

А. УВОДНИ ДИО**І. Подаци о планирању****1. Правни основ израде Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3" у Бијељини**

Правни основ за израду Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3" у Бијељини, садржан је у поглављу 3. – Документи просторног уређења; члан 26 и 35. и поглављу 4. Припрема, израда и доношење докумената просторног уређења – чланови 46.-50. Закона о уређењу простора и грађењу (Сл. гласник Републике Српске бр. 40/03).

Правилником о начину израде, садржају и формирању докумената просторног уређења, (Сл.гласник Републике Српске бр. 69/13), ближе је дефинисана структура и садржај Регулационог плана.

Измјена регулационог плана се израђује и по основу Одлуке о приступању коју је донијела Скупштина Града Бијељина, а за просторни обухват дефинисан у одговарајућем члану те Одлуке и усаглашен са планским документом ширег подручја.

2. Одлука о изради Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3" у Бијељини

Скупштина Града Бијељина је на својој сједници одржаној 27.12.2013. донијела Одлуку о приступању изради Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3" у Бијељини (Одлука бр. 01-022-142/13).

Наведеном Одлуком о приступању дефинисан је **плански период** за који се утврђују плански параметри – до **2025. године**.

Носилац припреме плана је Одјељење за просторно уређење Градске управе Града Бијељина.

Носилац израде планског документа је правно лице овлаштено од стране надлежног Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске за израду просторно-планске документације. Израда плана повјерена је ЈП "Дирекцији за изградњу и развој града" Д.О.О. Бијељина.

Основ за израду Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3" у Бијељини је план ширег подручја – Ревизија и измјена урбанистичког плана града Бијељина (Сл. гл. општине Бијељина бр. 14/11). У складу са тим, овај плански документ у свему се усаглашава са планом ширег подручја – како је дефинисано чл. 35. Закона о уређењу простора.

3. Извод из Ревизије урбанистичког плана града Бијељине – (Сл.гл. општине Бијељина бр. 14/11)

Ревизија урбанистичког плана града Бијељине (у даљем тексту: Урбанистички план), усвојена је 2011. године, са планским периодом до 2015. године и као план ширег подручја обавезујући је плански документ за израду овог Регулационог плана-измјене.

У складу са тим, у овом дијелу текста издвајају се они релевантни елементи из Урбанистичког плана који су од посебне важности и представљају полазни основ за израду концепције Регулационог плана "Индустријска зона 3" Бијељина.

Према Ревизији урбанистичког плана, урбано подручје Бијељине подијељено је на одговарајуће цјелине које имају своје специфичности и карактеристике. Те цјелине су:

- уже урбано подручје које заузима површину од 1777,5 ха,
- рубни појас урбаног подручја са површином од 1322,50 ха,
- индустријске зоне и зоне мале привреде и услужних дјелатности („Индустријска зона 1“, „Индустријска зона 2“ и „Индустријска зона 3“, Агротржни центар „Кнез Иво од Семберије“) са површином од 275,22 ха
- зона резервисана за развој друштвених садржаја (површина касарне) која заузима површину од 39,13 ха
- зона непосредне заштите изворишта, као посебна цјелина која заузима површину од 95,07 ха.

Предметни обухват представља, дакле, дио засебне цјелине у склопу урбаног подручја града Бијељине. Ова цјелина се састоји од Индустријске зоне – површина у сјевероисточном дијелу урбаног подручја града (обухвата постојеће фабричке комплексе "Сава", "Елвако"...), те површине на сјеверозападном дијелу урбаног подручја, дефинисане Урбанистичким планом као Индустријске зоне. Ове зоне рада, мале привреде и услужних дјелатности представљају засебне цјелине које површински захватају и дијелове ужег урбаног подручја и дијелове рубног појаса урбаног подручја. То су просторне цјелине које у наредном планском периоду треба активирати и које морају постати основ и окосница привредног развоја Бијељине.

За разлику од Индустријске зоне на сјевероисточном дијелу урбаног подручја, ова зона на сјеверозападу је већим дијелом неизграђена површина, обухвата простор јужно од магистралног пута Бијељина - Брчко, а који се наслања на јужну границу Агро-тржног центра "Кнез Иво од Семберије".

Како се ради о површини на којој је изграђено само неколико објеката, то су предиспозиције за њено адекватно и оптимално будуће уређење у складу са намјеном дефинисаном Урбанистичким планом, веома повољне.

Урбанистички план је поставио основне елементе будућег привредног развоја Бијељине.

Концепт индустријског развоја и даље се заснива на даљем развоју већ заступљених индустријских грана (прехрамбене, металопрерађивачке, текстилне, коже и обуће, и друге "лаке" индустрије), без обзира што неки капацитети данас не раде или пак раде са знатно умањеним капацитетима. У основи оваквог концепта су сировински извори, изграђени капацитети, традиција, радна снага, тржиште, инфраструктура. Истовремено ове гране, посебно прехрамбена и металопрерађивачка, карактерише пропульзивност у смислу могућности диверзификације производње и запошљавања, сталног ширења тражње за овим производима, што је битно са становишта веће упослености радне снаге. Зато је неопходно да се створе услови да постојећа предузећа прођу кроз процес реструктурирања, да се подстакне развој малих и средњих предузећа, као и да се у свом пословању придржавају високих еколошких стандарда (посебно важно за пољопривреду и прехрамбену индустрију). Сваки развој прате и нове технологије и иновације, па треба рачунати да ће се и на овом подручју појавити гране и нови програми који данас нису заступљени, а за чији развој постоје одговарајући простори.

Реализација овог економског концепта дијелом има своје упориште у већ обезбијеђеним просторима за привредни развој (индустријска зона на сјеверном дијелу Бијељине, и зоне за развој мале привреде код Агротржног центра, које треба кроз овај план евентуално преиспитати (индустријска зона) и доградити у смислу планског резервисања нових простора (за малу привреду, промет и дистрибуцију, пружања саобраћајних, али и услуга за кориснике саобраћаја).

Основни параметри пројекције развоја Града Бијељина дефинисани су према расположивим ресурсима на којима се заснива концепција развоја Бијељине, али и искуственим сазнањима кроз

које су пролазиле земље у транзицији, а које се морају прихватити и искористити за усмјеравање будућег развоја.

Када је ријеч о ресурсима ту, пијре свега, треба поћи од становништва које се јавља у двоструком својству - фактор развоја (кроз запосленост и стварање материјалне основе) и фактор потрошње (коришћењем различитих добара и услуга). Са доста поуздања закључује се да ће на крају планског периода укупна популација Града износити око 174.500 становника, од којих ће на подручју Града Бијељине живети око 88.000 становника.

Други комплекс ресурса, битан за оцјену кретања запослености и њене структуре, је сировинска база, изграђени капацитети, усвојени правци развоја, укључујући стандарде и нормативе у погледу запошљавања и одрживог развоја.

Трећи ресурс се односи на простор које је потребно обезбиједити за запослене у појединим секторима односно дјелатностима, на основу прихваћених стандарда и норматива коришћења простора и изграђених површина, а који омогућују несметано обављање производне, услужне и друге пратеће функције (инфраструктурне, заштитне и др.), као и еколошких стандарда.

За смјештај индустријских капацитета на подручју Града потребно је укупно обезбиједити око 100 ха земљишта, од којих је у индустријској зони на располагању око 72 ха, док ће се преостале потребе задовољити на планираним локалитетима.

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

- парцела или комплекс за изградњу индустријских објеката не смије да буде у колизији са сусједима у погледу еколошких утицаја. За сваки појединачни пројекат радиће се анализа утицаја на животну средину према одредбама Закона о заштити животне средине Сл.гл. 71/12 и осталих донесених важећих Закона и прописа;
- сваки привредни погон мора да има обезбијеђен економски прилаз и простор, као и простор за саобраћајно функционисање (паркинзи, окретнице и сл.);
- сваки привредни објекат или комплекс мора да буде повезан на мреже инфраструктуре према условима надлежних институција;
- парцела за изградњу привредног објекта мора бити ослоњена на одговарајућу саобраћајницу према утврђеним условима;
- степен искориштености парцеле не може бити већи од 70 %, односно према правилима из регулационог плана ;
- обезбјеђења од евентуалних хаварија ће бити планирана у складу са Правилником о заштити ППЗ, а депоновање индустријског отпада у складу са Законом о заштити животне средине.

Према намјени површина из Ревизије урбанистичког плана, обухват који је предмет овог елабората дефинисан је као РАДНА ЗОНА - ЛАКА ИНДУСТРИЈА И МАЛА ПРИВРЕДА И УСЛУЖНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ.

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

Саобраћајни положај Бијељине треба искористити да се ојача саобраћајна привреда, развојем и ширењем саобраћајних, дистрибутивних и прометних функција.

Постојећа и новопланирана саобраћајна инфраструктура посљедично утиче на формирање нових потреба и подиже локациону вриједност простора, што упућује на потребу економског активирања изградњом одговарајућих садржаја.

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

4. Преглед информационо-документационе основе плана

1. Ревизија и измјена урбанистичког плана града Бијељина (Сл.гл. Општине Бијељина бр. 14/11) – ЈП "Дирекција за изградњу и развој града" Д.О.О. Бијељина;
2. Одлука о приступању изради Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3" Бијељина, Одлука скупштине Града Бијељина бр. 01-022-142/13 од 27.12.2013. године;
3. Пројектни задатак бр. 02/2-050-2-213/14 од 05.05.2014. године, сачињен од стране Носиоца припреме и доношења плана;
4. Мишљење Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске, бр. 15.02-052-6293/13 од 08.12.2013. године;
5. "ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ", Анте Мариновић-Узелац, Дом свијет, Загреб 2001. године;
6. "ПЛАН И СУДБИНА ГРАДА", проф.др. Борислав Стојков, Грађевинска књига Београд, 1991. год.
7. "УРБАНИЗАМ ЕВРОПЕ" - Европска урбанистичка повеља, Основни аспекти одрживог развоја људских насеља - ХАБИТАТ (Уједињене нације), Улога државе у просторном и урбанистичком планирању –(ОЕЦД), уредник: проф.др. Борислав Стојков, Удружење урбаниста Србије, Урбанистички завод Београд, Београд, јун 1996. године;
8. "ОСНОВЕ УРБАНОГ МЕНАЏМЕНТА" др. Б. Радоњић, др. В. Вујошевић, Агенција за реструктурирање привреде и страна улагања, Дирекција јавних радова Подгорица 2002.;
9. "ПЛАНИРАЊЕ РАЗВОЈА ЛОКАЛНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ", група Аутора, Институт за просторно планирање Географског факултета Универзитета у Београду и Асоцијација просторних планера Србије, Београд, мај 2004. године;
10. Зборник радова "ЛОКАЛНА САМОУПРАВА У ПЛАНИРАЊУ И УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И НАСЕЉА" – стучна питања – Асоцијација просторних планера Србије, Географски факултет Универзитета у Београду, Београд мај 2004. године;
11. "ПРОСТОРНО ТЕРИТОРИЈАЛНО ОДРЖИВ РАЗВОЈ И ЛЕАП", проф.др. Миленко Станковић, Бањалука 2004. године

Б. СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

І. Просторна цјелина

1. Територија просторне цјелине и становништво

Измјена регулационог плана "Индустријска зона 3" ради се за површину смјештену у сјеверозападном дијелу урбаног подручја града Бијељине. Обухват "Индустријска зона 3" јесте површина уз јужну границу пословног комплекса Агро-тржног центра "Кнез Иво од Семберије". Ова цјелина има укупну површину обухвата од 22,0 хектара. Према намјени површина из Ревизије и измјене урбанистичког плана дефинисана је као зона лаке индустрије и мале привреде. Регулационим планом Агро-тржног центра "Кнез Иво од Семберије" површине неизграђеног земљишта уз јужну границу Агро-тржног центра дефинисане су као површине резервисане за даље ширење и организацију пословно-радних зона, као наставак започете концепције Агро-тржног центра.

Просторни обухват "Индустријске зоне 3" дефинише граница обухвата:

Сјеверозападна граница обухвата овог локалитета прати цијелом дужином десну страну канала МОК и то од парцеле к.ч. 802 на југу па до постојећег приступног пута означеног као к.ч. 728/66, који представља југозападну границу РП "Агротржног центра Кнез Иво од Семберије". Сјевероисточни дио границе обухвата цијелом дужином прати овај приступни пут и на југоистоку се спаја са другим постојећим приступним путем (к.ч. 1375). Југозападни дио границе у цијелости прати постојећи приступни пут, а чиме се затвара граница обухвата у површини од 22,0ха.

2. Положај, мјесто и улога просторне цјелине у урбаном подручју и однос према сусједним просторним цјелинама

Просторни обухват Регулационог плана "Индустријска зона 3" припада рубном појасу урбаног подручја града Бијељине, његовом сјеверозападном дијелу, и налази се југозападно у односу на цјелину комплекса Агро-тржног центра "Кнез Иво од Семберије". Јединствен, плански грађен комплекс са садржајима комерцијалних и услужних дјелатности, кванташке, бувље и сточне пијаце, складишно-продајних и мањих производних погона, те сајамског комплекса са спортско-рекреационим садржајима има, дакле, сродну намјену са цјелинама које се овим планом обрађују.

Окосницу простора овог дијела урбаног подручја представља градска путна обилазница-магистрални пут, тачније дионица која спаја магистрални правац према Брчком на сјеверозападу и магистрални правац према Тузли на југозападу.

Анализирајући просторни положај локалитета сасвим је јасно да је он већ са тог аспекта одређен као цјелина одговарајуће намјене, те да се сасвим адекватно уклапа у непосредно окружење. Ова ситуација у великој мјери представља позитивне елементе и погодности за будући развој овог подручја, као што утиче и на концепцију просторне организације у којој ће посебно мјесто и улогу имати везе и утицаји планираних садржаја са непосредним и ширим окружењем. Мора се нагласити да су те везе и утицаји двосмјерни, а што опет има посебног значаја, јер подразумијева спајање дијелова урбане структуре у једну складну међузависну цјелину.

Коначно, анализирајући односе третиране површине према сусједним просторним цјелинама, утврђено је да они могу бити веома задовољавајући и значајни у оба смјера. Развојем становања у контактним источним дијеловима простора који граничи са обухватом овог регулационог плана и

урбанизацијом тих дијелова ужег урбаног подручја ствара се веома повољно окружење за развој саме индустријске зоне. То у толико има већег значаја, ако се у обзир узме чињеница да је протекли период показао постојање несразмјера између демографског и привредног раста. Динамика демографског раста је била далеко бржа од процјена, а у основи овог раста је остварени темпо досељавања становништва на простор Града Бијељина, а нарочито његов урбани дио, у кратком временском периоду. Неравномјеран размјештај становништва са израженом концентрацијом у централним дијеловима града утицао је на неравномјеран урбани/просторни развој дијелова урбаног подручја. У том смислу позитивно је ширити стамбене зоне према западном дијелу урбаног подручја, а да би се то остварило неопходно је стварати повољне услове у тим дијеловима како би се становништво у њих насељавало. У складу са тим "Индустријска зона 3" треба да је један од носилаца регионалних функција Града Бијељине. Она треба да привлачи токове роба, капитала и људи кроз дневне миграције радне снаге ка овом подручју, као и корисника услуга овог подручја. Ова зона ће имати великог доприноса у укупном развоју града, на тај начин што афирмише простор, поставља садржаје који доприносе даљој урбанизацији тог подручја, покреће миграције, утиче на интеграције мањих просторно-функционалних јединица у веће и друго.

3. Организација просторне цјелине, власнички статус земљишта и основне физичке структуре

Просторни обухват "Индустријска зона 3", који се налази југозападно од Агро-тржног центра "Кнез Иво од Семберије" представља највећим дијелом неизграђено земљиште, са неколико постојећих објеката и других садржаја, чија је изградња изведена у складу са важећим регулационим планом када је у питању намјена, али не и парцелација.

