesta su dislocirana i postoje zahtjevi da se na istoj planira izgradnja višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata. Uzimajući u obzir položaj ove lokacije i karakteristike neposrednog okruženja, te posebno činjenicu da je potrebno planom višeg reda definisati buduću namjenu, ocijenjeno je da se detaljnija razrada na ovoj lokaciji treba definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima uz poštovanje namjene i urbanističkih parametara koja će se definisati planom višeg reda.

Pored navedenih lokacija (urbanistički projekti i zone za izgradnju određenih sadržaja) nadležno Odjeljenje za poslove građenja GUG Bijeljina može, neovisno od ovog regulacionog plana, tražiti izradu urbanističkog projekta ili konkursnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja i za druge lokacije za koje ocijeni da će se na taj način dobiti najadekvatnija rješenja shodno važnosti konkretnih lokacija. U prvom redu to su lokacije Gradskog parka, Trg Kralja Petra I Karađorđevića, Muzejski kompleks i sl.

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

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

- U obuhvatu izmjene Regulacionog plana definisana je **površina „Duhovna kultura i razvoj društvenih djelatnosti“** u sjeveroistočnom graničnom dijelu obuhvata plana. U

sklopu navedene površine je objekat Saborne crkve sa dijelom uređenom pripadajućom parcelom i par pratećih objekata. U prethodnom dijelu teksta već su obrazloženi razlozi zbog kojih se na ovoj lokaciji nisu definisali budući planirani objekti. Kako se radi o površini od značaja ne samo za centralnu gradsku zonu, nego i šire, te kako se u sadašnjem momentu još nisu definisale konačne potrebe i pravci buduće organizacije i daljeg razvoja kompleksa, odlučeno je da se rezerviše veća površina bez detaljnog prikaza gabarita i namjene planiranih objekata. U sprovođenju plana, kada se za to steknu potrebni uslovi, izrađivaće se urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju budućih objekata (objekat Pravoslavne Gimnazije već je u fazi izgradnje po ovom konceptu), a koji će definisati precizne lokacije, horizontalne gabarite, spratnost i namjenu istih usklađenu sa namjenom prostora definisanom ovim planom. U izradi urbanističko-tehničkih uslova za lokaciju i gabarite planiranih objekata ne postavljaju se posebna ograničenja izuzev opštih generalnih uslova (prostorni uslovi lokacije, građevinska linija prema Novoj ulici, funkcionalni, pristupni, tehnički, organizacioni i sl.). Ukoliko bude potrebno, planirana saobraćajnica i parking koji su preuzeti iz prethodnog plana, a koji ulaze u površinu određenu za duhovnu kulturu i razvoj društvenih djelatnosti, mogu se zanemariti, odnosno isti nisu obavezujući i u grafičkom dijelu plana prikazani su crtkanom linijom, kao objekti koji se mogu, ali i ne moraju zadržati.

• STATUS ZATEČENIH OBJEKATA

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

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

1. Legalno izgrađene građevine

- Status legalno izgrađenih građevina imaju one građevine koje su do dana usvajanja ovog plana imale izdate građevinske dozvole, odnosno čija je izgradnja naknadno legalizovana. Za sve legalno izgrađene građevine **koje su u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog regulacionog plana** planom su definisane intervencije na njima u smislu moguće dogradnje, nadogradnje, rekonstrukcije, promjene namjene u skladu sa planom.
- Ako postojeći legalno izgrađeni objekat ne zadovoljava uslove u pogledu minimalnog rastojanja od susjednog legalno izgrađenog objekta, a planom je definisana mogućnost dogradnje i nadogradnje istog ne može se odobriti njegova dogradnja u pravcu tog susjednog objekta, ali se može odobriti rekonstrukcija, dogradnja u drugim pravcima, promjena namjene i sl.;
- Legalno izgrađene građevine **koje nisu u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana** (na lokacijama na kojima su izgrađene planom su predviđeni drugi objekti ili sadržaji ili su planirane javne površine – saobraćajnice, pristupi, parkinzi ili sl.), mogu se zadržavati u izvedenom stanju do sticanja uslova za privođenje zemljišta na kojem su izgrađene konačnoj namjeni u skladu sa ovim planom, a na istima su dozvoljene sledeće intervencije:

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

kao i:

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

2. Bespravno izgrađene građevine

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

• PORODIČNI STAMBENI I STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI - PROPOZICIJE

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

- objekti koji se zadržavaju u zatečenom stanju na terenu. Kod ovih objekata planom se predviđaju intervencije na tekućem održavanju, kao i druge intervencije u smislu rekonstrukcija ili zamjene drugim objektima, ali uz uslov da se poštuje namjena, spratnost i gabariti objekata naznačeni i definisani u ovom planu, kao i manjih dogradnji ukoliko za to postoje prostorne mogućnosti u okviru parcele i ukoliko se ne ugrožavaju susjedne parcele i objekti (dozvoljena minimalna rastojanja od međa i susjednih objekata);

