

3. Носилац припреме и носилац израде плана, радни тим за израду плана

Носилац припреме и организације израде Измјене дијела РП МЗ "Дашница" у Бијељини је Одјељење за просторно уређење, Градске управе Града Бијељина.

Израда измјене дијела плана, (носилац израде плана) повјерена је **ЈП "Дирекцији за изградњу и развој града" Бијељина**, као правном лицу које има овлаштење издато од стране надлежног Министарства за израду просторно-планске документације.

Радни тим на изради Измјене дијела регулационог плана састављен је од стално запослених радника ЈП „Дирекције за изградњу и развој града“ Бијељина и чине га стручна лица из различитих области које су обухваћене поступком израде документа просторног уређења (просторни планер, инжењери архитектуре, инжењер саобраћаја, инжењери грађевинарства, инжењер електротехнике, хидротехничке инфраструктуре, машинства, инжењер геодезије, економиста и правник).

План је садржајно и методолошки усклађен са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу (Сл.гл. РС 40/13, члан 35), Упутством о обавезној методологији за припрему и израду регулационох планова и Правилником о садржају, начину израде и доношења докумената просторног уређења (Сл. гласник РС“ бр. 69/13) и даје генералне урбанистичко-техничке услове и смјернице које ће бити подлога за израду детаљних урбанистичко-техничких услова који ће се радити за сваки појединачни објекат, укључујући и све видове инфраструктуре.

4. Преглед информационо-документационе основе плана

1. "Ревизија и измјена Урбанистичког плана града Бијељине ", (Сл.гл. Општине Бијељина бр. 14/11) - ЈП „Дирекција за изградњу и развој града“ Бијељина.
2. Регулациони план МЗ "Дашница" у Бијељини, (Сл.гл. бр.10/06) укорићена штампана верзија;
3. Измјена Регулационог плана "МЗ Дашница" (Сл.гл. бр.13/15)
4. Измјена Регулационог плана "МЗ Дашница" (Сл.гл. бр.27/17)
5. Одлука Скупштине Града Бијељина о приступању изради Измјене Регулационог плана МЗ „Дашница“ у Бијељини – Одлука бр. 01-022-33/19 од 25.04.2019. године;
6. Програмски елементи и иницијативе институција;
7. "ПЛАН И СУДБИНА ГРАДА", проф.др. Борислав Стојков, Грађевинска књига Београд, 1991. год.
8. "ОСНОВЕ УРБАНОГ МЕНАЏМЕНТА" др. Б. Радоњић, др. В. Вујошевић, Агенција за реструктурирање привреде и страна улагања, Дирекција јавних радова Подгорица 2002.

плана града Бијељине и детаљније информације стручних организација из области инфраструктуре и геодезије.

5. Извод из документа просторног уређења ширег подручја (вишег реда)

Регулациони план има обавезу усаглашавања са Урбанистичким планом града Бијељине, који представља основни развојни документ просторног уређења за урбано подручје Бијељине. Као план ширег подручја овај је план дефинисао подручја и обухвате за које је утврђена обавеза доношења регулационих планова. Такође, овим планом су дефинисани основни правци будућег просторног развоја унутар граница плана и дате смјернице за даље планирање, као и смјернице за изградњу и уређење простора у границама плана.

Урбанистички план града Бијељина успоставио је основне принципе израде и доношења регулационих планова. Предметни обухват (РП МЗ „Дашница“), налази се у сјевернозападном дијелу ужег урбаног подручја града.

Било да се ради о измјенама и допунама важећих планских докумената (Регулационих планова) или о изради нових, сви морају бити усаглашени са Урбанистичким планом града Бијељине. У складу са тим прописују се правила која ће се примјењивати у поступку израде Регулационих планова:

- намјена површина у обухвату Регулационих планова мора бити усаглашена са намјеном површина одређеног подручја из ревизије Урбанистичког плана;
- саобраћајни коридори дати ревизијом Урбанистичког плана поштују се у изради регулационих планова уз дозвољена одступања која ће се утврдити у складу са условима терена, могућности рјешавања имовинско-правних односа и сл., а детаљно дефинисати урбанистичко-техничким условима у склопу локацијских услова и техничком документацијом саобраћајнице. Саобраћајнице приказане на графичком прилогу (постојеће и планиране) у овом плану не представљају регулационе ширине (нормални профили), него графички приказ коридора саобраћајница. На графичком прилогу саобраћајне инфраструктуре дати су и минимални попречни профили постојећих и планираних саобраћајница према њиховим ранговима, али исти ће се прецизније утврдити регулационим плановима, детаљним урбанистичко-техничким условима, локацијским условима и техничком документацијом у складу са стварним условима терена на траси саобраћајнице;
- овим планом дефинисани су инфраструктурни системи, односно мреже и објекти техничке инфраструктуре који се преносе и детаљније разрађују на нивоу Регулационих планова, а у складу са прописима и сагласностима надлежних институција ;

Урбанистичким планом града Бијељине дефинисана је основна намјена предметног простора (Регулационог плана МЗ „Дашница“) – породично и мјешовито становање затим редом према степену заступљености, вишепородично становање, комерцијалне и услужне дјелатности, спортско-рекреативне површине, образовање, радна зона (лака индустрија), комуналне дјелатности, пословно-саобраћајно-услужни садржаји као и јавне зелене површине са забраном изградње.

6. Анализа Регулационог плана МЗ „Дашница“ у Бијељини од 2006. године и „Сл. гласник општине Бијељина бр. 10/06

За просторни обухват МЗ „Дашница“ у Бијељини урађен је регулациони план 2006 године. Анализом постојећег стања и наведеног планског документа закључује се да привођење земљишта трајној намјени мјестимично није поштовало парцелацију из наведеног плана. У мањој мјери се евидентирају одступања везана за локације изграђених објеката и њихове габарите, мање у парцелацији земљишта, те на само неколико локација и у коридорима планираних саобраћајница.

Посматрајући урбану морфологију важећег регулационог плана овог дијела града, иста је логитудинална структура саобраћајница које прате изграђени објекти позиционирани тик уз уличне фронтове или на неуједначеном растојању. Као носећа осовина, кичма око које је формирана даља мрежа саобраћајница и објеката, истиче се Улица „Раје Баничића“. Ова улица уједно дијели подручје обухвата на два дијела – југозападни и сјевероисточни. Југозападни дио има природну границу коју чини канал Дашница, док је сјевероисточни у контакту са простором Индустријске зоне 1, као најстарије пословно-индустријске зоне Града Бијељине.

Истовремено, а посебно од значаја за локације ове измјене дијела регулационог плана, је градска саобраћајница – Улица Сремска која тангира југоисточни дио обухвата плана, те новија Улица Иве Андрића која повезује Сремску улицу са стамбеним насељем „Ковиљуша“ даље на сјеверозападу, пролази мањим дијелом кроз обухват РП МЗ „Дашница“, а већим дијелом кроз обухват сусједног РП „Крушик – Интергај“ у Бијељини.

Измјене које су предмет овог планског документа су треће измјене на планској документацији израђеној 2006. године – „Сл. гласник општине Бијељина“ бр. 10/06. У претходном периоду је усвојена измјена дијела овог планског документа на двије локације у његовом средишњем дијелу обухвата у простору између канала Дашница на југозападу и Улице Раје Баничића на сјевероистоку – „Сл. гласник Града Бијељина“ бр.13/15. и на три локације је извршена друга измјена предметног РП, што је усвојено Сл.гл. Града Бијељина бр.27/17).

Б) СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

I. Просторна цјелина

1. Територија просторне цјелине – просторни обухват измјене дијела Регулационог плана

Просторна цјелина регулационог плана "МЗ Дашница" Бијељина припада ужем урбаном подручју града Бијељине и налази се у сјеверном дијелу урбаног подручја, односно, ово је простор смјештен између градске саобраћајнице - улица Сремска на југоистоку обухвата, канала Дашница на југозападу, индустријске зоне на сјевероисточној страни и коридора путне обилазнице на сјеверозападу обухвата.

Просторни обухват регулационог плана „МЗ Дашница“ има површину од 80,0 ха.

Предмет ове измјене дијела регулационог плана су три локације, односно три просторне цјелине унутар обухвата Плана. Једна на сјеверозападу, а друге двије на југоистоку и југозападу обухвата регулационог плана. Одлуком о приступању дефинисане су тачне границе обухвата измјене дијела регулационог плана и описно границе обухвата измјене дају се у следећем дијелу текста.