Власнички статус земљишта приказан је на одговарајућем графичком прилогу у графичком дијелу плана, а исти је рађен на основу података добијених из власничких листова. Земљиште на обухвату плана појављује се у два статуса – приватно и државно. У процентуалном односу већи проценат је земљиште у државној својини (око 17,85 ха) у односу на приватно (око 4,15 ха). Прегледом достављених копија посједовних листова бонитет земљишта је различит, углавном од 2 до 6 класе, с тим да се може рећи да у просјеку преовладава 4 класа земљишта.

II. Природни услови и ресурси

1. Природне карактеристике

Географски положај

Терен којег захвата регулациони план "Индустријска зона 3" троугаоног је облика а границе му чине: Мајевички ободни канал у правцу сјевера у дужини 900m, до пута, гдје се ломи и иде у правцу југоисток до макадамског пута којим иде 1000m у правцу југозапада и долази поново до канала и ту се завршава. Површина коју захвата обухват измјене Регулационог плана "Индустријска зона 3" износи 22 ха. Морфолошки, локација "Индустријске зоне 3" је равница и припада алувијалној равни Семберије са надморском висином око 90m.

Климатске карактеристике

Подручје Семберије налази се у појасу умјерено-континенталне климе са уобичајеним карактеристикама и колебањима која се огледају у израженим температурним амплитудама (један

максимум и један минимум) и јасно изражена четири годишња доба. Ради отворености према Панонској низији под утицајем је панонске климе и ваздушних маса из Источне Европе. Просјечне љетне температуре су 20 – 22 °Ц а зимске око – 2,3 °Ц. Просјечна годишња температура је 11,3 °Ц а годишња колебања су велика и износе 23,3 °Ц.

Табела 1. Средња температура ваздуха по годишњим добима (Станица Бијељина)

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

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

Табела 2. Преглед средњих вриједности мјесечних и годишњих падавина (Станица Бијељина)

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

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

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

Геолошка грађа терена

Инжењерскогеолошке и хидрогеолошке карактеристике терена

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

Најнижој, првој тераси која је холоценске старости, припада локација "Индустријска зона 3". Прва тераса т₁ је тераса Дрине и има широко распрострањење у Семберији. Изграђена је од шљунка и пијеска у доњем дијелу (наслаге корита) и алевритских пијескова и глина у горњем дијелу (поводањски седименти). Испод прве холоценске терасе су поводањски алувијални седименти: наслаге финијег зрна и творевине корита (пијескови, спрудови). У старим, напуштеним ријечним меандрима створени су седименти мртваја и бара (алеверитски пијескови и алеверитске глине са много органског детритуса). У овој области је ријека Дрина у својој геолошкој прошлости депоновала велике количине кластичних седимената: шљунковито-пјесковитих, пјесковитих и алеверитских. Вишеструким понављањем таложења транспортованог материјала на истим релативним висинама створене су простране дебеле наслаге шљунковито-пјесковитих седимената (30 – 60 м).

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

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

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

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

"Индустријска зона 3" у површинском дијелу изграђена је од водонепропусних глина. На то указују забарене површине које задржавају оборинске воде. Терен је запуштен а на доста мјеста одлагане су мање количине ситног отпада. Не постоје никакви објекти у оквиру локације.

На основу истражних радова који су рађени у непосредној близини (локалитет Ново гробље) може се претпоставити да рејон обухвата регулационог плана "Индустријска зона 3" има следеће распоред литолошких чланова, у вертикалном стубу:

- слој глине (око 3 м)
- слој шљунка, мјестимично пјесковитог и заглињеног.

Састав терена и ниво подземне воде прецизно ће се утврдити на основу истражних радова који ће претходити изградњи индустријских објеката.

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

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

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

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

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

На локацији "Индустријска зона 3" нема природних водотока. Мајевички ободни канал чини западну границу обухвата регулационог плана "Индустријска зона 3". Корито канала је неуређено и обрасло барском травом. Вода у каналу је мутна и ниво јој је 1 м од површине терена. Површина терена је јако забарена. Ниво подземне воде мора се утврдити истражним радовима.

Сеизмичност терена је утврђена на основу Сеизмолошке карте СФРЈ из 1987.г. Максимални интензитет очекиваних земљотреса је $I = 7^\circ$ МСК.

Инжењерскогеолошке карактеристике терена представљене су на инжењерскогеолошкој карти а подаци су пеузети са Основне геолошке карте (лист Бијељина), а савремене појаве су утврђене на терену.

Геотехничке карактеристике

Раван терен и глиновити и шљунковити седименти, који чине састав терена локације "Индустријска зона 3" пружају оптимално повољне услове за градњу. Проблем код равнотерена постоји при изградњи површинских и подземних канализационих система за отпадне воде, због потребе постизања одговарајућег нагиба одводног система.

На овом локалитету нису вршени истражни радови, није утврђена моћност појединих литолошких чланова и њихове физичко-механичке карактеристике. Такође нема ни водних објеката на основу којих би се утврдио ниво подземне воде.

При градњи појединих индустријских објеката потребно је извести појединачна, детаљна геотехничка испитивања тла да би се утврдила моћност појединих литолошких чланова и њихове физичко-механичке карактеристике и ниво подземне воде.

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

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

Природна средина – природни услови

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

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

Анализом подручја обухвата плана, су ограничавајући за будући развој, уколико се аспекту очувања и заштите животне средине не посвети посебна пажња. Заштита животне средине у процесу урбанистичког планирања дио је стратегије одрживог развоја. Елементи ове стратегије садржани су у Закону о заштити природе, "Сл. гласник РС" бр. 50/02., Закону о заштити животне средине, "Сл. гласник РС" бр. 71/12, Закону о просторном уређењу, "Сл. гласник РС бр. 40/13", Ревизији и измјени урбанистичког плана града Бијељине, као и посебним законима о заштити вода, ваздуха и земљишта.

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

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

Постојећа намјена површина

На простору плана, сагледана детаљном анализом постојећег стања и изграђености, показује да не може бити ограничавајући фактор будућег развоја.

Инфраструктура

Подручје измјене регулационог плана " Индустријска зона 3" условно је повољно за будући развој, са ограничењима која се морају у наредном планском периоду постепено елиминисати. Простор је опслужен примарном саобраћајном инфраструктуром на коју се може прикључити интерна саобраћајна мрежа и са овог аспекта третиран простор има највећих потенцијала за будући развој, нарочито када се у обзир узме и градска путна обилазница.

Када је у питању комунална инфраструктура (водовод и канализација, електроенергетска инфраструктура и телекомуникациона инфраструктура) постоје бројна ограничања. Подручје Плана нема канализациону мрежу, а водоводна мрежа само је у мањим дијеловима изведена.

Са аспекта опремљености електроенергетском и телекомуникационом инфраструктуром, обухват је повољан за будући развој, јер је у непосредном окружењу постојећа примарна мрежа ове инфраструктуре, чија реконструкција модернизација и доградња може да се планира без већих потешкоћа и ограничења.

III. Становање

1. Стање просторне организације, изграђености и уређења простора

Просторни обухват Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3" представља простор рубног појаса урбаног подручја града Бијељине. У оквиру обухвата измјене изграђено је неколико објеката, у складу са урбанистичким параметрима и намјеном, а што је дефинисано важећим регулационим планом. Становање као намјена на површини обихвата није заступљено.

Оно што је битно нагласити јесте чињеница да се површина обухвата Измјене регулационог плана, својом источном границом, наслања на стамбене зоне, како постојећа стамбена насеља, тако и на површине које су Ревизијом урбанистичког плана предвиђене као стамбене зоне породичног становања. Ова ситуација има велики утицај на обухват који се третира, те без обзира што ни по постојећој, а ни планираној намјени овај простор није предодређен за стамбену функцију, она се не може занемарити и имаће одговарајући утицај на концепцију плана.

IV. Инфраструктура

1. Саобраћај

У претходном дијелу овог текста, код описа положаја и улоге просторне цјелине која се обрађује, наглашен је значај постојеће саобраћајне инфраструктуре, која за посматрани простор представља један од битних елемената погодности будућег развоја.

Битно је нагласити да је обухват "Индустријске зоне 3", директно везан на градску путну обилазницу - магистрални пут.

Градска путна обилазница, као саобраћајница која је по дефиницији, специфичан и самостални елемент саобраћајне мреже, са улогом посредника између мреже ванградских путева и градске саобраћајне мреже тангира западну границу обухвата плана и представља специфичан систем који посредује између ванградске мреже путева и градске мреже саобраћајница.

Директно вођење транзитних токова кроз градску мрежу саобраћајница зауставља се на ободу града градском путном обилазницом. Са већине најзначајнијих ванградских путева пролазни саобраћај је спроведен мимо градске мреже саобраћајница, док се циљни саобраћај прихвата и усмјерава ка одредиштима са најкраћим вођењем градском мрежом. Изградња градске путне обилазнице је у потпуности изведена и састоји се од:

- **сјеверна тангента** – на "коридорском" правцу ка Брчком прихвата токове са пет значајнијих радијалних уводно-изводних путева: магистралног пута за Рачу (М-18), магистралног пута за Брчко (М-14.1), регионалног пута за Павловића Ћуприју (Р-4596) и локалних путева за Батковић и Велику Обарску;
- **југозападна тангента** - прихвата токове са три радијална уводно-изводна пута: локални пут за Бријесницу, магистрални пут за Угљевик (М-18) и магистрални пут за Зворник (М-14.1).

Значај ове саобраћајнице како за површине које су са њом у контакту, тако и површину обухвата која се овим елаборатом третира, не треба посебно наглашавати. Ако се у обзир узме планирана намјена простора, сасвим је јасно да су утицај и функција ове саобраћајнице и намјена посматраног простора (пословна зона) сасвим компатибилни, те чак један од најзначајних олакшавајућих предуслова за будући развој. Због тога површина обухвата Измјене регулационог плана има одличну основу будућег развоја засновану на доброј повезаности са централним градским подручјем, са једне стране, те са ванградским подручјем и ширим окружењем са друге стране.

Са аспекта анализе постојеће саобраћајне инфраструктуре, за посматрани простор утицаја ће имати и друге саобраћајнице, у првом реду стамбене улице контактних стамбених зона са источне стране обухвата.

Све наведено: градска путна обилазница са својим карактеристикама, градска магистрала са својим захтјевима, постојећа саобраћајна мрежа у комплексу Агро-тржног центра, те мрежа саобраћајница из окружења утицаће на концепцију интерне саобраћајне мреже унутар комплекса индустријске зоне, а која ће морати задовољити потребе планираних намјена у комплексу, али и остварити везу овог простора са окружењем.

2. Водовод и канализација

2.1. Водовод

Снабдијевање питком водом града Бијељина врши се из изворишта "Грмић". Процјена издашности изворишта креће се око $1,5\text{ м}^3 / \text{сек}$.

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

Према студији заштите изворишта водоснабдијевања "Грмић" у Бијељини^{1*} интензивна експлоатација изворишта "Грмић" са постојећим капацитетом од 525 л/с довела је до промјене режима подземних вода као и до повећања ризика од загађења изворишта од потенцијалних загађивача који су лоцирани непосредно уз извориште и узводно од њега (септичке јаме са упојним бунарима, гробља, дивље депоније итд.).

На простору обухвата Регулационог плана има изграђених јавних водоводних инсталација пречника од $\varnothing 80\text{ мм}$ - $\varnothing 150\text{ мм}$ који су условно адекватни за снабдијевање постојећих потреба потрошача санитарном и противпожарном водом.

Поменути цјевоводи једва задовољавају потребе постојећих корисника на поменутом обухвату.

Потребно је истаћи да основ постојеће водоводне мреже за ово подручје представља постојећи цјевовод пречника $\varnothing 150\text{ мм}$ положен лијевом страном магистралног пута Бијељина – Брчко, а на који је прикључена постојећа дистрибутивна мрежа која сада снабдијева постојеће објекте у обухвату плана. На овај цјевовод прикључена је и дистрибутивна водоводна мрежа комплекса Агро-тржног центра "Кнез Иво од Семберије", која ће опет имати значаја за површину обухвата регулационог плана "Индустријска зона 3".

2.2 Фекална канализација

У граду Бијељини не постоји јединствени систем прикупљања, транспорта и пречишћавања отпадних вода из домаћинства и индустрије, тако да се један дио прикупљене отпадне воде без претходног третмана упушта у корито канала Дашница на више локација преко колектора кишне канализације који су претворени у мјешовити канализациони систем. Дио прикупљене отпадне воде се након третмана у постојећим, непрописно изведеним, септичким јамама такође упушта у канал Дашницу преко прелива који су прикључени на кишне колекторе, а остали дио фекалних вода се упушта директно у подземље преко упојних бунара.

Тренутно је у фази изградње систем јавне фекалне канализације у централном градском подручју, чија је реализација и пуштање у рад од капиталног значаја за градско подручје Бијељине са вишеаспектата, а посебно са аспекта заштите животне средине. Реципијент овог система је канал Дашница.

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

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

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

Таква је ситуација још једино и у стамбеном насељу "Ковиљуша" (плански изграђено и уређено насеље) гдје такође постоји систем канализације и третмана отпадних вода, које се потом испуштају у канал Дашница.

2.3 Кишна канализација

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

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

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

Подручје које се планом третира налази са лијеве стране канала Дашница, удаљено је од централног градског подручја, те у овој зони не постоји уређена одводња атмосферских вода.

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

3. Електроенергетика и телекомуникације

3.1. Електроенергетска инфраструктура

На простору обухвата РП "Индустријска зона 3" изграђена је БТС 1 10/0,4кВ, 630кВА. Прикључак поменуте ТС је изведен са 10кВ дистрибутивне мреже код "Агротржног центра". Према постојећем плану предвиђени су пословни објекти који не захтијевају већу ангажовану радну снагу. У међувремену се гради производни објекат који захтијева већу ангажовану снагу, те је планирана изградња посебне ТС.

На простору обухвата Измјене РП "Индустријска зона 3" постоји само НН далековод на дрвеним стубовима чија траса највећим дијелом прати југоисточну границу обухвата РП "Индустријска зона 3" до месаре "Мајова" гдје је и завршетак истог.

3.2. Телекомуникациона инфраструктура

У обухвату регулационог плана "Индустријска зона 3" нема постојеће телекомуникационе инфраструктуре.

4. Топлификација

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

Инсталације за топлификацију и гасификацију треба планирати и пројектовати у функцији предвиђених садржаја (врста индустријских погона, комерцијалних и других пословних садржаја, стамених простора и сл.). Нарочито је важно договорити који вид енергије предвидјети, нпр.:

- да ли градити централну котловницу за топлификацију и који енергент користити (чврсто гориво, течна или природни гас) за сагоревање;
- појединачно доводити гасне инсталације (за енергент природни гас) до сваког потрошача;
- предвидјети да сваки инвеститор појединачно гради за своје потребе индивидуалне котловнице за гориво чврсто, течна и гасовито.

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

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

Ако се узму еколошки разлози најповољније је гориво природни гас, а најлошије чврсто гориво – угаљ.

V. Привредне дјелатности

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

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

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

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

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

Просторни обухват Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3", представља у том смислу управо дио стратегије развоја привреде на локалном нивоу, али са перспективама значаја на нивоу регије, Републике, па и ширег окружења.

Ако се посматра садашње стање, може се нагласити да је просторни обухват који се овим планом третира по својим природним и створеним условима предодређен за развој управо привредних дјелатности. Наиме, ово је зона или дио урбаног подручја града Бијељине у којој већ егзистира комплекс Агро-тржног центра "Кнез Иво од Семберије", као концентрисаног привредног и културног центра, те појединачни пословни садржаји (површина обухвата Индустријска зона 2) који припадају управо услужном, комерцијалном и сектору мале привреде.

Саобраћај, као значајан фактор без којег се не може остварити концепт концентрације и развоја привредних дјелатности, као ни афирмисати одређени простор, на овом подручју има сасвим адекватне карактеристике (присуство магистралног пута, градске путне обилазнице и планирана жељезничка пруга са терминалом) и постаје битан елемент погодности будућег развоја овог простора.

VI. Јавне службе и друге друштвене дјелатности

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

Конкретно, на простору обухвата плана у садашњем стању нема капацитета ових функција, а ни потреба за истим.