- objekti koji se zadržavaju jer su u dobrom stanju, ali im se planiraju dogradnje i nadzidivanja,
 - ❖ Za sve postojeće individualne stambene i stambeno-poslovne objekte u obuhvatu plana, koji su ovim planom zadržani u postojećim gabaritima ili su predviđeni sa mogućnošću rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji, može se predvidjeti i zamjena novim objektom sa poštovanjem prostorne organizacije i smjernica za individualne stambene objekte u ovom planu. Obzirom da postoji mogućnost da se neki od zadržanih objekata ne mogu adekvatno rekonstruisati, dograditi ili nadograditi (starost objekta, stanje konstruktivnog sistema, loša funkcionalnost stambenog prostora ili sl.), uvodi se ova propozicija, a kao bi se korisnicima prostora koji su vlasnici individualnih stambenih objekata omogućilo da iste izgrade u skladu sa kvalitetnim stambenim uslovima i u skladu sa stvarnim potrebama svojih porodičnih domaćinstava.
- novoplanirani objekti koji se planiraju u okviru novih neizgrađenih parcela ili postojećih katastarskih parcela na kojima se postojeći objekti (ako ih ima) uklanjaju, a novi planiraju na novoj lokaciji u okviru građevinske parcele.

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

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

Za prostorni obuhvat Regulacionog plana "Centar grada" u Bijeljini, a usaglašavajući ovaj i planski dokument šireg područja, važeći pravilnik o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, kao i ostale propise koji regulišu ovu oblast, propisuju se sledeće propozicije i uslovi :

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

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

- Na jednoj građevinskoj parceli može da se gradi jedan porodični stambeni objekat sa direktnim pristupom na ulicu.
- Postavka objekta na građevinskoj parceli određuje se građevinskim linijama i gabaritima građevine. Građevinskim linijama utvrđuju se granične linije građevine (objekta) u odnosu na sadržaje na susjednim građevinskim parcelama ili drugim susjednim površinama (ulice i javne površine i sl.).
- Iznad visine 3,50 metara od kote terena moguće je dozvoliti izgradnju erkera (konzolni prepust gabarita objekta), odnosno balkona na svim slobodnim fasadama objekta na kojima je to moguće u odnosu na udaljenosti od granica građevinske parcele, kao i ispred građevinske linije, maksimalno do 1,0 metara.
- Postavkom objekta u okviru građevinske parcele mora se obezbijediti:

- a) izgradnja objekta u skladu sa tehničkim i tehnološkim zahtjevima i uslovima,
 - b) mogućnost redovnog korišćenja građevine u skladu sa namjenom, funkcijom i tehnološkim zahtjevima,
 - c) optimalno i propisno odstojanje od granica građevinske parcele i od susjednih postojećih ili planiranih objekata,
 - d) optimalna orijentacija objekta u skladu sa namjenom i tehnološkim zahtjevima, a posebno optimalna orijentacija stambenih prostora u funkciji obezbjeđenja osunčanosti, vidika, provjetravanja zaštite od padavina i vjetrova i sl.,
 - e) usklađenost postavke novog objekta sa postavkom susjednih postojećih ili planiranih objekata, ukoliko je ta usklađenost vezana za za estetske, funkcionalne i slične razloge,
 - f) mogućnost postavljanja neophodnih pratećih pomoćnih objekata ukoliko su dozvoljeni i na način na koji su dozvoljeni ovim planom, odnosno neophodnih pratećih objekata tehničke infrastrukture (priključaka na komunalne instalacije) te ograda, pristupnih staza i sl.,
 - g) mogućnost nesmetanog pristupa objektu u cilju redovnog korišćenja, održavanja i u slučaju eventualnih havarija, požara ili sličnih opasnosti,
 - h) mogućnost racionalnog uređenja i korišćenja preostalih dijelova građevinske parcele.
- Udaljenost između objekta i granice građevinske parcele definisana je prostornom organizacijom u ovom regulacionom planu.
 - Minimalno odstojanje objekta od legalno izgrađenog ili planiranog objekta na susjednoj parceli definisana je prostornom organizacijom u ovom planu.
 - Ukoliko se novi objekat gradi na granici građevinske (katastarske) parcele (na međi) na kojoj je (ili neposredno uz nju) postavljen postojeći objekat, ili se gradi na malom razmaku od susjednog postojećeg objekta, obavezna je izrada projekta osiguranja susjednog objekta, koji se prilaže uz Glavni projekat za izvođenje, (ili se definiše u sklopu Glavnog projekta), podliježe reviziji zajedno sa Glavnim projektom, te postaje sastavni dio dokumentacije za izdavanje odobrenja za građenje.

II.2. Horizontalni gabariti planiranih porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata su maksimalni po širini, a orjentacioni po dubini. U principu, kod izdavanja urbanističko-tehničkih uslova i lokacijskih uslova potrebno se pridržavati dimenzija horizontalnih gabarita objekata u skladu sa planom prostorne organizacije iz ovog plana. U opravdanim slučajevima, definisanim kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove – horizontalni gabariti porodičnih stambenih / stambeno-poslovnih objekata mogu se povećati u dubinu parcele, ali se pri tom moraju poštovati: optimalne prostorne mogućnosti same parcele, optimalna i propisana udaljenost između susjednih objekata, minimalna dozvoljena odstojanja od granica parcele definisane planom šireg područja i mogućnost adekvatnog korištenja i funkcionisanja objekta.