1.1. Граница обухвата измјене дијела Регулационог плана – локација 1, локација 2 и локација 3

Како је предмет овог документа измјена дијела регулационог плана, важно је описати границу обухвата овог дијела територије. Измјена се односи на три физички одвојене локације (једна у сјеверозападном, друга у југоисточном и трећа у југозападном дијелу обухвата регулационог плана) даље у овом документу именоване као локација 1, 2 и 3.

Локација 1 – обухват измјене на локацији 1 дефинише граница која иде југозападном ивицом путног појаса Улице Раје Бањичића, на сјевероистоку скреће и прелази преко парцеле к.ч. број 15/3 и наставља сјеверозападном међом к.ч. број 16/1 све до канала Дашница гдје скреће у правцу југа пратећи канал све до парцел к.ч. број 37 код које скреће на сјевероисток и прати југоисточну границу парцеле к.ч.бр. 37 и 36/2 све КО Бијељина 1 до путног појаса улице Раје Бањичића гдје се затвара обухват предметне измјене - локације 1. Површина обухвата измјене локације 1 износи 6,5ха.

Локација 2 - југоисточна граница обухвата локације 2 иде од улице Раје бањичића сјевероисточном међом парцеле к.ч. број 918, затим сјеверном међом парцела к.ч. број 937/1 и 937/10 и преко парцеле к.ч. број 920, након чега скреће југоисточно по граници обухвата плана поред парцела к.ч. бр. 935/4 и 935/1 након чега скреће у правцу југозапада Улицом шабачких ђака до Улице Раје Бањичића, одакле скреће сјевером дуж улице Раје Бањичића до парцеле к.ч. број 918 све КО Бијељина 2 гдје се и затвара обухват предметне измјене - локације 2. Површина обухвата измјене локације 2 износи 7,9ха.

Локација 3 - обухвата дио крајњег југозападног дијела обухвата Плана између Сремске улице, канала Дашница к.ч.број 6424 и границе самог плана са сјеверозападне и

југозападне стране, све у оквиру КО Бијељина 1. Површина обухвата измјене локације 3 износи 7,8ha.



Положај локација измјене дијела регулационог плана у оквирима укупног обухвата плана

Укупан збир површина (локација) третираних овом измјеном износи 22,2ha.

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

Већ је напријед наглашено да просторни обухват регулационог плана МЗ „Дашница“ припада цјелини ужег урбаног подручја града Бијељине. По свом положају граничи се са зоном проширеног центра са јужне стране и зоном путне обилазнице и рубног појаса урбаног подручја са сјеверне стране. Оно што је још карактеристично за положај ове просторне цјелине јесте и то што се са источне стране наслања на Индустијску Зону, као једну од специфичних и засебних зона урбаног подручја града Бијељине.

Ако се изузму претходно наведена подручја обухвата плана и појединачни мањи производно-складишни садржаји уз улицу Раје Баничића као и површина на којој егзистира и градски отпад, остали простор представља стамбено насеље са доста неуједначеном и у просјеку ниском густином насељености.

Према свом положају просторна цјелина која је предмет израде регулационог плана има одговарајуће везе и међуодносе са непосредним и ширим окружењем.

Како везе са окружењем суштински највише зависе од саобраћајне мреже унутар и изван третираног обухвата, може се нагласити да је овај просторни обухват изузетно добро повезан и са непосредним и са ширим окружењем. Аутоматски то значи да је евидентна и одговарајућа међузависност и преплитање утицаја између просторног обухвата овог регулационог плана и његовог окружења, а која у великој мјери утиче на будуће планирање развоја ове просторне цјелине.

Зона проширеног центра са јужне стране, рубни појас са сјеверне и индустријска зона са источне стране јесу површине урбаног подручја града Бијељине различите и по карактеристикама врло особене просторне цјелине. Захваљујући постојећој саобраћајној мрежи, која се адекватно регулише и допуњује новим приступним саобраћајницама, подручје планирања овог регулационог плана, као и наведене контактне цјелине имају добру повезаност са свим дијеловима урбаног подручја града Бијељине, а истовремено представљају и везу са ширим окружењем изван граница урбаног подручја града. Окосница простора јесте Улица Раје Баничића која је Урбанистичким планом града Бијељине дефинисана као **саобраћајница I реда** управо јесте тај значајан саобраћајни коридор који представља спону између ванурбаних подручја општине и свих цјелина и зона урбаног подручја града.