VII. Животна средина

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

Заштита животне средине спроводи се у циљу:

- а) смањења кориштења, спречавања оптерећивања, загађивања и нарушавања животне средине, побољшања и обнове оштећене животне средине,
- б) заштите људског здравља и побољшања услова животне средине за квалитет живота,
- в) одрживог управљања, очувања и заштите природних ресурса, рационалног кориштења ресурса и таквог начина привреде којим се осигурава обнова ресурса,
- г) усклађености социјалних, економских и других интереса Републике Српске (у даљем тексту: Република) са захтјевима за заштиту животне средине,
- д) међународне сарадње у заштити животне средине,
- ђ) пружања могућности за иницијативе и учешће јавности у дјелатностима које имају за циљ заштиту животне средине,
- е) координације привреде и интегрисања социјалног и економског развоја у складу са прописаним стандардима за заштиту животне средине и
- ж) успостављања и развоја институција за заштиту и очување животне средине.

Заштита елемената животне средине подразумијева заштиту квалитета, квантитета и њихових залиха, као и очување природних процеса унутар елемената и њихове природне равнотеже.

Заштита животне средине у процесу планирања дио је стратегије одрживог развоја која се огледа у очувању, заштити, обнови и побољшању еколошког квалитета и капацитета средине као и квалитета живота. Наведене захтјеве могуће је реализовати уз услов да се сагледа и анализира постојеће стање.

На простору "Индустријске зоне 3" у Бијељини, кроз протекли период није било намјенских истраживања и мјерења у функцији дефинисања стања и заштите животне средине, стога је могуће само описно указати на стање компоненти животне средине - воде, земљишта, ваздуха, итд.

Предметна локација комплекса "Индустријске зоне 3" у Бијељини налази се у равничарском педјелу са степском и шумовитом вегетацијом.

На локацији "Индустријске зоне 3" нису присутна непокретна културна добра.

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

На основу описаног стања може се очекивати условно задовољавајуће стање елемената и фактора животне средине у погледу њиховог квалитета, у садашњем стању. Но не смије се заборавити да је планирана намјена овог простора (индустријска зона) управо она која за стање животне средине представља најопаснију намјену уколико се не примијене сви законом дефинисани услови за њено очување и унапређење. У складу са тим већ код израде концепције плана, а посебно при привођењу земљишта намјени у складу са овим планом неопходно је стриктно примјењивати и придржавати се, између осталих и следећих Закона :

- Закон о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 40/13),
- Закон о геолошким истраживањима („Службени гласник Републике Српске“, број 51/04),
- Правилник о техничким нормативима за темељење грађевинских објеката („Службени Лист СФРЈ“, број 15/90),
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник Републике Српске“, број 71/12),
- Закон о заштити ваздуха („Службени гласник Републике Српске“, број 124/11);
- Закон о заштити природе („Службени гласник Републике Српске“, број 113/08),
- Закон о управљању отпадом („Службени гласник Републике Српске“, број 53/02),
- Остали акти законске важности - подзаконска акта и Правилници, те прописи који регулишу овакву проблематику.

VIII. Биланс коришћења површина ресурса и објеката

Билансе постојећег стања, односно коришћења површина, ресурса и објеката, на третираном обухвату најпрегледније је приказати табеларно.

Табела 3.: Биланс коришћења површина

ОБУХВАТ	П ОБУХВАТА ха	П НЕИЗГРАЂЕНО. ха	П ПОД ОБЈЕКТИМА ха
"ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА 3"	22,0	21,635	0,364775

Табела 4.: Власнички статус земљишта

ОБУХВАТ	П ОБУХВАТА ха	П ПРИВАТНО ха/ПРОЦЕНАТ ОБУХВАТА %	П ДРЖАВНО ха/ПРОЦЕНА Т ОБУХВАТА
"ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА 3"	22,0	4,15/18,85 %	17,85/81,13 %

IX. Оцјена стања, организације и коришћења простора

1. Оцјена постојећих капацитета

1.1. Капацитети изградње

Капацитети изградње простора на обухвату измјене регулационог плана немају утицаја на садашње и планирано стање, јер се у принципу ради о неизграђеном земљишту у највећем дијелу, а изградња која је реализована, урађена је не угрожава привођење земљишта трајној намјени по Плану. Неизграђено земљиште се користи углавном као пољопривредно. Изграђени објекти су новијег датума изградње.

1.2. Капацитети земљишта

Земљиште на просторном обухвату регулационог плана дефинисано је као градско грађевинско земљиште. Појављује се у два власничка статуса, као приватно и државно. Већи проценат у имовинском стању јесте земљиште у државном власништву, док је мањи проценат земљишта на обухвату плана у приватној својини.

Парцелација земљишта на терену у највећој мјери је урађена плански, уз минимална одступања која нису ограничавајући фактор за реализацију парцелације која се планира овом измјеном.

1.3. Капацитети инфраструктуре

Иако се ради о углавном неизграђеном земљишту, мора се истаћи да је предметни простор у погледу опремљености примарним системима и објектима комуналне инфраструктуре у релативно добром стању. Изградњом комплекса Агро-тржног центра "Кнез Иво од Семберије", као и изградњом значајнијих примарних система, овај простор добио је и основне елементе, те добре полазне услове за даљи развој инфраструктуре.

У складу са тим, планском изградњом предметног простора, изграђиват ће се и развијати и инфраструктура, а захваљујући дијелом постојећим системима, као и доброј саобраћајној инфраструктури, развој комуналне инфраструктуре има добре перспективе.

2. Оцјена могућности даљег развоја подручја регулационог плана :

2.1. Могућности изградње објеката

Могућности за изградњу објеката су веома добре. У складу са дефинисаном намјеном простора из важећег урбанистичког плана, преовладават ће пословни објекти привредних дјелатности. У складу са тим потребно је извршити адекватну парцелацију земљишта, предложити одговарајућу планску концепцију, те приводити земљиште намјени искључиво у складу са овим планом, а што услови на просторном обухвату углавном омогућују.

2.2. Могућности коришћења земљишта

Градско грађевинско земљиште представља највећи ресурс подручја плана, а како је исто у највећем проценту неизграђено отварају се задовољавајуће могућности његовог коришћења за потребе изградње различитих садржаја.

2.3. Могућности одрживог развоја и модернизације инфраструктуре

Дефинисани капацитети постојећих инфраструктурних система су полазни параметри који указују на правце и смјернице будућег развоја, који је неопходно ускладити са развојем инфраструктуре и са просторно - физичким развојем ове зоне. Основно полазиште мора бити еколошки принцип одрживог развоја уз максималну заштиту и унапређење животне средине као једина перспектива. Да би се створиле могућности одрживог развоја и модернизација инфраструктуре она мора бити дефинисана као јавни интерес постављен испред сваког приватног и појединачног интереса, односно остварење сваког појединачног интереса мора бити условљено адекватним односом према инфраструктурним системима и животној средини.

3. Могућа ограничења у развоју "Индустријске зоне 3" и имплементације плана :

3.1. Правна ограничења

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

3.2. Институционална ограничења

Када је у питању Индустијска зона, односно подручје привреде које се овим планом дефинише, то се могућа институционална ограничења у имплементацији плана могу појавити у колико се не оствари потребна усаглашеност и координација између институција управе и потенцијалних корисника простора. Овдје се првенствено мисли на потребу обезбјеђења услова, олакшица и стварања адекватне основе од стране институција Управе, а да се будућим корисницима (потенцијалним инвеститорима), било државним или приватним, не само понуди простор и локација, него и стимулише улагање у изградњи тог простора, а у складу са планом.

3.3. Финансијска ограничења

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

3.4. Остала ограничења

У посебна могућа ограничења будућег развоја спадају она везана за еколошки развој коме се и поред његовог посебно великог значаја не посвећује одговарајућа пажња. Основни проблем јесте не постојање логистике за мјерења емисија загађивача што узрокује недостатком података о стварном стању човјекове средине. У ову групу ограничења спадају и :

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

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

Циљеви урбаног развоја града Бијељине, у свим сегментима које овај развој подразумијева, дефинисани су Ревизијом и измјеном урбанистичког плана града Бијељине (Сл.гл. општине Бијељина бр. 14/11), а који представља најзначајнији развојни плански документ за урбано подручје Бијељине и са којим се нижи, односно спроведбени плански документи усаглашавају.

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

Према томе, већ по својој теми и основном задатку овај регулациони план ће, у складу са постављеним циљевима и правцима развоја Града Бијељина, понудити конкретна рјешења и предвидјети конкретне могућности изградње привредних капацитета, а који ће бити у складу са условима и могућностима одабраног простора. Јасно је да је задатак сложен, посебно ако се у обзир узме чињеница да је мало конкретних улазних података и да је сада немогуће прецизно одредити које су то дјелатности и који су то инвеститори и инвестиције које ће се у наредном периоду појавити у обухвату третираног простора. Са друге стране, као спроведбени плански документ план мора понудити конкретне локације и намјене, водећи рачуна при томе да се ничим не утиче на постављање ограничења која би у каснијем периоду онемогућила привођење земљишта планираној намјени.

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

І. Становништво и становање

Већ напријед је наглашено да је приоритет у регулационом плану пословање, те у том смислу становање има секундаран значај јер није заступљено као намјене у обухвату измјене плана. Становање је заступљено у контактним зонама обухвата плана на источном дијелу. Поред тога становање има великог утицаја и значаја за концепцију плана, као и за будућу реализацију планских рјешења. Као прво, привредне дјелатности које ће се појавити у третираном простору обезбиједит ће и одговарајући број радних мјеста, а самим тим и потребу изградње стамбених објеката у околном простору.

Друго, већи проценат пословања у планираној индустријској зони имаће комерцијални и услужни сектор, а који ће аутоматски подићи атрактивност и привлачност овом простору, те привући одређено становништво које ће имати могућност задовољења дневних потреба на овом подручју без ослањања на централне градске дијелове који су већ увелико оптерећени.

Треће, само добра комбинација и адекватан међуоднос свих функција, а посебно функције рада и становања битно ће утицати на равномјернији просторни размјештај становништва на територији урбаног подручја, а што је један од важних циљева једнаког развоја свих дијелова урбаног подручја Бијељине.

У складу са наведеним, становање је једна од функција која се појављује у концепцији плана, има своје мјесто и улогу, и битно ће допринијети рационалном коришћењу свих комерцијалних садржаја кроз свакодневно снабдијевање и потрошњу.

ІІ. Привредне дјелатности

Ако се има у виду геостратешки положај Бијељине, као једног од најзначајнијих центара Републике Српске, а посебно његово регионално окружење, за развој веза са сусједним регионима (прекограничне), израда Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3" омогућује реализацију одређених функција Бијељине као наведеног центра.

У овом плану неопходно је створити просторне и друге услове који доприносе афирмацији Бијељине као регионалног центра.

У том смислу потребно је приступити проширењу и подизању нивоа услуга у постојећим капацитетима, а посебно створити просторне услове за смјештај нових садржаја. Уз све ово мора се потенцирати одрживи развој уз максимално поштовање и заштиту животне средине. То значи да се атрактивност третиране зоне постиже одговарајућим капацитетима посебно пословних, малопривредних и занатско-услужних, финансијских, различитих консалтинг услуга, трговине на нивоу мањих компактних тржних центара опремљених по европским принципима, али и специјализованих продавница, хотелских капацитета такође опремљених по европским стандардима и сл.. Истовремено ово подручје треба пажљиво и рационално саобраћајно ријешити, како би се повећала приступачност и комуникативност. Побољшање комуналне опремљености и увођење нових технологија (телекомуникационих и сл.) је претпоставка за обезбеђење квалитетне понуде дефинисаних локација.

Анализом свих релевантних елемената, као и сумирањем потреба, а све у циљу трансформације и развоја локалне привреде, може се закључити да су раније постављени циљеви и стратегија њиховог постизања остали у највећој мјери актуелни и за наредни плански период, а односе се на:

1. подизање општег нивоа економске развијености, на основу заустављања рецесије, обнављања привредних функција и побољшања квалитативних елемената привређивања, и
2. успостављање економије градског земљишта, на основу увођења економских принципа у газдовању грађевинским земљиштем

Да би се постигао **први циљ** неопходно је да се настави процес реструктурирања на

- **међугранском нивоу**, у правцу даљег јачања услужног сектора, али и реструктурирањем индустрије и грађевинарства;
- **гранском нивоу**, у правцу модернизације, рационализације и интензификације производње. Производна структура треба да се трансформише у правцу пропульзивних и профитабилних програма, што упућује да се кроз развој малих и средњих предузећа овај концепт може најбоље реализовати; и
- **нивоу предузећа**, кроз финансијско, организационо и производно реструктурирање. Приватизација је један од кључних метода оздрављења, а који поред финансијских и социјалних елемената треба да садржи и аспект заштите животне средине, који у савременом пословању постаје све важнији елемент вриједности акционарског капитала.

Да би се постигао **други циљ**, а који би био у функцији процеса реструктурисања привреде и нове тражње за простором, неопходно је да се:

- успоставе институције и механизми који би омогућили да се средства уложена у земљиште (опремање) поврате у реалном економском износу, како би се омогућила одговарајућа понуда локација и простора; и
- успоставе инструменти који би обезбједили кохерентност економске, фискалне, посебно пореске и кредитне политике.

Наведени циљеви и начин њиховог остварења, детерминисани Ревизијом и измјеном урбанистичког плана града Бијељина, представљају кључне елементе будућег развоја привредне структуре Бијељине и основни модел и полазиште за концепцију Измјене регулационог плана "Индустријске зоне 3".

III. Јавне службе и друге друштвене дјелатности

Оперативни циљ који је постављен Урбанистичким планом јесте **Развој друштвених дјелатности (здравство, школство, социјално збрињавање, култура и осјетљиве групе) према потребама и могућностима грађана и Општине, а на принципима равноправности свих социјалних група и децентрализације**

За обухват који се овим планом третира, јавне функције се не подразумијевају у њиховом изворном облику, односно исте су концентрисане у централној градској зони.

Оно што може и треба да има значаја за третирани простор, јесу одређени друштвени садржаји који би се требали увести и адекватно уклопити у планску концепцију, утолико више што се предметне површине обухвата ослањају на постојеће и планиране стамбене зоне, те је за претпоставити да ће се у наредном периоду и потреба за овим садржајима јасније изразити.

Од тих садржаја за обухват овог регулационог плана могу бити интересантни садржаји културе те садржаји спорта и физичке културе. Дио ових садржаја већ, у извјесној, али недовољној мјери егзистира на подручју комплекса Агро-тржног центра "Кнез Иво од Семберије" (сајамски комплекс), те је сигурно потребно исте проширити и на зоне које се овим планом третирају, а које су у непосредном контакту са Агро-тржним центром.

IV. Инфраструктура

У складу са планираном намјеном земљишта у обухвату Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3" су планирани сви инфраструктурни системи, њихова модернизација, рехабилитација и нова изградња, како би се свим грађанима и привредним субјектима омогућила боља понуда и приступачност мрежама и објектима инфраструктуре.

Ревизија и измјена урбанистичког плана града Бијељина која је у овом случају и обавезујући плански документ ширег подручја, је поставио стратешки циљ везан за област инфраструктурних система дефинисан на следећи начин:

развој саобраћајне инфраструктуре и транспортне привреде у складу са положајем и функционалним капацитетима и потребама Бијељине и њеног региона.

За област градске инфраструктуре, као оперативни циљ дефинисано је :

Модернизација, рехабилитација и развој градске инфраструктуре, како би се свим грађанима и привредним погонима обезбједила већа приступачност мрежама и објектима.

Сасвим је јасно да се о квалитету урбане структуре, реда и културе не може говорити без адекватно ријешене пратеће инфраструктуре.