II.3. Vertikalni gabariti porodičnih objekata izraženi spratnošću objekata, definisani su u grafičkom prilogu prostorne organizacije. U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju i smjernicama iz plana šireg područja – maksimalna spratnost porodičnih stambenih/stambeno-poslovnih objekata iznosi tri nadzemne etaže, odnosno P+2. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u postupku izdavanja lokacijskih

uslova određuje se spratnost porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, ali mora ostati u datim maksimalnim granicama. U obuhvatu plana postoje zatečeni individualni stambeni (stambeno-poslovni) objekti veće spratnosti (P+2+Pk). Na ovim objektima se može poslednja etaža (potkrovlje) izvesti kao puni sprat u skladu sa smjericama iz plana šireg područja, ali se ne može dozvoliti veća nadogradnja.

- II.4.** Pokrivanje porodičnih objekata može se predvidjeti kosim ili ravnim krovovima. Ukoliko se poslednja etaža projektuje kao potkrovlje - mansarda, isto se definiše u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 40/13 na sledeći način: - potkrovlje (Pk) – mansarda (M) je dio zgrade čiji se korisni prostor nalazi iznad poslednjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, a čija visina nadzide ne može biti viša od 1,8 m. Ukoliko se projektuju ravni krovovi isti moraju zadovoljiti propisane elemente važećih Pravilnika i standarda za projektovanje i izgradnju ravnih krovova (potrebni slojevi, adekvatna odvodnja, zaštitna ograda i sl.).
- II.5.** Sve planom definisane dogradnje i nadziđivanja moraju se uskladiti po vrsti materijala i načinu spoljne obrade sa objektom koji se dograđuje, kako bi predstavljali kvalitetnu arhitektonsku cjelinu,
- II.6** Koeficijent izgrađenosti je odnos tlocrtne površine svih objekata na građevinskoj parceli, uključujući krovne vijence, balkone, terase i sl. i ukupne površine građevinske parcele. Koeficijent izgrađenosti u porodičnom tipu stanovanja na prostoru užeg urbanog područja u principu treba da je do 30%. Navedeni procenat nije strogo limitiran, odnosno prostornom organizacijom u regulacionom planu isti je definisan, kao i urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu lokacijskih uslova, može u izvjesnoj mjeri odstupati od navedenog procenta, ali uz uslov da na parceli postoje zadovoljavajući prostorni uslovi u smislu da se može obezbijediti propisna udaljenost od regulacione linije (nova izgradnja), propisna udaljenost od granica parcele, i propisna udaljenost od objekata na susjednoj parceli.
- II.7.** U postojećim i planiranim porodičnim stambenim objektima može se prizemna etaža u cjelini ili djelomično namijeniti za poslovne djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju. Pored prizemne poslovanje se može pojaviti i na višim etažama. U skladu sa potrebama vlasnika objekta isti može u cijelosti dobiti poslovnu namjenu (bez stambenog dijela) uz uslov da poslovanje bude kompatibilno stanovanju.
- II.8.** Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati moraju biti kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama.
- II.9.** U okviru građevinskih parcela porodičnog tipa stanovanja mogu se planirati, pored postojećih ili planiranih stambenih i stambeno-poslovnih objekata porodičnog tipa stanovanja (ili umjesto njih kad su u pitanju planirani, odnosno promjenom namjene postojećih), zasebni poslovni objekti (privremeni ili stalni), ako to dozvoljavaju konkretni uslovi na parceli, a što će se definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu postupka izdavanja lokacijskih uslova. Urbanističko-tehničke uslove

definisati tako da se ničim ne ugroze saobraćajnice, susjedne parcele i objekti, a da se istovremeno obezbijede i uslovi adekvatnog korištenja i upotrebe stambenog objekta na istoj parceli.

- II.10.** U svim planiranim porodičnim objektima dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže koja se koristi za smještaj pratećih sadržaja (skladišta, garaže, ostave, skloništa, kotlovnice i sl.).
- II.11.** Pomoćne prostorije za planirane objekte treba smještati u okviru samog stambenog objekta u podrumskoj, prizemnoj ili tavanskoj etaži. Korisni dio tavana u individualnim objektima može se koristiti u skladu sa potrebama vlasnika, kao prostor za pomoćne, ali i dodatne stambene prostore (sobe i sl.).
- II.12.** Može se dozvoliti izgradnja i zasebnih pomoćnih objekata u okviru građevinske parcele na kojoj je planiran stambeni objekat, ako to dozvoljavaju konkretni uslovi na parceli, a što se definiše detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu postupka izdavanja lokacijskih uslova. Kao pomoćni objekti u sklopu porodičnog stanovanja, ovim planom se podrazumijevaju garaže za putničke automobile, kotlarnice, ostave za ogrev i ljetne kuhinje (u zonama dominantnog individualnog stanovanja), ljetnikovci, posebno uređeni roštilji i slični elementi dvoruišnog uređenja (u svim zonama). Ovi objekti moraju ispunjavati propozicije definisane planom šireg područja, odnosno ne mogu imati površinu veću od 36,0 m² (bruto razvijena građevinska površina), spratnost samo prizemnu (P + 0), udaljenost od postojećeg ili planiranog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta 3,0 m, (ukoliko postoje prostorni uslovi na parceli, a ukoliko ne postoje ovo rastojanje može biti manje uz usov da ne smeta funkcionisanju stambenog objekta), u principu treba da su unutar ili na građevinskoj liniji stambenog objekta prema ulici ili pristupnom putu i treba da su od granice građevinske parcele na udaljenosti min. 2,5m, ukoliko se ne radi o postojećim objektima, ukoliko ovim planom nije definisano drugačije i ukoliko nema pismene saglasnosti susjeda.
- II.13.** Ne smiju se graditi pomoćni – ekonomski objekti za držanje stoke. Pod ekonomskim objektima podrazumijevaju se objekti za držanje stoke (svinjci, kokošinjci, štale i sl.), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda tipa čardaka, sjenara, sušara i sl. i svih drugih sličnih objekata koji se inače pojavljuju u sklopu seoskog domaćinstva. Sve postojeće ekonomske objekte koji se nalaze na prostornom obuhvatu plana potrebno je ukloniti.
- II.14.** Građevinske linije objekata date su na grafičkom prilogu definisane analitičkim podacima. Ove granične linije predstavljaју liniju koju objekat ne može preći najisturenijim dijelom izuzev konzolnog prepusta sprata maksimalno do 1,0m, što se definiše urbanističko-tehničkim uslovima.
- II.15.** Građevinske parcele na kojima su izgrađeni ili planirani objekti porodičnog tipa stanovanja mogu se ograditi ogradom. Za postavljanje ograda primijeniti uslove sadržane u Smjernicama iz plana šireg područja:
- ograde se u pravilu mogu postaviti :
 - a. oko porodičnih stambenih objekata, odnosno na definisanim građevinskim parcelama u porodičnom tipu stanovanja,