То је један од аспеката који су утицали на стварање концепције регулационог плана по којој се овом простору мора обезбиједити адекватан значај и допунити га одговарајућим садржајима који ће бити у складу са положајем утицајима и улогом коју овај простор има у склопу урбаног ткива града Бијељине.

3. Постојећа организација просторне цјелине и основне физичке структуре са освртом на просторну организацију и физичку структуру локације 1 и локације 2 и 3

У претходном дијелу текста описане су основне карактеристике положаја и улоге третиране просторне цјелине у односу на уже и шире окружење. По томе је установљено да се ради о значајном простору који може бити и треба да буде атрактиван, садржајан и у том смислу спона ванурбаног и урбаног подручја Бијељине.

Анализом постојећег стања, односно детаљним анализама затечене просторне организације, затечене физичке структуре и постојеће намјене дијелова овог обухвата, мора се нагласити да је *положај* који је претходно описан, тај који је готово једина вриједна карактеристика самог просторног обухвата, а да је, на жалост затечена *просторна организација* на веома ниском нивоу, хаотична, без јасно читљиве концепције, да је затечена *физичка структура* врло неуједначена са великим процентом лоших старих објеката, али и одређеним процентом нове неадекватно позициониране изградње што је значајан отежавајући фактор код будућег планирања и развоја.

Суштински, просторни обухват регулационог плана МЗ "Дашница" представља простор стамбеног насеља које се спонтано временом формирало у првом реду дуж улице Раје

Баничића, а потом и дуж саобраћајнице дуж канала Дашница, гдје је данас позициониран најстарији грађевински фонд овог подручја.

У нешто каснијем периоду (отприлике 80-тих година и касније), слободне неизграђене површине у сјевероисточном дијелу обухвата интензивно се изграђују и ово представља и најгушће изграђен дио обухвата плана данас. Како је у претходном периоду тек 2006. урађена, планска документација на нивоу регулационог плана, којом се регулисала парцелација и изградња објеката, цијепање великих неизграђених катастарских парцела одвијало се прије, спроведбеног документа просторне организације, спонтано и без одговарајућег реда, што за последицу има веома неуједначене површине постојећих катастарских парцела, веома уске приступне путеве од којих је само мали број асфалтиран. На жалост такав тренд се наставио и након израде РП МЗ „Дашница“, 2006. год., дисконтинуитет у планирању настао услед неслагања и неповезаности институција и у вертикалном и хоризонталном смислу, несхватање важности планирања простора унапријед и непошовање, недоследност при извођењу планом задатих параметара остављају као резултат дивља ткива данашње руралне и урбане средине као саму слику и свјест становништва овог временског раздобља и друштвеног поретка.

Освртом на архитектуру ове области која као што је горе наведено припада највећим дијелом типологији стамбених, породичних објеката гдје се као архетип истиче данас већ трошна, планска, породична кућа приземне спратности или приземне са поткровљем, може се са економске и социолошке стране оправдати вредновањем локације (земљишта) овог подручја, које је условљено ниским степеном инфраструктурне уређености и близином отпадне депоније у сјеверном дијелу обухвата. Неки од потеза у смјеру вишег степена урбанизације, просторне уређеност и организације овог подручја започети су тачније задати су пренамјеном одређених површина и то Ревизијом и измјеном Урбанистичког плана („Сл. гласник општине Бијељина“ бр. 14/11). Наиме индустријске области су дијелом пренамјеноване у комерцијалне и услужне садржаје као и у стамбене области вишепородичног типа становања, што је случај са индустријским комплексом фабрике „Панафлекс“ у јужном дијелу обухвата РП.

У претходном опису сажето су приказане основне карактеристике подручја регулационог плана у чијем обухвату двије третиране локације измјене имају своје мјесто као дијелови граничне југоисточне пословне зоне уз градску саобраћајницу – Улицу Сремску.