V. Животна средина

Императив будућег развоја сваког простора, а посебно овог је побољшање свих елемената квалитета животне средине и елиминисање основних узрока који утичу на њену деградацију. У складу са тим, основни циљ израде планског документа у ствари јесте **унапређење животне средине и успостављање хармоничног односа развоја привреде и изградње привредних капацитета према природи и створеном окружењу.**

Просторни положај третираног локалитета је веома повољан управо за развој привредних капацитета. Та повољност огледа се у првом реду у веома доброј саобраћајној опремљености и приступачности, те посебно у великим неизграђеним површинама смјештеним у рубном појасу урбаног подручја на раскршћу примарних саобраћајница саобраћајне мреже града, дакле предодређеним за развој пословне зоне која се и планира. Са друге стране то истовремено условљава велику заинтересованост за градњу и развој пословних садржаја на овом простору. Квалитет животне средине у Бијељини у директном је односу са свим привредним активностима које могу бити потенцијални загађивачи како Бијељине, тако и окружења. У том смислу планским мјерама ће се сузбити проблеми који настају усљед прекомјерних саобраћајних активности у центру Бијељине, као и неки проблеми који настају усљед непримијењених прописа код индустријских, пољопривредних и других привредних активности.

Због тога основни циљ (оперативни циљ) са аспекта животне средине, јесте да **планирани садржаји буду у духу одрживог развоја, односно да се реализацијом плана задовоље потребе садашњих и будућих становника, али искључиво уз услов заштите животне средине.** Остваривање претходно наведеног циља могуће је кроз **побољшање квалитета животне средине и елиминисање основних узрока који утичу на њену деградацију.**

VI. Биланс потреба и могућности уређења и коришћења простора

На просторном обухвату Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3", неопходно је смјестити одговарајуће пословне садржаје привредних дјелатности који обухватају: производно и услужно занатство, погоне малих и средњих предузећа (мала привреда), складишно-продајне капацитете, комерцијалне, услужне трговинско-угоститељске капацитете и сл. Сви ови садржаји треба да се организују на површини обухвата од 22,0 ха. Истовремено за планиране садржаје неопходно је обезбједити одговарајуће саобраћајне капацитете, капацитете комуналне инфраструктуре, те посебно капацитете у смислу заштите животне средине (заштитни појасеви зеленила и одређени проценти уређених зелених површина у складу са правилницима и стандардима код организације оваквих зона).

Билансе потреба и могућности уређења и коришћења простора најпрегледније је приказати табеларно.

Табела 5. : Биланси потреба

НАМЈЕНА	Степен заузетости парцеле	Индекс изграђености	Потребан капацитет паркинг мјеста	Потребан процент озелењених површина	Растојење грађевинске од регулационе линије/Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле
КОМЕРЦИЈАЛНЕ, ЗАНАТСКЕ И УСЛУЖНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ	50 %	У складу са технолошким захтјевима	У складу са детаљном намјеном и капацитетом	20 – 25 %	6m / 5m
ПРОИЗВОДЊА И МАЛА ПРИВРЕДА	50 %	У складу са технолошким захтјевима	У складу са детаљном намјеном и капацитетом	20 – 25 %	6m / 5m
СКЛАДИШТА И ПРОДАЈА	50 %	У складу са технолошким захтјевима	У складу са детаљном намјеном и капацитетом	15 - 20 %	6m / 5m

Г. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

І. Организација простора

Концепција просторне организације "Индустријске зоне 3" резултат је синтезе и валоризације потреба, могућности и циљева организације, уређења и коришћења простора уз уважавање постојећег стања унутар обухвата плана и посебно уз уважавање и интеграцију са непосредним окружењем. Истовремено, концепција просторне организације предложена у овом плану резултат је усаглашавања са планом ширег подручја – Ревизија і измјена urbanističkog plana grada Biječina, а који је поставио основну намјену простор, као и основне смјернице и правце будућег развоја града Бијељине.

Синтезом претходно наведених елемената добијени су основни параметри планске концепције просторне организације простора обухваћеног Измјеном регулационог плана "Индустријска зона 3".

Модел просторне организације представља уређену структуру јасно дефинисаних намјена површина унутар ње, организовану уз коридоре примарних саобраћајница дијела саобраћајне мреже града Бијељине. Истовремено, представља заокружену цјелину у склопу рубног појаса урбаног подручја града Бијељине – његовог сјеверозападног дијела.

Организација простора по својој концепцији ослања се у првом реду на саобраћај, а у склопу којег се издвајају постојеће саобраћајнице примарне градске мреже и планиране интерне саобраћајнице уз које се организују блокови парцела одређене намјене. Окосницу организације простора представља градска путна обилазница. На овај начин, а у складу са потребама дефинисане намјене простора, ријешени су основни предуслови њеног развоја – саобраћајна доступност и опремљеност свих дијелова третираног простора.

1. Основна намјена површина у просторној цјелини

Основна намјена површина простора који се регулационим планом обрађује дефинисана је планом ширег подручја - Ревизија і измјена urbanističkog plana grada Biječina.

Према наведеном плану ширег подручја ова површина је дефинисана као засебна цјелина урбаног подручја са намјеном РАДНА ЗОНА - ЛАКА ИНДУСТРИЈА И МАЛА ПРИВРЕДА И УСЛУЖНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ.

Поштујући намјену површина задату планом ширег подручја, израдом измјене регулационог плана дефинишу се простори који се генерално дијеле на основне намјене површина, а то су:

- пословно-производна зона са акцентом на комерцијалне дјелатности,
- пословно-производна зона са акцентом на индустрију и малу привреду,
- пословно-производна зона са акцентом на складиштење роба,

Наведене површине унутар обухвата плана распоређене су на одговарајући начин, уз уважавање затечене подјеле на терену (постојећа парцелација – ради лакшег привођења плана намјени у смислу имовинских односа на земљишту), те посебно уз уважавање непосредног окружења и контакт површина из тог окружења.

Генерална намјена простора обухвата плана "Индустријске зоне 3" управо су пословне – радне зоне. Ове површине су подијељене на неколико намјена планираних у оквиру дефинисаних блокова омеђених интерним саобраћајницама. Унутар сваког блока дефинисана је парцелација, тако да свака парцела има обезбијеђен саобраћајни приступ. У оквиру парцеле планираће се изградња објекта или комплекса, све у складу са потребама будућег инвеститора, тако да се овим

планом не ограничавају габарити и спратност објеката дефинисањем маркица, него се дефинишу регулација и граничне линије грађења, као и основни урбанистички параметри који ће се примијењивати у сваком појединачном случају. Како се у овом моменту не познају инвеститори даље изградње нити карактеристике будућих производних капацитета, то ће се детаљним урбанистичко-техничким условима или урбанистичким пројектом блока (у колико за то потребу исказе инвеститор) прецизно одредити капацитети, габарити, технологија, висине, локација објекта у склопу парцеле, припадајући пратећи садржаји (паркинзи, манипулативне површине, интерне саобраћајне површине и приступи, уређене зелене површине и заштитно зеленило и сл.). Овим планом се омогућује спајање (укрупњавање) или подјела (уситњавање) дефинисаних грађевинских парцела унутар једног блока, па, ако се то покаже неопходно, оправдано и корисно, могуће је и спајање два или више блокова у једну цјелину. На овај начин обезбјеђује се максимална флексибилност код реализације плана, а тиме посебно максимална прихватљивост за потенцијалне инвеститоре који ће у старту бити ослобођени одређених ограничавајућих елемената.

Наведене концепцијске карактеристике плана прецизније ће се дефинисати у поглављу одредби и смјерница за спровођење плана, те у детаљнијем опису карактеристика парцелације.

Неизвјесност садашњег стања привреде и очекиваних трендова развоја, како у структури, тако и у величини и облицима организовања, утицали су на то да су површине намијењене пословним-радним зонама планиране у већем обиму него што су реалне могућности за њихову реализацију. Ове површине су свјесно увећане и треба их узети као разноврсну понуду локација за развој свих оних дјелатности за које постоје претпоставке да имају перспективу у наредном периоду.

Развој ових зона биће мотивисан потребом домаћих и страних инвеститора да на чистим локацијама које нису оптерећене недефинисаним власничким односима, старим зградама и дотрајалом инфраструктуром, започну нове привредне циклусе.

2. Детаљна намјена површина у просторној цјелини

Детаљна намјена површина унутар обухвата плана дефинише се у склопу претходно описаних општих намјена, а везана је и за подјелу простора на одговарајуће блокове омеђене интерним саобраћајницама, те дефинисану парцелацију земљишта. У оквиру сваке од претходно описаних намјена оставља се могућност планирања и реализације различитих садржаја, чији ће се прецизни капацитети, као и остале карактеристике дефинисати у фази привођења намјени и код појаве конкретних инвеститора. То такође подразумјева и флексибилност у смислу преплитања намјена које генерално представљају сродне дјелатности из области привреде. То би значило да у склопу површина дефинисаних са акцентом на одређену намјену (нпр. комерцијалне дјелатности) не постоје ограничења да се појаве и одговарајући производни и складишни капацитети. Исто је неопходно како би се планско рјешење могло користити у веома нестабилним и непознатим условима тржишта (не може се претпоставити која врста привредних дјелатности ће у наредном периоду бити најзаступљенија), а са друге стране да се одржи услов усмјерења изградње привредних капацитета у за то одређене зоне (индустијске зоне изван ужег урбаног подручја града).

Пословно – производе зоне, у плану се дефинишу у више намјена:

2.1.1. Површине са акцентом на индустрију и малу привреду

Ове површине заузимају највећи проценат обухвата плана. На дијелу просторног обухвата Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3" планирају се на земљишту површине око 78 126m².

У склопу ових површина планиране су сљедеће врсте привредних локација:

- **мали и средњи производни погони (мала привреда)** представљају производне јединице које могу постојати самостално или се групишу у привредне и индустријске зоне. У овој групи подразумјевају се дјелатности: мале и средње фирме, већа складишта, производња безалкохолних пића, прерада воћа и поврћа, односно прехранбена индустрија одређеног обима и капацитета, текстилна индустрија, као и свака друга производња која задовољава еколошке критерије.
- **индустијски погони (индустрија)** у овом плану представљају мање производно-технолошке комплексе, који према нивоу еколошког оптерећења морају бити лоцирани на одређеном одстојању од стамбеног насеља, тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности сусједству. У овој групи могу се појавити дјелатности: металопрађивачка индустрија, мањи појединачни погони хемијске (специјализоване и не базне) индустрије, мање кланице, прехранбена индустрија и сл.

Потребно је нагласити да за све наведене групе, а посебно другу и трећу, постоји обавеза задовољавања еколошких критерија, те у том смислу неопходно је придржавати се Закона о заштити животне средине и за све оне дјелатности за које се то Законом прописује урадити посебне студије и анализе утицаја на животну средину, односно претходно прибавити еколошке сагласности и спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мјере заштите животне средине..

У склопу површина дефинисаних са акцентом на индустрију и малу привреду не постоје ограничења да се појаве и одговарајући комерцијални и складишни капацитети (дјелатности дефинисане у друге двије групе намјена), као и пратећи садржаји неопходни за адекватно функционисање конкретне дјелатности, а што ће се детаљније дефинисати у процесу примјене плана, односно у изради урбанистичко-техничких услова у оквиру поступка прибављања локацијских услова за сваки случај посебно.

Основни подаци и општи урбанистички параметри везани за површине намијењене за комерцијалне, занатске и услужне дјелатности дају се табеларно.

Табела 6. : Карактеристике планираних површина за индустрију и малу привреду

ОБУХВАТ	П обухвата ха	П за индустрију и малу привреду ха	% обухвата
ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА 3	22,0	7,8	35,45

Табела 7.: Основни урбанистички параметри за намјену индустрија, мала привреда и производно занатство

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА БЛОК ИНДУСТРИЈЕ И МАЛЕ ПРИВРЕДЕ:	
Степен заузетости	мах. 50%
Индекс изграђености	у складу са технолошким захтјевима
Минимални проценат озелењених површина на парцели до 5 ха - без паркинга	20%
Минимални проценат озелењених површина на парцели преко 5 ха - без паркинга	25%
Висина објекта <i>m</i>	у складу са технолошким захтјевима
Минимално растојење грађевинске од регулационе линије	6,0 m
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	мин. 5,0 m
Број потребних паркинга остварити унутар парцеле	у складу са детаљном намјеном и капацитетом

Табела 8.: Степен инфраструктурне опремљености за намјену индустрија и мала привреда

водовод	фекална	кишна	електро	телефон	топловод	гасовод	техничка вода
+	+	+	+	+	пожељно	пожељно	+

2.1.2. Површине са акцентом на комерцијалне дјелатности

Послије површина за изградњу и развој индустрије и мале привреде, велики проценат обухвата плана резервише се за развој комерцијалних и занатско-услужних дјелатности. На дијелу просторног обухвата Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3" планирају се на земљишту површине око 60 443,5m².

У склопу ових површина предвиђена је изградња различитих садржаја који генерално припадају групи комерцијалних и занатско-услужних дјелатности, а то су:

- **трговина** (на велико и на мало, роба широке потрпшње, специјализованих роба, мегатржни центри, робне куће и сл.);
- **угоститељство** (ресторани, мотели, хотели, објекти са комбинованим трговачким и угоститељским садржајима и спортско-рекреативним површинама и сл.);
- **услугне дјелатности** (занатске услуге типа сервиса за аутомобиле, сервиса бијеле технике, пекарске и посластичарске радње, административне, интелектуалне, информатичке и друге услуге, графички и штампарски сервиси и радионице и сл.);
- **производно занатство** представљају најмање производне јединице у којима се подразумева изградња малих фирми, столарских радионица, електромеханичарске

радионице, мања складишта грађевинског материјала, мање грађевинске радионице (производња керамике, алумобраварије и сл.), прерада пластичних материјала, каменорезачке радионице, производња накита, погони за паковање различитих производа, пекарска и посластичарска производња, фабрике хљеба и пецива и сл. Лоцирање ових садржаја пожељно је у контакту са терцијарним дјелатностима, а са којима су ови погони најчешће у симбиози, као што су трговина, мања складишта, пословање, угоститељство и сл.

- **висококомерцијализоване дјелатности** (спортске активности, масовни облици забаве – луна парк, школе спортова и сл. технолошки паркови, научно-истраживачки комплекси и друго);
- **остале дјелатности** (подразумијевају сваки вид пословних дјелатности које немају карактер производних погона, односно, према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране и унутар стамбених насеља и не изазивају непријатности сусједном становништву). У склопу ове намјене, а сходно потребама инвеститора овдје се могу лоцирати и складишта разних роба (грађевинског материјала, пољопривредних и других производа који се продају у склопу ове намјене површина и сл.), представништва грађевинских или других фирми. као и друге дјелатности које се могу појавити у будућности, односно у периоду привођења плана намјени.

Карактеристике наведених дјелатности утицале су и на просторни размјештај ових намјена у оквиру плана. У складу са графичким прилогом из графичког дијела плана, за лоцирање ових дјелатности дефинисане су грађевинске парцеле са површинама од отприлике 2500 m² – 10 000m².

У склопу површина дефинисаних са акцентом на комерцијалне дјелатности не постоје ограничења да се појаве и одговарајући индустријски (малопривредни, производни) и складишни капацитети (дјелатности дефинисане у друге двије групе намјена), као и пратећи садржаји неопходни за адекватно функционисање конкретне дјелатности, а што ће се детаљније дефинисати у процесу примјене плана, односно у изради урбанистичко-техничких услова у оквиру поступка прибављања локацијских услова за сваки случај посебно.

Основни подаци и општи урбанистички параметри везани за површине намијењене за комерцијалне, занатске и услужне дјелатности дају се табеларно.