- b. oko kompleksa poslovnih zgrada namijenjenih za jednog ili više korisnika za koje je određena zajednička građevinska parcela,
 - c. oko parkova i drugih uređenih zelenih površina koje su po namjeni i funkciji slične parkovima
 - d. oko vojnih objekata i površina,
 - e. oko sportskih i sportsko-rekreacionih površina
 - f. oko sakralnih objekata i grobalja,
 - g. oko neposredne zone zaštite izvorišta vode,
 - h. oko zaštitnih zona objekata kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa,
 - i. u drugim slučajevima kada je to opravdano iz bezbjednosnih, funkcionalnih, imovinsko-pravnih ili drugih razloga;
- ograde se ne mogu postavljati:
 - a) oko višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata,
 - b) oko kompleksa višeporodičnih stambenih, stambeno-poslovnih ili poslovnih zgrada koji su u funkcionalnom smislu dijelovi šire cjeline (gradski trgovi, gradski blokovi, trgovinski, zanatski ili slični centri) i slične cjeline u kojima bi postavljanje ograde oko dijelova cjeline bilo protivno ili u neskladu sa funkcijom cjeline,
 - c) u slučajevima kada bi ograda ometala preglednost saobraćaja, funkciju susjednih površina, urbanističku koncepciju cjeline, ambijentalne karakteristike i slično;
 - ograda se postavlja na granicu građevinske parcele ili katastarske parcele ukoliko nije utvrđena građevinska parcela. Kada se ne radi o građevinskoj parceli kao što je to slučaj kod zaštitnih zona, poljoprivrednih zemljišta i sl. onda se ograda postavlja na granici zone, kompleksa ili sl., a uvijek tako da gabariti ne izlaze van te granice;
 - između susjednih građevinskih parcela postavlja se jedna ograda kao zajednička, a može se izvoditi kao zidana, živa ograda, od kamena, drveta ili željeznih profila (kovano željezo). Ne može se dozvoliti postavljanje ograde od bodljikave žice;
 - maksimalna visina ograde oko stambenih porodičnih objekata je 1,5 m sa soklom. Izuzetno, ograda može biti i viša ukoliko se radi o postojećim ogradama.
 - Visina ograde oko poslovnih objekata i kompleksa, sportskih terena, skladišta, zaštitnih zona i sl. određuje se tako da bude u funkciji zaštite;
 - ograda mora ispunjavati estetske uslove i biti u skladu sa ambijentom i funkcijom. Ograde prema ulici moraju biti transparentne i izvedena od odgovarajućih materijala (drvo, kovano gvožđe i sl), odnosno ne smiju biti izvedene od betonskih blokova, zidane i zatvorene. Umjesto ograde ili uz ogradu sa unutrašnje strane može se zasaditi živa ograda.

II.16. Fasade objekata moraju biti izvedene savremenim materijalima i u skladu sa arhitekturom podneblja, termičkim uslovima i ostalim standardima i tehničkim uslovima za ovu vrstu objekata.

II. 17. Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina prikazani na karti saobraćaja su fiksni. Izuzetno, na osnovu prethodno izrađenih detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, ili Urbanističkog projekta, mogu se odobriti minimalne izmjene i to samo iz opravdanih tehničkih razloga utvrđenih na osnovu idejnog projekta.

• VIŠEPORODIČNI STAMBENI I STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI - PROPOZICIJE

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

- Postojeći objekti višeporodičnog stanovanja koji se zadržavaju svojim vertikalnim i horizontalnim gabaritima na pripadajućim parcelama
- novoplanirani objekti koji se planiraju u okviru novih urbanističkih parcela definisanih ukupnjavanjem više katastarskih parcela.
- objekti definisani namjenom: komercijalne djelatnosti, administracija stanovanje“ u kojima se definiše odnos poslovanje – stanovanje u procentu 40% (poslovanje) – 60% (stanovanje).