Подручје локације 1. представља површину од 6,5ha на сјеверозападној страни укупног обухвата плана.

Већи дио обухвата локације 1 чине неизграђене површине позициониране у сјеверном и западном дијелу обухвата уз канал. Изграђеност је незнатно повећана у југозападном дијелу обухвата тј. уз Улицу Раје Бањичића гдје је доминантан комплекс објеката намјењен лакој индустрији и површина намјењена одлагању дијела градског отпада. Садашње стање није у складу са положајем ове локације. Раскршће градске обилазнице и градске саобраћајнице првог реда и захтијева одговарајуће уређење које ће употпунити општу слику у ширем контексту концентрације пословних садржаја овог дијела обухвата плана

Подручје локације 2 представља површину (7,9ha), позиционирану у крајњем југоисточном дијелу укупног обухвата РП и то уз Улицу Раје Бањичића са западне

стране, са сјеверне стране уз комплекс објеката фабрике за прераду воћа и поврћа "Сава", на сјевероистоку до објеката некада намјењених производњи фабрике "Елвако" и на југозападу уз Улицу шабачких ђака која ову локацију раздваја од веома атрактивне локације планиране за изградњу нове ауобуске станице. У оквиру ове локације данас су присутне најразличитије намјене, од једнопородичног и вишепородичног облика становања које у овом дијелу формира источни фронт улице Раје Бањичића, до комплекса објеката казнено-поправног завода у средишту локације, па до хала намјењених индустрији и трговини уз фронт улице Шабачких ђака. Чак и у оквиру ове локације која је својим положајем прилично атрактивна за изградњу, присутан је висок проценат неизграђених површина у сјеверном дијелу локације.

Попут назнака нових садржаја који могу заживјети на овој локацији и повећати степен социјализације овог подручја, јавља се *рекреативни спорт* у оквиру хале некад намјењене лакој индустрији. Сама најава измјештања казнено-поправног комплекса као и планирање изградње нове ауобуске станице у непосредној близини локације, предвиђа велике промјене у просторној организацији дефинисаној ранијим документом просторног уређења данашње локације 2. Сви ови чиниоци били су предуслов за радикалније промјене дефинисане овом измјеном.

Подручје локације 3 представља површину (7,8ha), позиционирану у крајњем југозападном дијелу укупног обухвата РП. Ово је локалитет који се граничи са градском топланом на југозападу стамбеним насељем на сјеверу и сјеверозападу, веома потенцијалним каналом Дашница на сјевероистоку и комерцијалним садржајима на југу и југоистоку од којих локацију 3 раздваја Сремска улица. Посматрајући развијање ове области може се закључити да је својим садржајима посједовала велику сличност са тренутним садржајима локације 2. што је талас измјена који се дакле постепено преноси. данас ова локација је препознатљива по тржном центру "ТОМ" који доминира јужним дијелом предметног обухвата па онда комплексом објеката некадашње фабрике "Панафлекс", а данас новом трговинско-пословном центру. Посматрајући физичку структуру овог подручја уочава се јака доминација великих габарита слобностојећих трговинских центара не у неком међусобном "дијалогу". Све то велики је контраст низу индивидуалних стамбених објеката који чине сјеверну линију фронта слијепе улице у оквиру сјеверног дијела овог обухвата.

II. Природни услови и ресурси

1. Геотехничке карактеристике, природни услови и ограничења

Основа геолошка грађа терена, геоморфолошке и геотехничке карактеристике, а за које су везани и одговарајући услови, односно природне погодности и ограничења, дефинисани су Ревизијом и измјеном Урбанистичког плана града Бијељине, као и другом документацијом која се користи у изради овог планског документа.

Према ОГК, лист Бијељина, Р 1 : 100 000 и њеном Тумачу, геолошку грађу простора обухвата Урбанистичког плана Бијељина чине седиментне творевине неогена и квартара.

Основне морфолошке карактеристике терена представљене су обиљежјима равничарског терена који су дио Семберске равни.

Апсолутне висине простора су у границама од 96,00 mnm до 88,50 mnm односно градско подручје је на висини од око 91 mnm.

Терен је субхоризонталан, благо пада од југа и југоистока према сјеверу, сјеверозападу и сјевероистоку. Величине нагиба равни не прелазе 5° .