Табела 9. : Карактеристике планираних површина за комерцијалне, занатске и услужне дјелатности

ОБУХВАТ	П обухвата ха	П за комерцијалне, занатске и услужне дјелатности ха	% обухвата
ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА 3	22,0	6,04	27,45

Табела 10.: Основни урбанистички параметри за намјену комерцијалне, занатске и услужне дјелатности

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА НИВО БЛОКА ОПШТЕ НАМЈЕНЕ КОМЕРЦИЈАЛНЕ, ЗАНАТСКЕ И УСЛУЖНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ:	
Степен заузетости	мах. 50%
Индекс изграђености	у складу са технолошким захтјевима
Минимални проценат озелењених површина на парцели до 3 ха - без паркинга	20%
Минимални проценат озелењених површина на парцели до 3 - 5 ха - без паркинга	25%
Минимални проценат озелењених површина на парцели до > 5 ха - без паркинга	25%
Висина објекта <i>m</i>	у складу са технолошким захтјевима
Минимално растојење грађевинске од регулационе линије	6,0 m
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	мин. 5,0 m
Број потребних паркинга остварити унутар парцеле	у складу са детаљном намјеном и капацитетом

Табела 11.: Степен инфраструктурне опремљености за намјену комерцијалне и занатско-услужне дјелатности

водовод	фекална	кишна	електро	телефон	топловод	гасовод	техничка вода
+	+	+	+	+	пожељно	пожељно	зависно од врсте дјелатности

2.1.3. Површине са акцентом на складиштење роба

Измјеном регулационог плана "Индустријска зона 3" предвиђен је и одређен проценат земљишта који се резервише за складишта, односно складишно-продајне капацитете. Ови садржаји (намјена) су замишљени тако да могу да се развијају самостално, али и да буду у служби осталих намјена дефинисаних овим планом У склопу претходно описаних производних и комерцијалних намјена планиран је и одређен капацитет складишног простора који је директна потреба уз одређене комерцијалне и производне капацитете. Међутим, у зависности од потреба будућег развоја зоне, а узимајући у обзир и постојећи Агро-тржни центар са бувљом и сточном пијацом, у склопу плана резервишу се ове површине на којима се могу градити већа централна складишта за складиштење, дистрибуцију и продају различитих роба и производа.

Истовремено, складиштење и велепродаја роба и производа може се на овим површинама појавити и као самостална дјелатност неовисно од претходно наведених потреба из непосредног окружења.

У склопу ове намјене подразумијевају се складишта различитих роба и производа, као што су: већа складишта грађевинског материјала, складишта прехранбених производа, складишта пољопривредних производа (воћа и поврћа), складиштење и откуп различитих производа (воћа, поврћа, житарица, гљива, пужева, и сл.), као и низа других производа, сировина и роба у зависности од потреба које ће се тек у будућем периоду исказати, а све уз услов да се обезбиједи еколошки стандарди и све мјере у складу са Законом о заштити животне средине.

На просторном обухвату плана складишта се планирају на површини од 17446,0m², односно 1,7 ха.

У склопу површина дефинисаних са акцентом на складиштење роба не постоје ограничења да се појаве и одговарајући индустријски (малопривредни, производни) и комерцијални капацитети (дјелатности дефинисане у друге двије групе намјена), као и пратећи садржаји неопходни за адекватно функционисање конкретне дјелатности, а што ће се детаљније дефинисати у процесу примјене плана, односно у изради урбанистичко-техничких услова у оквиру поступка прибављања локацијских услова за сваки случај посебно.

Основни подаци и општи урбанистички параметри везани за површине намијењене за складишта, односно продајно-складишне просторе дају се табеларно.

Табела 12.: Карактеристике планираних површина за продајно-складишне капацитете и складишта

ОБУХВАТ	П обухвата ха	П за складишта и продајно-складишне капацитете ха	% обухвата
ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА 3	22,0	0,76	3,45

Табела 13. : Основни урбанистички параметри за намјену продајно-складишни капацитети и складишта

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА НИВО БЛОКА ОПШТЕ НАМЈЕНЕ ПОДАЈНО-СКЛАДИШНИ ПРОСТОРИ:	
Степен заузетости	мах. 50%
Индекс изграђености	у складу са технолошким захтјевима
Минимални проценат озелењених површина на парцели до 5 ха - без паркинга	15%
Минимални проценат озелењених површина на парцели преко 5 ха - без паркинга	20%
Висина објекта <i>m</i>	у складу са технолошким захтјевима
Минимално растојење грађевинске од регулационе линије	6,0 m
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	мин. 5,0 m
Број потребних паркинга остварити унутар парцеле	у складу са детаљном намјеном и капацитетом

Табела 14.: Степен инфраструктурне опремљености за намјену продајно-складишни капацитети и складишта

водовод	фекална	кишна	електро	телефон	топловод	гасовод	техничка вода
+	+	+	+	+	пожељно	пожељно	+

Потребно је нагласити да је планом предвиђена могућност укрупњавања или уситњавања дефинисаних грађевинских парцела унутар једног блока омеђеног саобраћајницама, а што зависи од потреба инвеститора и дефинисаће се у процесу реализације плана, односно израде детаљних урбанистичко-техничких услова за познатог инвеститора.

На тај начин, а зависно од потреба намјене инвеститор или група инвеститора моћи ће купити двије или више парцела, које ће обједињене представљати грађевинску парцелу за изградњу одређеног објекта (или објеката) са пратећим садржајима у оквиру дефинисане опште намјене површина из овог плана. Детаљни услови и остали потребни елементи и параметри дефинисаће се на основу идејног пројекта или идејног рјешења које ће доставити инвеститор (инвеститори), те других потребних елемената везаних за функцију, организацију и садржај планираног објекта.

Такође, могуће је да се једна (већа) грађевинска парцела дефинисана овим планом подијели на одговарајући начин између два инвеститора, али са заједничким условима и параметрима изградње објеката у складу са основном намјеном и основним дефинисаним урбанистичким параметрима из овог регулационог плана. И ови случајеви, у колико за то буду исказане оправдане потребе, прецизно ће се дефинисати кроз идејне пројекте и детаљне урбанистичко-техничке услове у поступку прибављања локацијских услова. У складу са наведеним, интерни саобраћај унутар будућих планираних пословно-производних, комерцијалних и складишних

капацитета (све намјене у склопу обухвата) дефинисаће се у изради урбанистичко-техничких услова и техничке документације при чему ће се водити рачуна о постојећим и планом дефинисаним саобраћајницама чије се трасе морају поштовати, а на које се могу везивати интерне саобраћајнице будућих комплекса.

2.2. Зоне заштитног зеленила

У складу са Законима и Правилницима, те важећим стручним параметрима за планирање и изградњу комплекса са намјеном Индустијске зоне, овакав комплекс подразумијева и одговарајући проценат заштитних зелених површина. У склопу предметног обухвата ове површине се могу сврстати у двије основне групе:

- улични дрвореди-заштитни појас уз саобраћајнице
- заштитни појас зоне.

Улични дрвореди представљају појасеве заштитног зеленила у смислу заштитних дрвореда уз саобраћајнице, за које је планом већ предвиђен одговарајући простор (на прилогу план заштите животне средине – графички дио плана). Садња ових дрвореда планирана је између саобраћајница и тротоара, у појасу ширине 1,5m. Дрвореди имају заштитну улогу у смањењу буке и аерозагађења насталих усљед саобраћаја, а као садни материјал користе се врсте које одговарају поднебљу и које имају добре карактеристике (брзина раста, дијаметар круне, отпорност на одређене природне услове, као и отпорност на прашину и сл.). За одабир врста (садног материјала) потребно је консултовати стручно лице.

Заштитни појас зоне препоручује се дуж (југо)источне границе обухвата, а уз ободну саобраћајницу (са њене десне стране), обзиром да је предметни обухват у контакту са зоном индивидуалног становања (дефинисаном Ревизијом и измјеном урбанистичког плана града Бијељина). Овај појас, који је графички приказан на одговарајућем графичком прилогу Измјене регулационог плана (прилог бр. 11) није обавезујући и прецизно дефинисан у смислу ширине, али се ипак у овој контактаној зони препоручује засађивање биљног материјала (високог растиња - дрвореди) како би се одвојиле двије различите намјене. Наведени заштитни појас није обавезујући у смислу тачно дефинисане ширине заштитног појаса из разлога што, иако се ради о индустријској зони, Измјеном регулационог плана нису планиране намјене у смислу тешке индустрије, које имају снажнији утицај на становање као намјену, а узимајући у обзир и обавезе у поштивању закона о заштити животне средине код пројектовања и изградње планираних објеката.

У претходно датим табелама у склопу којих су прописани основни урбанистички параметри за изградњу објеката и садржаја дефинисаних овим планом, утврђен је и проценат зелених површина које се морају реализовати на свакој грађевинској парцели. Ове зелене површине имају улогу урбаног зеленила, представљају уређене зелене површине и саставни су дио пратећих садржаја уређења парцеле. У зависности од намјене која ће се реализовати на одговарајућој парцели, односно у зависности од величине будућег објекта, технолошких захтјева, те захтјева за капацитетима пратећих садржаја као што су манипулативне и радне површине, колски и пјешачки платои, потребни инфраструктурни објекти и сл, зависит ће и капацитет и размјештај зелених површина. Иако представљају уређене зелене површине, поред несумњиве естетске улоге, зеленило у оваквим функционалним цјелинама има вишеструк значај. Потребан озелењен простор за одмор и пасивну (па гдје то услови на локацији дозвољавају и активну) рекреацију радника, односно запослених, површине за одмор и пасивну рекреацију посјетилаца комплекса унутар којих се одговарајућим урбаним мобилијаром може постићи веома угодан и користан ефекат, те коначно и заштитна улога у склопу које се одређеним зеленим тампонима одговарајућег биљног

(садног) материјала заклањају дијелови погона који немају угодан изглед, стварају одређени ниво буке и сл.

Према усвојеним параметрима зелене површине се морају појавити у проценту до 20% на грађевинској парцели планираној за одређени производни или малопривредни погон, те комерцијалну и занатско-услугну дјелатност.

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

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

2.3. Саобраћајне површине и објекти

Значајну улогу у организацији простора свакако има саобраћај, као једна од функција која има највећег утицаја како на концепцију просторне организације, тако и на атрактивност и квалитет локација, те коначно и на динамику и темпо реализације плана.

На постојеће саобраћајнице које су дијелови примарне саобраћајне мреже, веже се и адекватно организује интерна саобраћајна мрежа унутар Индустијске зоне, а чиме се дефинишу одговарајући блокови као дијелови цјелине простора, те унутар блокова одговарајућа парцелација – грађевинске парцеле за изградњу планираних намјена простора према овом плану.

Више детаља, као и капацитети и остале карактеристике саобраћаја слиједе у поглављу инфраструктуре.

2.4. Водне површине са заштитном зоном

У границама обухвата плана не постоје водне површине, али је у непосредној близини и уз западну границу обухвата Мајевички ободни канал МОК, као најзначајнији елемент каналског система Бијељине. То је и разлог због којег се и у овом плану даје посебна важност заштити канала, односно водних површина

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

Постојећа пракса да се проблеми вода углавном изоловано посматрају, довела је водне системе и хидротехничку инфраструктуру до тога да се планови за рјешење постојећих хидротехничких проблема, умјесто превенције углавном баве лијечењем посљедица изведених радова. Ова пракса се што хитније мора измијенити, а ове измјене подржава и препорука Директиве Европског парламента и савјета 2000/60/ЕЦ (обавезујућим карактером до децембра 2015 године), гдје је на основу еколошких и хемијских карактеристика дефинисано шта се сматра добрим статусом површинских и подземних вода.

Да би се достигао степен еколошког и хемијског стања ресурса вода који би био оцијењен најмање оцјеном "добар", неопходно је прекинути са праксом да се корита канала у Бијељини користе као могуће септичке јаме или дијелови пречистача недовољно пречишћене отпадне воде.

За очување воде на територији града и општине Бијељина, услов је изградња сепаратног система фекалне канализације. Извођењем система канализације и система пречишћавања отпадних вода укида се рад септичких јама и стварају се услови за превенцију загађења површинске и фреатске воде отпадним водама.

Циљ изградње нове депоније чврстог отпада која ће бити еколошка, је исти – очување квалитета површинских вода.

II. План парцелације

Измјена регулационог плана "Индустијска зона 3", ради се по принципу отворене и флексибилне концепције у склопу које се не дефинишу просторни размјештај и габарити основа планираних пословних објеката. Како се ради о садржајима који ће се јасно дефинисати тек у процесу провођења плана и појаве познатих инвеститора за изградњу објеката одговарајућих дјелатности у склопу намјена дефинисаних овим планом, утврђени су само основни урбанистички параметри који ће бити полазни елементи за дефинисање детаљних урбанистичко-техничких услова за сваки случај посебно.

У одабраној концепцији на посебно важно мјесто долази план парцелације као први полазни елемент за одређивање локације планираног објекта и садржаја у оквиру одређене намјене.

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

- пројектног задатка који је дефинисао усклађивање стања на терену са плансим рјешењима и увођење флексибилност плана ради његове лакше реализације;
- услова терена и постојеће катастарске подјеле на терену гдје се водило рачуна да се у мјери колико је то било могуће поштују постојеће границе парцела, односно да се подјела на грађевинске парцеле оптимално поклапа са постојећом подјелом на терену све док је то у складу са концепцијом плана и дефинисаним намјенама унутар обухвата плана;
- мреже интерних саобраћајница које су дефинисане у складу са просторним могућностима на терену те са оптималним условима повезивања на постојећу саобраћајну мрежу свих нивоа саобраћајница у контактним зонама изван граница обухвата плана;
- намјена дефинисаних овим планом од којих неке захтијевају парцеле мањих (комерцијалне и услужне намјене), а неке парцеле већих површина (индустија, мала привреда, производно занатство).

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

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

Оно што је посебно битно нагласити, а саставни је дио и најзначајнији елемент флексибилности Плана у условима када су непознати будући инвеститори изградње објеката и садржаја, те динамика реализације плана, јесте да се овим планом обезбјеђује могућност међусобног укрупњавања, а по потреби и уситњавања дефинисаних грађевинских парцела. Ова могућност прецизно се одређује и кроз одредбе и смјернице за спровођење плана, а има велике важности у смислу стварања свих могућих комбинација у погодности за понуду простора и локација будућим инвеститорима, са што мање елемената ограничења. Давањем могућности укрупњавања и уситњавања грађевинских парцела, такође се даје и могућност увођења нових (интерних), саобраћајница искључиво унутар грађевинских парцела, а у складу са технолошким захтјевима и потребама будућих инвеститора.

Основне податке за планиране грађевинске парцеле у обухвату регулационог плана најпрегледније је приказати табеларно:

Табела 15.: Основни подаци за грађевинске парцеле по намјенама у обухвату плана

ОБУХВАТ/ЗОНА	НАМЈЕНА	БРОЈ ПАРЦЕЛА	П Парцела за намјену m ²	П укупно парцела за зону m ²	Удаљеност грађевинске од регулационе линије m	Процент заузетости парцеле %
"ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА 3"	Индустрија и мала привреда	15	78 126	146 222,25	6,0	до 50
	Комерцијалне, занатске и услужне дјелатности	10	60 443,5		6,0	до 50
	Складишта	2	7 652,75		6,0	до 50

III. Привредне дјелатности

Генерално посматрано обухват Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3", представља привредну зону. Наиме, према једној од дефиниција коју овдје усвајамо, привредне зоне су веће локације намијењене разноврсним привредним активностима (из Генералног урбанистичког плана Београда 2021), унутар којих се могу формирати индустријске зоне, производни и грађевински погони, складишта, робно-транспортни центри и друге дјелатности. Привредне зоне у принципу обухватају земљишта у површини од 50 – 500 ха, а као најважнија радна подручја града имају посебно мјесто у смислу отварања нових локација.

Подручје Измјене регулационог плана "Индустријска зона 3" представља својеврстан потенцијал за формирање економије обима (велики промет роба, услуга, комуницирања и сл.). Да би временом ова зона то и постала, изградом Плана испоштовани су следећих неколико основних принципа:

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

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

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

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

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

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

- парцела или комплекс за изградњу индустријских објеката не смије да буде у колизији са сусједима у погледу еколошких утицаја. За сваки појединачни пројекат радиће се анализа утицаја на животну средину према одредбама Закона о заштити животне средине Сл.гл. 71/12;
- сваки привредни погон мора да има обезбијеђен економски прилаз и простор, као и простор за саобраћајно функционисање (паркинзи, окретнице и сл.);
- сваки привредни погон и комплекс ће да обезбиједи заштитни зелени појас према сусједним намјенама, објектима и комплексима;
- сваки привредни објекат или комплекс мора да буде повезан на мреже инфраструктуре према условима надлежних институција;
- парцела за изградњу привредног објекта мора бити ослоњена на одговарајућу саобраћајницу према утврђеним условима из овог плана;
- степен искориштености парцеле не може бити већи од 50 %, односно према правилима из регулационог плана ;
- обезбјеђења од евентуалних хаварија ће бити планирана у складу са Правилником о заштити ППЗ, а депоновање индустријског отпада у складу са Законом о заштити животне средине.