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

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

- II. 18.** Za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja (višeporodični stambeni/stambeno-poslovni objekti) planom parcelacije u ovom regulacionom planu definisane su građevinske parcele koje se kompletiraju u okviru jedne ili od više katastarskih parcela. Obaveza je da se za izgradnju planiranog objekta kompletira građevinska parcela u skladu sa planom parcelacije iz ovog plana. Ukoliko postoji interes vlasnika parcela, dozvoljeno je da se u realizaciji plana izvrši ukрупnjavanje dvije ili više građevinskih parcela u jedinstvenu. Pri tome se moraju poštovati definisane granice građevinskih parcela iz plana parcelacije u ovom regulacionom planu i prostorna organizacija u smislu lokacije, gabarita i ostalih elemenata planiranih objekata.
- II. 19.** Horizontalni gabariti planiranih višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata su maksimalni po širini i po dubini. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u postupku izdavanja lokacijskih uslova određuju se precizno horizontalni gabariti planiranih višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, tako da ostanu u datim maksimalnim granicama. Prikazani gabariti ("markice") višeporodičnih višespratnih objekata na prostornom obuhvatu plana predstavljaju grafički prikaz objekta koji se u izvjesnim granicama može modifikovati prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova i to u smislu da gabariti ne moraju biti izlomljeni kao što je prikazano u planu, ali u okviru datih maksimalnih gabarita. Ukoliko to prostorne mogućnosti dopuštaju, na ovim objektima, iznad visine od 3,5m predvidjeti konzolne istake izvan zadatih gabarita max do 1,0m. Objekti koji su u grafičkom dijelu plana definisani kao spojene lamele na jednoj ili više građevinskih parcela, u realizaciji plana, u koliko su investitori i vlasnici parcela saglasni, mogu se projektovati i izvoditi kao jedinstven objekat. Isto će se definisati kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove u zavisnosti od prostornih uslova parcela, veličine gabarita objekata i sl. Cilj ove smjernice je da se omogući ekonomski racionalnija izgradnja (samo u koliko je to zahtjev investitora i vlasnika zemljišta) u smislu da se projektuje jedna vertikalna komunikacija, jedinstven podrumski garažni prostor, jedinstven sistem komunalnih instalacija i uređaja ili sl. Objekti koji su u grafičkom dijelu plana definisani kao spojene lamele na jednoj ili više građevinskih parcela i čine ulični niz, kao i objekti čija širina gabarita zauzima cijelu širinu građevinske parcele, u realizaciji plana, a kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove utvrđuje se obaveza izgradnje pasaža kao prolaza u dvorišni dio parcele, na lokacijama na kojima se organizuju prateći sadržaji u dvorišnom dijelu parcele (parking prostori, uređeno dvorište, zelenilo i sl.) i gdje za isto postoje prostorni uslovi. U koliko se radi o kolskim pasažima isti ne mogu biti manje svijetle širine od 3,50m i svijetle visine u skladu sa uslovima protivpožarne zaštite.
- II.20.** Vertikalni gabariti višeporodičnih objekata izraženi spratnošću objekata, definisani su u grafičkom prilogu prostorne organizacije i kao takvi oni su maksimalni. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuje se spratnost višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, ali mora ostati u datim maksimalnim granicama. Ukoliko se radi o objektima planiranim u vidu uličnog niza ili bloka dilataciono spojenih objekata (lamela) mora se voditi računa da visinska regulacija istih, koja podrazumijeva nivelacionu kotu vijenca posljednje etaže (strehe), mora biti ujednačena za objekte iste spratnosti. Ovo se odnosi i na slučajeve da se u nekom od objekata projektuje galerija u sklopu prizemne ili neke druge etaže. Bez obzira na projektovanu galeriju, visina vijenca posljednje etaže ne može biti veća od iste visine klasično projektovanog objekta (bez

galerije). Nivelacioni uslovi, odnosno maksimalne visine vijenaca poslednje etaže (strehe) utvrđuju se urbanističko-tehničkim uslovima i lokacijskim uslovima, tako što se kao parametar uzima da je konstruktivna visina poslovne etaže 3,20m, a konstruktivna visina stambene etaže 2,80m. U koliko se projektuju manje ili veće konstruktivne visine etaža, te u koliko se projektuje veći ili manji nadzemni dio temelja (sokl), mora se ispoštovati uslov da se vijenac planiranog objekta uklapa sa vijencem postojećeg objekta uz koji se dilataciono spaja, odnosno da dilataciono spojeni objekti iste spratnosti moraju imati istu visinu vijenca završne etaže.