По инжењерско-геолошким карактеристикама овај терен је врло повољан. У природним условима стабилан. Покровне глине су слабо до средње стишљиве, слабо до средње носиве и у подини под утицајем подземне воде. Шљункови су високе носивости и практично недеформабилни. Ниво подземне воде је са благим градијентом ка сјеверу, на дубини око 3 м. Аквифери у горњопонтијским и плеистоценским пјесковима најчешће су на дубини од 80 – 150 m. Воде овог аквифера су под притиском. Аквифери у тријасним и кредним карстификованим кречњацима и доломитима са термалном и термоминералном водом су на већим дубинама (1000 – 1400 m).

Предметно подручје налази се у зони максимално очекиваног интензитета потреса $I = 7^{\circ}$ МСК.

Геотехнички услови

Објекти вишепородичног типа становања и објекти других друштвених садржаја, мање спратности, могу се планирати са једном подземном етажом или без ње, за услове плитког темељења у повлатним глинама без посебне мелиорације темељног тла – оптимална је спратност По+Пр+2-3 спрата. Уз одговарајуће статичко рјешење објеката темељење се може изводити на темељним тракама или темељима самцима.

Објекти спратности веће од Пр+3 спрата, те други објекти (јавни и индустријски објекти са специфичним оптерећењем на тло већим од 150kN/m^2), могу се директно темељити уз услов појачане санације и на одговарајућем типу темеља или се темеље на шиповима постављеним у шљунковитој подлози, уз локалну примјену дренажних система.

Објекти унутрашње и спољне инфраструктуре, изведени за највише једну подземну етажу, углавном су изнад нивоа подземне воде. Код великих пречника колектора потребна је санација тла са анкеровањем.

Објекти јавне инфраструктуре – путеви пруге или други линијски објекти не могу се изводити на постелици од непрерађеног локалног тла. Мелиорација тла мора бити пројектована на оптерећење предвиђено категоријом објекта или се примјењују подлоге од ломљеног камена одговарајућег гранулата.

При пројектовању и изградњи објеката високоградње и нискоградње обавезно се мора придржавати одредаба :

Правилника о техничким нормативима за грађење у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ 31/81; 49/82; 29/83; 21/88; 52/90);

Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођењу радова на темељењу грађевинских објеката (Сл. лист СФРЈ 15/90);

Закона о геолошким истраживањима (Сл.лист. СРБиХ 35/79)

Закона о уређењу простора (Сл.гл.РС 84/02 – стр. 10 и 11);

Правилника о садржини програма и елабората геолошких истраживања (Сл.лист СРБиХ 25/85);

Закона о водама (Сл.гл. РС 33/97 и Сл.гл.РС 10/98),

Важећи стандарди;

Свих Закона, Правилника прописа, измјена и допуна Закона и Правилника, подзаконских аката који буду донесени у времену имплементације овог плана, а везани су за ову област.

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.

Фактори природних карактеристика утврђени анализом природних услова на простору обухвата плана, нису ограничавајући за будући развој.

Фактори животне средине, односно стање животне средине које је предмет анализе на подручју обухвата плана могу бити ограничавајући за будући развој, уколико се аспекту очувања и заштите животне 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. 113/08., Закону о заштити животне средине, "Сл. гласник РС" бр. 71/12, Закону о просторном уређењу, "Сл. гласник РС бр. 40/13", Урбанистичком плану града Бијељине, као и посебним законима о заштити вода, ваздуха и земљишта.

Са аспекта животне средине и постојеће намјене површина, један од ограничавајућих фактора јесте недостатак адекватних анализа, праћења и израде катастра загађивача, те мјерања која су Законом дефинисана обавеза, стање животне средине на просторном обухвату плана није могуће адекватно ни сагледати. Но и поред тога за овај просторни обухват, а са аспекта заштите и очувања животне средине неопходно је нагласити да већ у постојећем стању постоје садржаји који могу неповољно утицати на стање животне средине уколико се кроз планску концепцију не ријеше адекватно и у складу са основним нормативима и прописима у складу са Законом о заштити животне средине.