IV. Инфраструктура

1. Саобраћај

Саобраћајна концепција за обухват "Индустријске зоне 3" дефинисана је у свему у складу са затеченим стањем на терену и чине је саобраћајница која је сјеверна граница обухвата ове зоне, а јужна граница обухвата Агро-тржног центра, постојећи локални пут који је југоисточна граница обухвата ове зоне, а повезан је на сјеверу са Агро-тржним центром, те градска путна обилазница која је западна граница обухвата ове зоне и представља најзначајнији елемент саобраћајне инфраструктуре. Унутар самог обухвата, саобраћај је планиран тако да се обезбиједи што бољи приступ свакој грађевинској парцели, те брза веза са градском путном обилазницом, преко ободним саобраћајница. У том смислу најзначајнија је управо сјеверна саобраћајница која је и граница обухвата "Индустријске зоне 3", а која је преузета из Регулационог плана Агро-тржног центра, и за овај обухват представља окосницу саобраћајне мреже јер се преко ње остварује приступ са градском путном обилазницом (на сјеверозападу обухвата). На ову саобраћајницу везане су интерне саобраћајнице у обухвату "Индустријске зоне 3", и то:

- саобраћајница која иде југоисточном границом обухвата Зоне (на терену постоји као макадамски пут, а на сјеверу је у контакту са Агро-тржним центром)

- саобраћајница која иде кроз средишњи дио обухвата у правцу сјевероисток-југозапад и повезује сјевероисточни дио обухвата са југозападним и дјелећи га на западни и источни дио (постоји на терену, дијелом асфалтирана)

- саобраћајница која иде у правцу (сјеверо)запад-(југо)исток, такође кроз средишњи дио али управно на претходно описану саобраћајницу, дјелећи обухват на сјеверни и јужни дио (дијелом изведена на терену, у западном дијелу гдје се завршава као "слијепа" улица)

Све три планиране саобраћајнице унутар Обухвата имају планирану регулациону ширину од 9,0m са коловозом ширине 6,0m и обостраним тротоаром од по 1,50m.

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

2. Хидротехничка инфраструктура

Водовод

За потребе снабдијевања водом потрошача у зони обухвата предвиђена је изградња водоводне мреже која ће се прикључити на више мјеста на изграђену водоводну мрежу и то:

- у насељу Ковиљуше,
- у улици Стефана Дечанског
- те у перспективи на кружни прстен пречника ϕ 600 мм на погодним мјестима.

На тај начин биће формирано више унутрашњих мањих прстенова који ће омогућити редовно и квалитетно водоснабдијевање потрошача потребним количинама воде одговарајућег притиска, као и за потребе противпожарне заштите.

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

Тачни пречници цјевовода одредиће се детаљним хидрауличким прорачуном.

Фекална канализација

За потребе канализације отпадних вода из индустријских погона у зони обухвата плана предвиђена је изградња фекалне канализационе мреже која ће се прикључити на главни секундарни колектор ГСК 11 предвиђен у "Идејном рјешењу канализационог система употребљених вода насеља и индустрије општине Бијељина" које је израдио д.о.о. Завод за водопривреду из Бијељине.

Воде из ГСК 11 упуштају се у будући главни колектор који воде одводи ка будућем постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) у Фабрици шећера

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

Кишна канализација

За потребе канализације атмосферских вода са саобраћајних и паркинг површина у зони обухвата плана предвиђена је изградња кишне канализационе мреже.

На тај начин прикупљење атмосферске воде одвешће се од уређаја за пречишћавање атмосферских вода – сепаратора уља и масти са предталожником, а након третмана упустиће се у Мајевички ободни канал.

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

3. Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура

3.1. Електроенергетска инфраструктура

Простор обухвата РП "Индустријска зона 3" захвата простор укупне површине 22,0 ха јужно од Агротржног центра "Кнез Иво од Семберије".

Према основној концепцији Регулационог плана у овој зони предвиђена је изградња објеката са сљедећим пословним садржајима :

- објекти са намјеном за комерцијалне и занатско-услугне дјелатности;
- објекти са намјеном за производне дјелатности-мала привреда;
- објекти намијењени за складиштење производа и робе-продајно складишни простори;

У укупном билансу површина може се закључити да највећи проценат има изградња објеката са акцентом на индустрију и малу привреду.

У простору обухвата планом парцелације предвиђене су парцеле просјечне површине од око 4000m² које се могу укрупњавати и уситњавати у складу са потребама будућих Инвеститора, као и у складу са намјеном објеката што је у овој фази израде Регулационог плана непознато.

С обзиром на предочене податке основни концепт снабдијевања електричном енергијом будућих објеката заснива се, у почетној фази, на коришћењу резерви електричне енергије у капацитетима 10кV дистрибутивне мреже која гравитира простору обухвата плана.

Према информацијама из ЕДП "Електро-Бијељина" АД из правца БТС "Економија" за снабдијевање електричном енергијом будућих објеката у обухвату "Индустријске зоне 3" могуће је обезбједити резерву у ангажованој снази од 500кVA.

Наведени подаци о расположивим резервама електричне енергије 10кV дистрибутивној мрежи су тренутни и нису поуздани за дужи временски период, што значи да свако одлагање градње објеката у обухвату плана може утицати на смањење расположивих резерви електричне енергије, због евентуалне изградње других објеката на локацијама у окружењу.

За потпуну изграђеност површина предвиђених обухватом Измјене РП "Индустријска зона 3" неопходно је предвидјети изградњу посебне ТС 35/10кV. Локација поменуте ТС 35/10кV је предвиђена у оквиру парцеле која се налази у непосредној близини укрштања 400кV далековода "Сремска Митровица" - ТЕ "Угљевик" и 35кV далековода од ТС 110/35кV "Бијељина 1" до фабрике шећера у Великој Обарској.

За изградњу ТС 35/10кV у оквиру наведене парцеле неопходно је обезбједити простор површине 2000m², како је дефинисано и овим планом.

Правци подземних кабловских водова за снабдијевање електричном енергијом будућих објеката и локација будуће ТС 35/10кV приказани су на графичком прилогу.

За НН развод од одговарајућих трансформаторских станица типа БТС 10/0,4кV до будућих објеката, те прикључење истих на НН мрежу предвиђени су подземни кабловски водови типа РР00 одговарајућег пресека са прикључним разводним НН орманима. Такође за снабдијевање електричном енергијом потрошача са већом ангажованом снагом инвеститори могу изградити сопствене ТС које ће бити прикључене на 10кV електроенергетску мрежу на простору обухвата

РП "Индустријске зоне 3". Предвиђена локација БТС 2 није обавезујућа, с тим да евентуално нова локација треба бити у центру оптерећења.

Изградњом поменутих НН мреже стварају се услови за укидање НН далековода чија траса највећим дијелом прати југоисточну границу обухвата РП "Индустријска зона 3".

3.2. Телекомуникациона инфраструктура

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

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

Детаљна прикључења објеката на ТК инфраструктуру у склопу обухвата Регулационог плана "Индустријска зона 3", Бијељина, извешће се према условима надлежног правног субјекта, који је овлаштен за пружање ТК услуга у складу са важећим прописима.

На простору обухвата регулационог плана "Индустријска зона 3" предвиђено је прикључење ТК кабловске канализације на постојећу ТК канализацију у путном појасу Улице Стефана Дечанског десном страном из правца града.

Измјеном РП "Индустријска зона 3" предвиђено је постављање 4 ТК кабловска мини окна ТК59GM (КО13-КО16). За кабловска окна на траси (ТК канализација у улици Стефана Дечанског-КО13-КО15) предвиђена је веза цијевима 4xHDPE Ø70 mm, док се траса (КО15-КО16) изводи цијевима 4xHDPE Ø40 mm.

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

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

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

4. Топлификација и гасификација

Топлификација и гасификација у простору који се овом Измјеном третира, а како је у претходном дијелу текста под истим насловом и наглашено, може се ријешити на два начина: појединачно (индивидуално) рјешавање топлификације објеката које ће се рјешавати детаљним пројектима у току провођења плана и изградње капацитета, или изградњом централне котларнице и дистрибутивне мреже цјевовода, чиме би се обезбиједио јединствен систем топлификације за цијело подручје обухвата плана.

Како се предвиђа да ће изградња индустријских и других пословних објеката тећи у зависности од појаве Инвеститора, од њихових жеља и потреба, то ће се и топлификација, извјесније је, рјешавати појединачно (индивидуално). У складу са динамиком изградње објеката, потребама

Инвеститора и намјене која се у објекту буде дефинисала, израђиваће се и појединачни пројекти топлификације објеката у складу са законским и техничким нормативима.

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

V. Животна средина

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

Угрожавање животне средине у току рада будућих производних дјелатности на подручју индустријске зоне може се посматрати у односу на приказане елементе описаних процеса.

1. Утицај на становништво

Комплекс "Индустријске зоне 3" са својим индустријским капацитетима, објектима и производним дјелатностима неће имати негативан утицај на становништво, са становишта заштите животне средине, у колико се код изградње и пуштања у рад сваког будућег капацитета појединачно буду радиле одговарајуће студије утицаја, прибављале еколошке сагласности и строго примјењивале и редовно контролисале примјена Законом прописаних мјера заштите животне средине. Проширењем нових индустријских капацитета, потребно је предузети превентивне мјере у планирању приликом изградње објеката, како се не би нарушио квалитет живљења на овом подручју. Регулациони план је један од првих полазних основа утврђивања основних мјера заштите животне средине, а у процесу његове реализације све дате мјере и услове треба строго поштовати, и детаљније кроз одговарајуће анализе и студије потврдити и проширити.

Планом се дефинишу заштитни појасеви зелених тампона између локалитета планираних за изградњу привредних капацитета и локалитета постојећих и планираних стамбених зона. Поред тога, уз саобраћајнице унутар комплекса Индустријске зоне планирани су дрвореди као заштитни зелени тампони који значајно утичу на заштиту од аерозагађења и заштиту од буке. Коначно на свакој новој грађевинској парцели која је планом дефинисана за изградњу привредног објекта утврђен је проценат зелених површина које у овом случају поред естетске имају посебно заштитну улогу. Смјерницама за спровођење плана и овим елаборатом (анализом) утврђује се обавезност израде студија и анализа могућих штетних утицаја будућих намјена на животну средину, односно прописује се обавеза прибављања еколошке сагласности за сваки будући објекат и намјену посебно, а све у складу са Законом о заштити животне средине.

2. Загађење и заштита ваздуха

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

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

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

Подручје „Индустријске зоне 3“ се налази у непосредној близини градске депоније, чиме утицај штетних агенаса које се испаравају из тијела депоније и појава непријатних мириса негативно утичу на квалитет ваздуха на том подручју. Изградњом санитарне регионалне депоније (у њеном пуном капацитету), тај простор би био једна уређена санитарна површина без штетних утицаја на квалитет ваздуха како на самој депонији тако и на околном простору.

3. Загађење и заштита вода

На простору "Индустријске зоне 3" не постоји комунална инфраструктура као што је фекална и кишна канализација, па је изражен утицај на загађење површинских и подземних вода.

Изградњом нових индустријских објеката потребно је да сваки објекат који продукује индустријске отпадне воде посједује систем за њихов третман.

Изградњом канализационог система града Бијељине које би обухватило и подручје индустријске зоне, и изградњом система за пречишћавање комуналних отпадних вода, у потпуности би се елиминисала употреба септичких јама и тиме заштитило загађење подземних и површинских вода.

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

До времена изградње канализационог система, у оквиру заштите подземних вода потребно је:

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

Подручје "Индустријске зоне 3" се са једним дјелом границе наслања на ободни Мајевички канал, који са својим водотоком протиче покрај градске депоније и у кога се уљевају процједне отпадне воде из депоније, а које су и до десет пута загађеније од комуналних отпадних вода, са присуством агенаса тешких метала и бактеријама инфективних болести. Као такав загађен реципијент протиче границом "Индустријске зоне 3" и додатно утиче и на загађење подземних вода на том подручју.

Изградњом регионалне санитарне депоније процједне воде из депоније би се одводиле у систем за пречишћавање отпадних процједних вода, који би био смјештен у склопу депониског комплекса што је пројектом и планирано. Овим би се ријешио проблем истицања отпадних вода у реципијент канала, и тиме заштитио квалитет површинских и подземних вода, а чиме би се задовољили услови "Закон о заштити вода" (Сл. гл. РС 53/02)“.

4. Загађење и заштита земљишта

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

Загађење земљишта индустријске зоне је проистиче из: загађења атмосферских отпадних вода које протицањем кроз земљу ослобађају штетне материје, загађење земљишта употребом септичких јама, загађење услед пољопривредне производње употребом разних хербицида и минералних ђубрива и сл.

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

5. Заштита од буке

На подручју "Индустријске зоне 3" нису примјећени извори повећаног интезитета буке. Мјере које је потребно предузети у даљем планирању изградње нових објеката који утичу на повећан ниво емитовања буке предвиђене су "Законом о заштити буке и вибрације" (Сл. гл. РС бр.53/02)“.

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

6. Заштита од елементарних непогода

Простор "Индустријске зоне 3" није изложен опасности од поплава, мада у граничном дјелу постоји изграђен одбрамбени насип ободног Мајевичког канала.

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

7. Закључак

Збирна анализа утицаја на животну средину за локације "Индустријске зоне 3" у Бијељини израђена је анализом могућности изградње нових индустријских капацитета, као условима пложаја локације у односу на урбану средину и условима земљишта предвиђеног за ту намјену.

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

Е. ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

І. Смјернице за даље планирање

- Измјена регулационог плана "Индустријска зона 3" представља детаљан проведбени плански документ за дефинисани обухват укупне површине од 22,0 ха и то за плански период до 2025. године.
- Граница обухвата Измјене регулационог плана детаљно је описана у раздјелу Б; глави І.; одејку 1.-Територија просторне цјелине и становништво, овог текстуалног дијела.
- Граница обухвата Измјене регулационог плана "Индустријске зоне 3" приказана је и на свим графичким прилозима плана.
- Измјена регулационог плана "Индустријска зона 3" представља плански документ на основу којег се директно могу издавати локацијски услови и грађевинске дозволе за изградњу објеката и уређење простора, а на дефинисаним грађевинским парцелама према овом плану. У поступку издавања реализације плана надлежно Одјељење градске управе Града Бијељина (Одјељење за просторно уређење – у даљем тексту надлежно Одјељење) ће прописати детаљне урбанистичко-техничке услове или утврдити потребу да се израда ових урбанистичко-техничких услова повјери установи овлаштеној од стране надлежног Министарства за израду просторно-планске документације.
- Измјеном регулационог плана "Индустријска зона 3" не утврђује се обавеза доношења детаљнијих планских докумената – Урбанистичких пројеката за дијелове обухвата или одређене просторне цјелине унутар обухвата плана.
- Неовисно од претходне тачке ових смјерница, надлежно Одјељење може утврдити потребу израде Урбанистичког пројекта за одговарајуће цјелине, просторе или грађевинске парцеле у обухвату Измјене регулационог плана, ако утврди да за исто постоје одговарајући разлози и потреба или ако то затражи будући Инвеститор. Надлежно Одјељење ће у складу са Законом о уређењу простора и грађењу – (Сл.гл.РС бр. 40/13) поднијети Скупштини града Бијељина Приједлог одлуке о приступању изради Урбанистичког пројекта за одређену цјелину, блок или грађевинску парцелу у обухвату овог регулационог плана када се за то утврди потреба и стекну сви елементи у складу са Законом.
- За одређене цјелине, просторе или грађевинске парцеле у обухвату Измјене регулационог плана, ако се утврди да за исто постоје одговарајући разлози и потреба или ако то затражи будући Инвеститор, Надлежно Одјељење у поступку издавања локацијских услова може тражити израду детаљног архитектонско-урбанистичког рјешења у склопу којег ће се прецизно дефинисати сви елементи везани за лоцирање објекта или објеката, димензионисање, технолошки захтјеви и елементи, диспозиционо рјешење објекта/објеката, просторни размјештај пратећих садржаја, уређење слободних површина око објекта, противпожарни услови и сл.
- Измјена регулационог плана "Индустријска зона 3" представља плански документ отвореног и флексибилног карактера којим се утврђују: детаљна намјена површина унутар обухвата плана, дефинишу грађевинске парцеле, регулационе и грађевинске линије, те прописују општи урбанистички параметри за пројектовање и изградњу објектата и осталих грађевина, те

уређење простора. У складу са тим, код појаве будућих инвеститора и у поступку издавања локацијских услова, детаљним урбанистичко-техничким условима, идејним архитектонско-урбанистичким рјешењем или Урбанистичким пројектом (према условима које утврди надлежно Одјељење у сагласности са Инвеститором), детаљно ће се дефинисати габарити, спратност (висине) и сви остали параметри за пројектовање и изградњу објекта, те услови за уређење припадајућих дијелова грађевинске парцеле, услови изградње и прикључка објекта на инфраструктуру, као и остали елементи и услови у складу са Законом.