II.21. U koliko se poslednja etaža projektuje kao potkrovlje - mansarda, isto se definiše u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 40/13 na sledeći način: - potkrovlje (Pk) – mansarda (M) je dio zgrade čiji se korisni prostor nalazi iznad poslednjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, a čija visina nadzide ne može biti viša od 1,8 m

II.22. Pokrivanje objekata višeporodičnog tipa stanovanja može se projektovati i izvesti kao kosi krovovi, potkrovlja - mansarde ili ravni krovovi. Ukoliko se primjenjuju kosi krovovi i mansarde, tavanski prostor ispod krovne konstrukcije, a čija veličina zavisi od veličine i oblika gabarita objekta te vrste krovne konstrukcije, vrste pokrivača i nagiba krovnih ravni, ne može se koristiti kao zaseban stambeni prostor. Pristup tavanskom prostoru za redovno održavanje obezbeđuje se preko propisno izvedenog otvora u stropnoj ploči i penjalica (iz stubišnog dijela poslednje etaže zgrade). Ne može se izvoditi stepenišni krak do tavanskog prostora.

U koliko se primjenjuju ravni krovovi isti moraju biti projektovani i izvedeni u svemu u skladu sa tehničkim pravilnicima i uslovima za izvođenje ravnih krovova.

II.23. U izuzetnim slučajevima, i to samo u već postojećim objektima na kojima je tavanski prostor izveden kao stambena etaža, isti podliježe Zakonom definisanom postupku legalizacije – u skladu sa odredbama člana 151. stav 1 i 2 i člana 155. Zakona o uređenju prostora i građenju „Sl. glasnik RS“ br. 40/13. U tom slučaju tavan se tretira kao još jedna etaža sa kojom objekat u cjelini mora zadovoljiti osnovne tehničke uslove (lift, širina vertikalnih i horizontalnih komunikacija u skladu sa spratnošću objekta i brojem stambenih jedinica i ostali uslovi propisani Zakonom).

II.24. Prizemlja višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata u pravilu su namijenjena djelatnostima koje su kompatibilne stanovanju. Pored prizemne etaže poslovanje se može projektovati i na višim etažama u skladu sa potrebama investitora, uslovima lokacije i definisano detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima.

II.25. Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati moraju biti kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama, odnosno u njihovom okruženju.

- II.26.** Na građevinskim parcelama na kojima je ovim planom predviđena izgradnja objekata višeporodičnog tipa stanovanja, mogu se graditi: stambeni objekti bez poslovnih dijelova, stambeno-poslovni objekti sa poslovnim sadržajima u prizemlju i višim etažama, te poslovni objekti bez stambenih prostora, u skladu sa potrebama izraženim u toku implementacije plana i uz uslov da su zadovoljeni svi elementi iz prethodnog člana ovih smjernica (vrsta poslovanja).
- II.27.** Na površinama građevinske parcele i javnim površinama ispred višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata u čijem su prizemlju ugostiteljski poslovni sadržaji, a gdje postoje odgovarajući prostorni uslovi, dozvoljeno je postavljanje ljetnih bašti, kao privremenih objekata.
- II.28.** Parking prostor za potrebe višeporodičnih stambenih - stambeno-poslovnih objekata potrebno je riješiti u okviru planirane građevinske parcele i objekta i to minimalno jedno parking mjesto po stambenoj i poslovnoj jedinici.
- II.29.** U svim planiranim višeporodičnim objektima dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže koja se koristi za smještaj pratećih sadržaja (skladišta, garaže, ostave, skloništa, kotlovnice i sl.). Mogućnost izvođenja ove etaže, definiše se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, projektom geomehničkog ispitivanja tla, utvrđivanja tehničkih elemenata i opravdanosti izvođenja, odnosno projektno-tehničkom dokumentacijom. Ukoliko se kroz urbanističko-tehničke uslove, odnosno lokacijske uslove definiše izgradnja parking garaže u sklopu podrumске etaže, ova etaža može imati veće gabarite u odnosu na etažu prizemlja (gabarite potrebne za organizaciju parkiranja u podrumskom dijelu).
- II.30.** Građevinske linije objekata date su na grafičkom prilogu definisane analitičkim podacima.
- II.31.** Na planu prostorne organizacije prikazani gabariti predstavljaju maksimalne gabarite prizemne etaže. Iznad visine 3,50 metara od kote terena moguće je dozvoliti izgradnju erkera, odnosno balkona na zgradi ispred građevinske linije, kao i na zadnjim fasadama u dubini parcele, maksimalno do 1,0 metara, a što se mora definisati u postupku izrade urbanističko-tehničkih uslova i lokacijskih uslova.
- II.32.** Međusobna rastojanja između planiranih objekata višeporodičnog stanovanja na susjednim parcelama, ili između planiranog i postojećeg objekta višeporodičnog tipa stanovanja, kao i rastojanja između objekata višeporodičnog i porodičnog tipa stanovanja utvrđena su ovim regulacionim planom – planom prostorne organizacije.
- II.33.** Ne može se postavljati ograda oko višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata bez obzira da li se rade kao samostalni (slobodnostojeći) u nizu ili u vidu blokova (izuzetak čine ograde u slučaju kada je građevinska parcela višeporodičnog objekta u kontaktu sa parcelom individualnog objekta, gdje je ograda prateći objekat individualne parcele).