- Измјена регулационог плана "Индустријска зона 3" представља просторни обухват дефинисан за изградњу привредних објеката – комерцијалне и услужно-занатске дјелатности, индустрије, мале привреде и производног занатства, складишта и продајно-складишних објеката. У складу са тим, а у свему према Закону о заштити животне средине (Сл.гл. РС бр. 53/02, 109/05 и Пречишћен текст Сл. гл. РС бр.7/03), утврђује се обавеза израде Студије утицаја на животну средину, односно прибављања еколошке дозволе код надлежног Министарства, за све оне објекте и намјене (дјелатности) за које на то обавезују одговарајући Закони, подзаконска акта и позитивни прописи донесени на основу Закона.
- Овим регулационим планом, а у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, обавезује се израда геомеханичког елабората са детаљним карактеристикама тла и начином и врстом темељења будућих објеката, те утврђеним условима у односу на ниво подземних вода на одређеној локацији, а за све објекте чија бруторазвијена површина прелази 400,0 m². Израда геомеханичког елабората, као саставног дијела Техничке документације, обавезна је и за друге објекте, неовисно од величине бруторазвијене површине (који су на било који начин специфични, представљају одређене технолошке цјелине или дијелове тих цјелина, имају посебне просторе који захтјевају и посебне конструкције и конструктивне елементе и сл.), а што ће се дефинисати детаљним урбанистичко-техничким условима у склопу локацијских услова.

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

У оквиру површина за изградњу пословних (привредних) објеката разврставају се детаљне намјене и то: површине за комерцијалне и занатско-услугне дјелатности, површине за индустрију, малу привреду и површине за складишта и продајно-складишне објекте. У складу са наведеним, овим смјерницама се дефинишу општи урбанистичко-технички услови за сваку од дефинисаних намјена.

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

- парцела или комплекс за изградњу индустријских објеката не смије да буде у колизији са сусједима у погледу еколошких утицаја. За сваки појединачни пројекат радиће се анализа утицаја на животну средину према одредбама Закона о заштити животне средине Сл.гл. 71/12.
- сваки привредни погон мора да има обезбијеђен економски прилаз и простор, као и простор за саобраћајно функционисање (паркинзи, окретнице и сл.);

- сваки привредни погон и комплекс ће да обезбиједи заштитни зелени појас према условима из регулационог плана;
- сваки привредни објекат или комплекс мора да буде повезан на мреже инфраструктуре према условима надлежних институција;
- парцела за изградњу привредног објекта мора бити ослоњена на одговарајућу саобраћајницу према утврђеним условима;
- степен искориштености парцеле не може бити већи од 50 %, односно према правилима из регулационог плана ;
- обезбјеђења од евентуалних хаварија ће бити планирана у складу са Правилником о заштити ППЗ, а депоновање индустријског отпада у складу са Законом о заштити животне средине.

1. Општи урбанистичко-технички услови за изградњу објеката и уређење простора на површинама са акцентом на комерцијалне дјелатности

1.1. На површинама дефинисаним за ову намјену, могу се градити пословни објекти из области терцијарних дјелатности, а ту спадају:

- **трговина** (мањи и већи трговински објекти, мегатржни центри, робне куће, специјализоване трговине, трговина на велико и мало и сл.)
- **угоститељство** (ресторани, мотели, хотели, објекти са комбинованим трговачким и угоститељским садржајима и спортско-рекреативним површинама и сл.)
- **услугне дјелатности** (занатске услуге типа сервиса за аутомобиле, сервиса бијеле технике, пекарске и посластичарске радње, административне, интелектуалне, информатичке и друге услуге, графички и штампарски сервиси и радионице и сл.);
- **мали производни погони (производно занатство)** који представљају најмање производне јединице у којима се подразумева изградња малих фирми, столарске радионице, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, мање грађевинске радионице (производња керамике, алумобраварије и сл.), прерада пластичних материјала, каменорезачке радионице, производња накита, погони за паковање различитих производа, пекарска и посластичарска производња, фабрике хљеба и пецива и сл. Лоцирање ових садржаја пожељно је у контакту са терцијарним дјелатностима (трговина, угоститељство, услугне дјелатности), а са којима су ови погони најчешће у симбиози.
- **висококомерцијализоване дјелатности** (спортске активности, масовни облици забаве – луна парк, школе спортова и сл. технолошки паркови, научно-истраживачки комплекси и друго);
- **остале дјелатности** (подразумијевају сваки вид пословних дјелатности које немају карактер производних погона, односно, према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране и унутар стамбених насеља и не изазивају непријатности сусједном становништву). У склопу ове намјене, а сходно потребама инвеститора овдје се могу лоцирати и складишта разних роба (грађевинског материјала, пољопривредних и других производа који се продају у склопу ове намјене површина и сл.), представништва грађевинских или других фирми. као и друге дјелатности које се могу појавити у будућности, односно у периоду привођења плана намјени.

1.2. Пословни објекти ове намјене градиће се према функционалним, санитарним, техничко-технолошким и другим условима у зависности од врсте конкретне дјелатности, односно према важећим прописима за одређену намјену или дјелатност.

1.3. Степен заузетости грађевинске парцеле намијењене за изградњу објеката комерцијалних и занатско-услугних дјелатности је мах. 50%.

1.4. Индекс изграђености грађевинске парцеле намијењене за изградњу објеката комерцијалних и занатско-услугних дјелатности дефинисаће се у складу са технолошким захтјевима конкретне намјене.

1.5. На грађевинској парцели намијењеној за изградњу објеката комерцијалних и занатско-услугних дјелатности мора се обезбиједити одговарајући проценат уређених зелених површина и заштитног зеленила и то: на парцелама површине до 3000m² 20%; на парцелама од 3000 m² до 5000 m² 25% и на парцелама преко 5000 m² 25% озелењених површина.

1.6. Стандардна, свијетла висина пословних (радних) просторија не може бити мања од 3,0 m, односно треба да је у складу са прописима за обављање одређене врсте дјелатности и технолошким захтјевима.

1.7. Кота приземља објекта може бити мах. 0,20m виша од коте заштитног (уређеног) тротоара, односно уређеног платоа око објекта осим ако технологија будуће дјелатности другачије захтијева, што ће се дефинисати техничком документацијом у складу са технолошким захтјевима и важећим прописима.

1.8. У склопу грађевинске парцеле намијењене за комерцијалне и занатско-услугне дјелатности, а у зависности од конкретне намјене, технологије или потреба (управна зграда или сл), могу се градити и спратни објекти, са максималном спратности П+2 (приземље + два спрата).

1.9. Растојање грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију саобраћајнице не може бити мање од 6,0m. Детаљним урбанистичко-техничким условима, у конкретном познатом случају и у зависности од услова и потребе конкретне намјене и идејног архитектонско-урбанистичког рјешења будућег објекта или објеката, утврдиће се прецизно грађевинска линија, тако да не може бити на мањој удаљености од уличне регулације од 6,0m, а може бити на већој од дефинисане у овој смјерници.

1.10. Растојање грађевинских линија објекта од бочних и зање границе грађевинске парцеле, дефинисане овим планом за намјену комерцијалне и усложно-занатске дјелатности, не може бити мање од 5,0 m. Детаљним урбанистичко-техничким условима, у конкретном познатом случају и у зависности од услова и потребе конкретне намјене и идејног архитектонско-урбанистичког рјешења будућег објекта или објеката, утврдиће се прецизно све линије грађења, тако да не могу бити на мањој удаљености од граница грађевинске парцеле од 5,0m, а могу бити на већој од дефинисане у овој смјерници.

1.11. Паркирање се мора ријешити у оквиру грађевинске парцеле, што је обавеза Инвеститора. Број потребних паркинг мјеста дефинисаће се за сваки конкретан случај посебно, а исти ће зависити од конкретне намјене објекта/објеката на парцели и капацитета, односно у складу са важећим прописима и стандардима за одговарајућу намјену/дјелатност.

1.12. Објекти свих врста и дјелатности из дефинисане генералне намјене комерцијалне и занатско-услугне дјелатности, треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са

важећим нормативима и прописима за објекте одређене намјене, те у складу са условима и уз претходне и коначне сагласности надлежних комуналних и других установа (власника одређених инсталација).

- 1.13.** Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намјене. Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју, имајући у виду да се гради на подручју које према интензитету земљотреса спада у VII степен Меркали-Канкали-Зибергове (МЦС) скале.
- 1.14.** У складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађевини, обавеза је израде геомеханичког елабората уз пројекат, за све објекте чија бруторазвијена површина прелази 200,0m², односно и за све објекте који имају сложеније конструкције, претпостављају велике растере и просторе у којима ће се очекивати концентрација већег броја људи.
- 1.15.** У складу са важећим прописима противпожарне и заштите на раду морају бити примјењене све мјере заштите објекта, као и одговарајући елементи у оквиру парцеле – противпожарни кружни ток, путеви евакуације, одговарајући приступи пожарном возилу, вањска и унутрашња хидрантска мрежа, зависно од врсте и детаљне намјене (дјелатности) у објекту. Обавеза је Инвеститора израда противпожарног елабората у склопу техничке документације, на којој се прибавља сагласност надлежне установе.
- 1.16.** У оквиру уређења припадајуће грађевинске парцеле, обавеза је Инвеститора да у складу са важећим прописима, еколошким и санитарним условима, обезбиједи мјесто за постављање контејнера за чврсти отпад, као и да врши редовито чишћење, складиштење и одвоз отпада на депонију. Мјесто постављања контејнера мора бити пажљиво одабрано, да не представља сметњу објекту/објектима на парцели, сусједним парцелама и објектима. Мјесто на којем ће се поставити контејнер мора бити прописно изведено – бетонирани плато са заштитном бетонском оградом са три стране, оријентисан према манипулативним или приступним површинама (да буде лако доступно возилу за одвоз смећа), а исто мора бити редовито чишћено. У складу са конкретном намјеном, капацитетом објекта, технологијом коју конкретна дјелатност подразумијева, одредит ће се и потребан број и врста контејнера за одлагање и класифицирање отпада.
- 1.17.** У складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање грађевина за несметано кретање дјете и особа са умањеним тјелесним способностима (у оквиру допуна Закона о уређењу простора), обавезно пројектовати и извести одговарајуће елементе за савладавање архитектонских баријера у простору (одговарајуће мање рампе, односно косине којима се премашћују денивелације на вањском уређењу и елементи унутрашњег уређења комуникација - одговарајући рукохвати и косине уз денивелације у простору, као и довољна ширина комуникација за несметано кретање инвалидских колица). Инвеститор се обавезује за пројектовање и извођење одговарајућих елемената за савладавање архитектонских баријера, односно да се обезбиједи архитектонска приступачност јавним просторима.
- 1.18.** Грађевинске парцеле дефинисане за изградњу пословних објеката комерцијалних и занатско-услужних дјелатности, могу се оградити оградом. Висина ограде одређује се тако да буде у функцији заштите, а мора испуњавати естетске услове и бити у складу са амбијентом и функцијом. Ограда се поставља на границу грађевинске парцеле. Ограда према улици поставља се тако да спољна ивица сокленог зида буде на ивици грађевинске парцеле (границе), односно ограда на овој страни никако не смије изаћи изван линије

грађевинске парцеле, а ако то посебни услови захтјевају (дефинисаће се у сваком конкретном случају) иста мора бити увучена у односу на границу парцеле (може се указати потреба код извођења саобраћајнице и њених елемената, код проласка линијске инфраструктуре, ради прегледности на угловима и сл.). Ограде према улици морају бити транспарентне и изведене од одговарајућих материјала (дрво, ковано гвожђе и сл.), односно не смију бити изведене од бетонских блокова, зидане и затворене. Међна ограда између двије парцеле у принципу се поставља као једна – заједничка. Уз ограду, са унутрашње стране препоручује се садња живе ограде, као и дрвореда високог растиња које ће поред естетске имати и заштитну улогу (дефинисати у сваком конкретном случају).

2. Општи урбанистичко-технички услови за изградњу објеката и уређење простора на површинама са акцентом на индустрију, малу привреду и производно занатство

2.1. На површинама дефинисаним за индустрију, малу привреду и производно занатство, могу се градити пословни објекти из области секундарних дјелатности, а ту спадају:

- **производни погони (мала привреда)** представљају производне јединице које могу постојати самостално или се групишу у привредне и индустријске комплексе. У овој групи подразумијевају се сљедеће дјелатности: мале и средње фирме, већа складишта, производња безалкохолних пића, прерада воћа и поврћа, односно прехранбена индустрија одређеног обима и капацитета, текстилна индустрија, као и свака друга производња која задовољава еколошке критерије.
- **индустријски погони (индустрија)** у овом плану представљају мање производно-технолошке комплексе, који према нивоу еколошког оптерећења морају бити лоцирани на одређеном одстојању од стамбеног насеља, тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности сусједству. У овој групи могу се појавити дјелатности: металопрерађивачка индустрија, мањи појединачни погони хемијске (специјализоване и не базне) индустрије, мање кланице, прехранбена индустрија и сл.

2.1. Пословни објекти ове намјене градиће се према функционалним, санитарним, техничко-технолошким и другим условима у зависности од врсте конкретне дјелатности, односно према важећим прописима за одређену намјену или дјелатност.

2.2. Степен заузетости грађевинске парцеле намијењене за изградњу објеката индустрије, мале привреде и производног занатства је максимално до 50%.

2.3. Индекс изграђености грађевинске парцеле намијењене за изградњу објеката индустрије, мале привреде и производног занатства дефинисаће се у складу са технолошким захтјевима конкретне намјене.

2.4. На грађевинској парцели намијењеној за изградњу објеката индустрије, мале привреде и производног занатства мора се обезбиједити одговарајући проценат уређених зелених површина и заштитног зеленила и то: на парцелама површине до 5000m² 20%; а на парцелама преко 5000 m² 25% озелењених површина.

2.5. Уобичајена спратност, али не и строго дефинисана, зависиће од технологије дјелатности производних објеката, подразумијева у принципу високо приземље са свијетлом висином од 4,0m до 6,0m, односно исто ће се дефинисати за сваки конкретни случај посебно код познате намјене/дјелатности и захтјева технологије те дјелатности.

- 2.6.** Кота приземља објекта може бити мах. 0,20m виша од коте заштитног (уређеног) тротоара, односно уређеног платоа око објекта, осим ако технологија будуће дјелатности другачије захтијева, што ће се дефинисати техничком документацијом у складу са технолошким захтјевима и важећим прописима..
- 2.7.** У склопу грађевинске парцеле намијењене за индустрију, малу привреду и производно занатство, а у зависности од конкретне намјене, технологије или потреба (управна зграда или сл), могу се градити и спратни објекти, са максималном спратности П+2 (приземље + два спрата).
- 2.8.** Растојање грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију саобраћајнице не може бити мање од 6,0m. Детаљним урбанистичко-техничким условима, у конкретном познатом случају и у зависности од услова и потребе конкретне намјене и идејног архитектонско-урбанистичког рјешења будућег објекта/објеката или комплекса, утврдиће се прецизно грађевинска линија, тако да не може бити на мањој удаљености од уличне регулације од 6,0m, а може бити на већој од дефинисане у овој смјерници.
- 2.9.** Растојање грађевинских линија објекта од бочних и зање границе грађевинске парцеле, дефинисане овим планом за намјену индустрија, мала привреда и производно занатство, не може бити мање од 5,0 m. Детаљним урбанистичко-техничким условима, у конкретном познатом случају и у зависности од услова и потребе конкретне намјене и идејног архитектонско-урбанистичког рјешења будућег објекта или објеката, утврдиће се прецизно све линије грађења, тако да не могу бити на мањој удаљености од граница грађевинске парцеле од 5,0m, а могу бити на већој од дефинисане у овој смјерници.
- 2.10.** Паркирање се мора ријешити у оквиру грађевинске парцеле, што је обавеза Инвеститора. Број потребних паркинг мјеста дефинисаће се за сваки конкретан случај посебно, а исти ће зависити од конкретне намјене објекта/објеката или комплекса на парцели и капацитета, односно у складу са важећим прописима и стандардима за одговарајућу намјену/дјелатност.
- 2.11.** Објекти свих врста и дјелатности из дефинисане генералне намјене индустрија, мала привреда и производно занатство, треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намјене (производни погони), те у складу са условима и уз претходне и коначне сагласности надлежних комуналних и других установа (власника одређених инсталација).
- 2.12.** Објекти из ове групе подразумјевају одређени вид производње, дакле одређену технологију(технолошки процес) у зависности од конкретне дјелатности, те у складу са тим, за исте се мора обезбиједити, поред санитарне и противпожарне и одговарајућа количина технолошке воде. Исто ће се дефинисати за сваки конкретан случај посебно, односно код познате намјене и технологије.
- 2.13.** Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намјене. Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју, имајући у виду да се гради на подручју које према интензитету земљотреса спада у VII степен Меркали-Канкали-Зибергове (МЦС) скале.
- 2.14.** У складу са одредбама Закона о уређењу простора, обавеза је израде геомеханичког елабората уз пројеклат.
- 2.15.** У складу са важећим прописима противпожарне и заштите на раду морају бити примјењене све мјере заштите објекта, као и одговарајући елементи у оквиру парцеле – противпожарни кружни ток, путеви евакуације, одговарајући приступи пожарном возилу, вањска и унутрашња хидрантска мрежа, зависно од врсте и детаљне намјене (технологија производње) у објекту. Обавеза је Инвеститора израда противпожарног елабората у склопу техничке документације, на који се прибавља сагласност надлежне установе.
- 2.16.** У оквиру уређења припадајуће грађевинске парцеле, обавеза је Инвеститора да у складу са важећим прописима, еколошким и санитарним условима, обезбиједи мјесто за постављање контејнера за чврсти отпад, као и да врши редовито чишћење, складиштење и одвоз отпада на депонију. Мјесто постављања контејнера мора бити пажљиво одабрано, да не представља сметњу објекту/објектима на парцели, сусједним парцелама и објектима. Мјесто на којем ће се поставити контејнер мора бити прописно изведено – бетонирани плато са заштитном бетонском оградом са три стране, орјентисан према манипулативним или приступним површинама (да буде лако доступно возилу за одвоз смећа), а исто мора бити редовито чишћено. У складу са конкретном намјеном, капацитетом објекта, технологијом коју конкретна дјелатност подразумјева, одредит ће се и потребан број и врста контејнера за одлагање и класифицирање отпада.
- 2.17.** Прибављање еколошке дозволе дефинисаће се у складу са Законом о заштити животне средине, подзаконским актима и важећим прописима из ове области. Код пуштања у рад објекта, неопходно је вршити редовну контролу и мјерења, те примјењивати Законом дефинисане санкције за све оне који не примјењују мјере заштите животне средине (у складу са Законом дефинисаће се изградња пречистача, који се константно морају прегледати и контролисати).
- 2.18.** У складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање грађевина за несметано кретање дјецe и особа са умањеним тјелесним способностима (у оквиру допуна Закона о уређењу простора), обавезно пројектовати и извести одговарајуће елементе за савладавање архитектонских баријера у простору (одговарајуће мање рампе, односно косине којима се премошћују денивелације на вањском уређењу и елементи унутрашњег уређења комуникација - одговарајући рукохвати и косине уз денивелације у простору, као и довољна ширина комуникација за несметано кретање инвалидских колица). Инвеститор се обавезује за пројектовање и извођење одговарајућих елемената за савладавање архитектонских баријера, односно да се обезбиједи архитектонска приступачност јавним просторима. Ова смјерница односи се на дјелатности које поред производње имају и продсајне капацитете или друге капацитете, у колико се ради о комплексима, а гдје се подразумјева присуство јавности и јавних уређених површина.
- 2.19.** Грађевинске парцеле дефинисане за изградњу пословних објеката индустрије, мале привреде и производног занатства, могу се оградити оградом. Висина ограде одређује се тако да буде у функцији заштите, а мора испуњавати естетске услове и бити у складу са амбијентом и функцијом. Ограда се поставља на границу грађевинске парцеле. Ограда према улици поставља се тако да спољна ивица сокленог зида буде на ивици грађевинске парцеле (границе), односно ограда на овој страни никако не смије изаћи изван линије грађевинске парцеле, а ако то посебни услови захтјевају (дефинисаће се у сваком конкретном случају) иста мора бити увучена у односу на границу парцеле (може се указати

потреба код извођења саобраћајнице и њених елемената, код проласка линијске инфраструктуре, ради прегледности на угловима и сл.). Ограде према улици морају бити транспарентне и изведене од одговарајућих материјала (дрво, ковано гвожђе и сл.), односно не смију бити изведене од бетонских блокова, зидане и затворене. Међна ограда између двије парцеле у принципу се поставља као једна – заједничка. Уз ограду, са унутрашње стране препоручује се садња живе ограде, као и дрвореда високог растања које ће поред естетске имати и заштитну улогу (дефинисати у сваком конкретном случају).

3. Општи урбанистичко-технички услови за изградњу објеката и уређење простора на површинама са акцентом на складиштење

- 3.1.** На површинама дефинисаним за складишта и продајно-складишне објекте, могу се градити складишта различитих роба и производа, као што су: већа складишта грађевинског материјала, складишта прехрамбених производа, складишта пољопривредних производа (воћа и поврћа), складиштење и откуп различитих производа (воћа, поврћа, житарица, гљива, пужева, и сл.), као и низа других производа, сировина и роба у зависности од потреба које ће се тек у будућем периоду исказати, а све уз услов да се обезбиједи еколошки стандарди и све мјере у складу са Законом о заштити животне средине.
- 3.2.** Пословни објекти ове намјене градиће се према функционалним, санитарним, техничко-технолошким и другим условима у зависности од врсте робе која се складишти, технологије њеног одржавања и сл., односно према важећим прописима за одређену намјену.
- 3.3.** Степен заузетости грађевинске парцеле намијењене за изградњу објеката складишта и продајно-складишних капацитета је максимално до 50%.
- 3.4.** Индекс изграђености грађевинске парцеле намијењене за изградњу објеката складишта и продајно-складишних капацитета дефинисаће се у складу са технолошким захтјевима конкретне намјене.
- 3.5.** На грађевинској парцели намијењеној за изградњу објеката складишта и продајно-складишних капацитета мора се обезбиједити одговарајући проценат уређених зелених површина и заштитног зеленила и то: на парцелама површине до 5000m² 15%; а на парцелама преко 5000 m² 20% озелењених површина.
- 3.6.** Уобичајена спратност, али не и строго дефинисана, зависиће од технологије дјелатности складишних и складишно-продајних објеката, подразумијева у принципу високо приземље са свијетлом висином од 4,0m до 6,0m, односно исто ће се дефинисати за сваки конкретни случај посебно код познате намјене/врсте складишта.
- 3.7.** Кота приземља објекта може бити мах. 0,20m виша од коте заштитног (уређеног) тротоара, односно уређеног платоа око објекта осим ако технологија будуће дјелатности другачије захтијева, што ће се дефинисати техничком документацијом у складу са технолошким захтјевима и важећим прописима.
- 3.8.** У склопу грађевинске парцеле намијењене за изградњу објеката складишта и продајно-складишних капацитета, а у зависности од конкретне намјене, технологије или потреба (управна зграда или сл), могу се градити и спратни објекти, са максималном спратности П+2 (приземље + два спрата).

3.9. Растојање грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију саобраћајнице не може бити мање од 6,0m. Детаљним урбанистичко-техничким условима, у конкретном познатом случају и у зависности од услова и потребе конкретне намјене и идејног архитектонско-урбанистичког рјешења будућег објекта или објеката, утврдиће се прецизно грађевинска линија, тако да не може бити на мањој удаљености од уличне регулације од 6,0m, а може бити на већој од дефинисане у овој смјерници.

3.10. Растојање грађевинских линија објекта од бочних и заје границе грађевинске парцеле, дефинисане овим планом за намјену складишта и продајно-складишних капацитета, не може бити мање од 5,0 m. Детаљним урбанистичко-техничким условима, у конкретном познатом случају и у зависности од услова и потребе конкретне намјене и идејног архитектонско-урбанистичког рјешења будућег објекта или објеката, утврдиће се прецизно све линије грађења, тако да не могу бити на мањој удаљености од граница грађевинске парцеле од 5,0m, а могу бити на већој од дефинисане у овој смјерници.

3.11. Паркирање се мора ријешити у оквиру грађевинске парцеле, што је обавеза Инвеститора. Број потребних паркинг мјеста дефинисаће се за сваки конкретан случај посебно, а исти ће зависити од конкретне намјене објекта/објеката на парцели и капацитета, односно у складу са важећим прописима и стандардима за одговарајућу намјену/дјелатност.

3.12. Објекти свих складишта и продајно-складишних капацитета, треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намјене, те у складу са условима и уз претходне и коначне сагласности надлежних комуналних и других установа (власника одређених инсталација).

3.13. Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намјене. Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју, имајући у виду да се гради на подручју које према интензитету земљотреса спада у VII степен Меркали-Канкали-Зибергове (МЦС) скале.

3.14. У складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, обавеза је израде геомеханичког елабората уз пројекат.

3.15. У складу са важећим прописима противпожарне и заштите на раду морају бити примјењене све мјере заштите објекта, као и одговарајући елементи у оквиру парцеле – противпожарни кружни ток, путеви евакуације, одговарајући приступи пожарном возилу, вањска и унутрашња хидрантска мрежа, зависно од врсте и детаљне намјене (дјелатности) у објекту. Обавеза је Инвеститора израда противпожарног елабората у склопу техничке документације, на који се прибавља сагласност надлежне установе.

3.16. У оквиру уређења припадајуће грађевинске парцеле, обавеза је Инвеститора да у складу са важећим прописима, еколошким и санитарним условима, обезбиједи мјесто за постављање контејнера за чврсти отпад, као и да врши редовито чишћење, складиштење и одвоз отпада на депонију. Мјесто постављања контејнера мора бити пажљиво одабрано, да не представља сметњу објекту/објектима на парцели, сусједним парцелама и објектима. Мјесто на којем ће се поставити контејнер мора бити прописно изведено – бетонирани плато са заштитном бетонском оградом са три стране, оријентисан према манипулативним или приступним површинама (да буде лако доступно возилу за одвоз смећа), а исто мора

бити редовито чишћено. У складу са конкретном намјеном, капацитетом објекта, технологијом складиштења, одредит ће се и потребан број и врста контејнера за одлагање и класифицирање отпада.

3.17. Прибављање еколошке дозволе дефинисаће се у складу са Законом о заштити животне средине, подзаконским актима и важећим прописима из ове области. Код пуштања у рад објекта, неопходно је вршити редовну контролу и мјерења, те примјењивати Законом дефинисане санкције за све оне који не примјењују мјере заштите животне средине.

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

III. Статус затечених грађевина и других објеката

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

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

1. Легално изграђене грађевине

Статус легално изграђених грађевина имаће оне грађевине које су до дана усвајања овог плана имале издата одобрења за грађење, односно чија је изградња накнадно легализована.

За све постојеће, легално изграђене објекте **који су у складу са намјеном површина и планом просторне организације из овог плана**, поред наведених интервенција из претходног става може се одобрити и :

- реконструкција
- доградња,
- надзиђивање,
- промјена намјене која је условљена реконструкцијом, адаптацијом, доградњом, надзиђивањем и слично,
- изградња неопходних помоћних просторија,

а све у складу са просторном организацијом из овог плана,

За све постојеће, легално изграђене објекте **који нису у складу са намјеном површина и просторном организацијом из овог регулационог плана** (објекти предвиђени за замјену

новим објектима или другим садржајима дефинисаним овим планом), могу задржавати садашњу намјену до тренутка док се не утврди потреба измјене намјене у складу са овим планом. За ове објекте могу се одобрити **само радови текућег одржавања** због побољшања услова живота или рада њихових корисника, а то подразумева :

- претресање кровне конструкције са измјеном дотрајалих летви и цријепова,
- измјена дотрајале столарије и браварије,
- измјена дотрајалих инсталација,
- малтерисање фасаде са поправком оштећених дијелова,
- израда сокла и степеништа од тераца, приступних стаза око објекта,
- измјена и уградња санитарних уређаја у купатилу и кухињи,
- доградња санитарног чвора у сврху обезбјеђења основних хигијенских услова

2. Бесправно изграђене грађевине

Статус бесправно изграђених грађевина имају грађевине које су изграђене до дана усвајања овог регулационог плана, а за које није издато одобрење за градњу нити је њихова градња накнадно легализована. Као бесправно изграђене грађевине сматрају се и бесправно дограђени или надзидани дио легално изграђене грађевине, односно грађевине изграђене у супротности са издатом урбанистичком сагласношћу и одобрењем за грађење, као и радови бесправно извршени у циљу реконструкције или у циљу промјене намјене земљишта; Бесправно изграђене постојеће грађевине могу се трајно или привремено легализовати у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу „Сл. гласник РС“ бр. 40/13.

IV. Остале одредбе и смјернице за спровођење плана

Привремени објекти

IV.1. На просторном обухвату Измјене регулационог плана у правилу се не могу постављати привремени објекти, изузев градилишних објеката.

IV.2. На одговарајућим површинама у склопу грађевинске парцеле дозвољено је постављање билборда или сличних реклама, али уз услове да се не смије угрозити прегледност и одвијање саобраћаја ни колског ни пјешачког, односно да не представљају у било ком смислу значајне визуелне препреке..

Портирнице – објекти за контролу улаза

IV.3. На грађевинским парцелама дефинисаним овим планом за одређене намјене и дјелатности подразумева се изградња објеката за контролу улаза – портирницам које су саставни дио објеката за одговарајућу дјелатност. Ови објекти се у правилу постављају на улазу у комплекс, могу бити лоциране и испред грађевинске линије, а детаљна поставка самих портирница, као и рјешавање улаза у комплекс, те просторног размјештаја објеката за обављање одговарајуће дјелатности у оквиру намјена дефинисаних овим планом, детаљно ће се дефинисати урбанистичко-техничким условима у складу са технолошким захтјевима одговарајуће дјелатности, намјеном и потребама, те важећим прописима и стандардима за ту дјелатност.

Привремено коришћење површина

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

V. Уређење грађевинског земљишта

V.1. Као грађевинска земљишта сматрају се сва земљишта у границама обухваћеним Регулационим планом.

V.2. За уређење грађевинског земљишта доноси се програм уређења у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, Закона о грађевинском земљишту и одговарајућих одлука Скупштине Града.

Програм уређења грађевинског земљишта може се доносити и парцијално, за поједине просторне цјелине дефинисане према Измјени регулационог плана.

Програм уређења грађевинског земљишта треба да обезбиједи могућност етапне реализације Регулационог плана и завршење послова на уређењу земљишта за поједину етапу.