- II.34.** Fasade objekata moraju biti izvedene savremenim materijalima i u savremenoj obradi u skladu sa vrstom objekta i sa termičkom izolacijom prema proračunu u sklopu Glavnog projekta.
- II.35.** Za objekte višeporodičnog tipa stanovanja obaveza je izrade geomehaničkog elaborata i projekta vanjskog uređenja u sklopu Glavnog projekata, a u svemu kako definiše član 101 stav 2) tačka d. i đ.i stav 3), Zakona o uređenju prostora i građenju „Sl. glasnik RS“ br. 40/13.
- II.36.** Objekti za kolektivno stanovanje, objekti ili dijelovi objekata koji su u javnoj upotrebi ili se koriste za obavljanje uslužne i privredne djelatnosti, moraju biti projektovani i izgrađeni tako da se licima sa umanjenim tjelesnim sposobnostima osigura nesmetan pristup, kretanje, rad i boravak.
- II.37.** Za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja mora se pribaviti protivpožarna saglasnost na projektovano i na izvedeno stanje.
- II.38.** U koliko se novi objekat gradi na granici građevinske (katastarske) parcele (na međi) na kojoj je (ili neposredno uz nju) postavljen postojeći objekat, ili se gradi na malom razmaku od susjednog postojećeg objekta, obavezna je izrada projekta osiguranja susjednog objekta, koji se prilaže uz Glavni projekat za izvođenje, (ili se definiše u sklopu Glavnog projekta), podliježe reviziji zajedno sa Glavnim projektom, te postaje sastavni dio dokumentacije za izdavanje odobrenja za građenje.

III. OSTALE ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

• Privremeni objekti

- III.1.** Pod pojmom privremenih objekata u okviru ovog plana podrazumijevaju se gradilišni objekti, kiosci, ljetne bašte uz ugostiteljske objekte, bilbordi, kao i uniformne tezge u sklopu i za vrijeme javnih manifestacija, kao i drugi objekti i sadržaji (poslovni i drugi – skladišni, privredni, reklamni za zabave i sl.) koji će imati privremeni karakter do sticanja uslova za privođenje zemljišta na kojem se postavljaju konačnoj namjeni u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana ili na vremenski rok koji će biti određen u okviru izdavanja urbanističke dokumentacije.
- III. 2.** Na javnim površinama, na kojima neposredno ne prethodi izgradnja planiranih stalnih objekata, mogu se postavljati privremeni objekti - kiosci za prodaju štampe, fotokopiranje, prodaju suvenira, cvjećare i sl. Ovi objekti moraju biti uniformni, odnosno izrađeni od lakih savremenih materijala, a konkretan tip kioska biće odabran na osnovu javnog tendera koji će sprovesti nadležna služba u opštini. Privremeni montažni objekti – kiosci postavljaju se u skladu sa Odlukom SO Bijeljina o korišćenju javnih površina.

III. 3. Za privremene objekte može se odrediti prostor potreban za njihovo postavljanje i upotrebu, ali se ne može vršiti geodetska parcelacija zemljišta. Postavku privremenog objekta u skladu sa ovim članom definisati urbanističko-tehničkim uslovima i ograničiti na određeni vremenski period, a u skladu sa godišnjim planom za postavljanje kioska i drugih privremenih objekata, koji utvrđuje nadležni organ u Opštini.

III.4. Na javnim površinama, ispred ugostiteljskih objekata ili poslovnih ugostiteljskih sadržaja u stambeno-poslovnim objektima, mogu se postavljati ljetne bašte. Ovi objekti mogu zauzimati samo površinu koja se odredi urbanističko-tehničkim uslovima, a prema konkretnim uslovima lokacije. Obrada podnih površina, kao i natkrivenih površina će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima za svaki pojedinačni objekat, a u skladu sa arhitekturom objekta i konkretnim uslovima na lokaciji te odgovarajućim estetskim parametrima same ljetne bašte. Ljetne bašte su privremeni sezonski objekti koji u eksploataciji, a ako se nalaze ispred poslovnih sadržaja u objektima višeporodičnog stanovanja, bukom ili drugim štetnim elementima ne smiju ugrožavati stanovanje u tom objektu, kao i susjednim objektima..

III.5. Na odgovarajućim javnim površinama, skverovima, pješačkim i zelenim ostrvima na saobraćajnicama i sl. može se dozvoliti postavljanje bilborda ili sličnih reklama, ali uz uslove da se ne smije ugroziti preglednost i odvijanje saobraćaja ni kolskog ni pješačkog, da se njihovim postavljanjem ne ugrožava biljni materijal i urbani mobilijar javnih zelenih površina, ili prostora za igru djece, da ne predstavljaju u bilo kom smislu značajne vizuelne prepreke. Svjetleće reklame i reklame na zgradama će se odobravati uz saglasnost nadležnog organa u Opštini.

- **Infrastrukturni objekti**

III.7. Trafostanice: u zavisnosti od tempa izgradnje novih objekata svih namjena u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana, te u skladu sa utvrđenim potrebama u postupku detaljne razrade svake pojedinačne lokacije, na građevinskim parcelama na kojima se planira izgradnja objekata moguće je odrediti lokaciju za postavljanje nove trafostanice u službi planiranog objekta (ili objekata). Rekonstrukcija i dogradnja postojećih trafostanica, kao i lokacije novih, snaga i tip istih, detaljno će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima i lokacijskim uslovima, a u svemu prema pribavljenim saglasnostima nadležne elektrodistributivne organizacije i uz ispunjenje svih ostalih uslova definisanih važećim zakonima, pravilnicima i tehničkim normativima za objekte ove namjene (u pogledu nultog zračenja, sigurnosnih udaljenosti, protipožarnih uslova i sl.). Kako se radi o objektu javne infrastrukture, ukoliko za to postoje uslovi, moguće je odrediti i površinu zemljišta za redovnu upotrebu i održavanje trafostanice.

III.8. Telekomunikacioni objekti (bazne stanice mobilne telefonije i stanice fiksne telefonije, antenski stubovi): u skladu sa razvojem telekomunikacionih bežičnih sistema, kao i potreba stanovništva, preduzeća i privrede ukazala se potreba za daljim razvojem mobilne telefonije, mobilnog interneta pa i televizije. Potrebe korisnika će se zadovoljavati postavljanjem antenskih nosača na stambene, poslovne i stambeno poslovne objekte, pod odgovarajućim uslovima. Lokacije postavljanja

telekomunikacionih objekata i opreme, njihov karakter (privremeni ili stalni objekti), kao i drugi uslovi, detaljno će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima i lokacijskim uslovima, a u svemu prema pribavljenim saglasnostima dobijenim od strane nadležnih ustanova i ministarstava i uz ispunjenje svih ostalih uslova definisanih važećim zakonima, pravilnicima i tehničkim normativima za objekte ove namjene (u pogledu nultog zračenja, sigurnosnih udaljenosti, protipožarnih uslova i sl.).

- **Spomenici i urbani mobilijar**

III.9. Spomenici i urbani mobilijar se u principu smatraju elementima i strukturama vanjskog uređenja javnih površina. U skladu sa tim mogu se postavljati u okviru svih javnih površina – trgova, skverova uređenih zelenih površina, parkova i sl. Obzirom da se radi o specifičnim umjetničkim strukturama određivanje njihovog lociranja potrebno je povjeriti odgovarajućoj komisiji, a postavljanju spomenika ili urbanog mobilijara prethodile bi analize dozvoljenih lokacija prilikom čega bi se odredilo najadekvatnije mjesto.

- **Objekti, prostori i cjeline pod zaštitom**

III.10. Svi objekti i prostori koji su navedeni u tekstualnom dijelu u poglavlju 1.5. Zaštita urbanog standarda, a predstavljaju kulturno-istorijsko dobro, odnosno proglašeni su nacionalnim spomenikom ili su na privremenoj listi nacionalnih spomenika BiH, uživaju poseban stepen zaštite, kao i posebne uslove u pogledu budućih intervencija u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana. To su:

- Proglašeni nacionalni spomenici BiH:
 - **Atik (Stara džamija ili Sultan Sulejmanova) džamija sa haremom i turbetom** – mjesto i ostaci graditeljske cjeline,
 - **Katolička crkva Prečistoga Srca Marijina**
- Objekti na privremenoj listi nacionalnih spomenika BiH:
 - **Vijećnica – zgrada opštine,**
 - **Sokolski dom**
 - **Muzej Semberije**

U skladu sa odredbama člana 102. stav 1) i 2) Zakona o uređenju prostora i građenju „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 40/13 za intervencije na ovim objektima, izradi glavnog projekta prethodi izrada idejnog projekta, kojim se utvrđuje osnovna tehničko-tehnološka koncepcija objekta, sagledava funkcionalnost i racionalnost projektnih rješenja i oblikovanje objekta. Idejni projekat mora biti predmet javnog konkursa koji sprovodi investitor da bi obezbijedio optimalno projektno rješenje.

III.11. Intervencije na objektima koji su "Analizom postojećeg stanja i revizije valorizacije kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa grada Bijeljine – zona centar" urađenom od strane republičkog Zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa Republike Srpske, valorizovani kao objekti arhitektonske i objekti ambijentalne vrijednosti, usklađene su sa dosadašnjim planskim rješenjima ovog obuhvata na koja je pribavljena saglasnost navedene ustanove, odnosno definisano u prostornoj organizaciji

ovog plana. Za ove objekte nadležna je Gradska uprava Grada Bijeljina (nadležno Odjeljenje za poslove građenja), a obzirom da isti nisu proglašeni kulturnim dobrom u skladu sa članom 29. Zakona o kulturnim dobrima, a nisu proglašeni zaštićenim ni od strane ovlaštenog organa u skladu sa drugim propisima BiH. Pri tome, a u izradi detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana, konkretnim uslovima lokacije (ambijentalnim i arhitektonskim vrijednostima objekta), potrebno je primijeniti odgovarajuće mjere u smislu naglašavanja arhitektonskog izraza fasada i ambijentalnih karakteristika okruženja (dogradnje gabarita u dubine parcela u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana, nadogradnje, s tim da sve intervencije budu prepoznatljive sa tačnim razgraničenjem staro – novo – za objekte koji su planom zadržani).

- III.12** Postojeća prirodna dobra – Gradski park i zelene površine uživaju maksimalan stepen zaštite, podrazumijevaju adekvatne sanacije i rehabilitacije postojećeg biljnog materijala, te dopunu odgovarajućim elementima urbanog mobilijara i opreme na način propisan ovim planom (obogaćenje postojećeg i uvođenje novog urbanog mobilijara - klupe, kandelabri, korpe za otpatke, popločanja, fontane, javne česme i sl.), a uz punu kontrolu nadležne Gradske službe.

Privremeno korišćenje površina

- III.13.** 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.