Као прво, непосредна близина Индустријске Зоне која, иако у рецесији, има снажан утицај и представља извор могуће опасности и штетности по стање животне средине. Урбанистичким планом града Бијељине, уз границу индустријске зоне предвиђен је појас заштитног зеленила као тампон који ће умањити могуће негативне утицаје и емисије штетних материја из индустријске зоне на сусједни околни, углавном стамбени простор. Овај тампон зеленог појаса неопходно је задржати, дати му одговарајуће адекватне садржаје и максимално приступити озелењавању са садњом тампонског високог растиња.

Унутар обухвата плана на значајној површини уз улицу Раје Баничића, егзистира градски отпад жељеза који тренутно ради без минимума санитарних и обавезних услова прописаних Законом о заштити животне средине. Према прелиминарним анализама, са аспекта заштите животне средине, ову намјену потребно би било дислоцирати на адекватнију локацију, изван стамбених зона и у рубном појасу урбаног подручја. Како се тренутно отпад задржава на предметној локацији, а што је обавеза преузета из плана ширег подручја, потребно је да то буде привремено уз услов да се обезбједи минимум санитарних услова. Овим планом се даје приједлог да се постојећи отпад ријешити у архитектонском и обликовном смислу као савремена, модерна грађевина која ће имати такав карактер да ће бити обезбијеђена могућност вишенамјенских садржаја. Предлаже се покривање цијелог простора лаким конструкцијама и ланчаницама са модерним

лаким кровним покривачима. Ово би у естетском, али и у смислу заштите од штетних утицаја на околни простор у потпуности задовољило важеће прописе и стандарде. Истовремено, неби представљало посебно високу инвестицију. Осим тога, у саобраћајном смислу потребно је обезбиједити снабдијевање са новопланиране саобраћајнице, како би се улица Раје Баничића што више ослободила (растеретила) обзиром да је управо у непосредној близини отпада мјесто укрштања ове улице са градском путном обилазницом. Коначно, дислокацијом отпада остаје модеран вишенамјенски објекат који се може искористити за смјештај савременог тржног центра, велетрговине, дистрибутивног центра прехрамбене или текстилне робе, као могући забавни парк у служби стамбених објеката вишепородичног и породичног становања планираних на околним локацијама и шире или неке друге сродне намјене у складу са потребама које буду изражене.

Са аспекта инфраструктурних услуга просторни обухват регулационог плана "Дашница" условно је повољан за будући развој са ограничењима која се морају у наредном планском периоду постепено елиминисати. Простор је опслужен саобраћајном инфраструктуром са евидентираним уским грлима и наслијеђеним неадекватним регулационим ширинама дијела градских улица и недостатаком заштитних коридора зеленила, а због ограничених просторних могућности потребни су већи напори да се постојеће стање исправи.

Просторни обухват није у потпуности опслужен канализационим системом, односно градском канализационим мрежом, а водоводна мрежа је неодговарајућег капацитета.

Израђена чворна трафостаница ЧТС Бијељина 3 и коридори надземних далековаода који се са својим заштитним коридорима у оквиру којих влада режим забране градње, такође су фактор ограничења.

Просторни обухват Регулационог плана, генерално узевши, условно је повољан за развој са аспекта инфраструктурних услуга, а повољност је условљена значајним материјалним улагањима и увођењем додатних инвестиционих трошкова.

Са аспекта имовине (имовинских односа) која се појављује као државна, друштвена и приватна, ограничења у будућем развоју, а посебно у имплементацији планских рјешења могу се појавити због непостојања јединственог програма уређења и коришћења градског грађевинског земљишта, утврђених ренти и организоване институције која би била задужена за имплементацију планских рјешења на исправан начин. Односно ова ограничења, као и превазилажење појединачних приватних интереса који нису у складу са општим и јавним интересом постићи ће се само кроз организацију и увођење претходно наведених елемената.

Ш Постојећа намјена површина,

Обухват Регулационог плана Дашница има површину од 70,48ха. Постојећа намјена површина унутар просторног обухвата плана може се сврстати у површине следеће намјене :

• Становање

Доминира породични тип становања са породичним стамбеним објектима са и без пословања у приземљима стамбених зграда. Вишепородични тип становања заступљен је само у јужном дијелу обухвата, на малој површини непосредно уз раскршће улица Сремске, Раје Баничића и Живојина Мишића.

● **Комерцијалне дјелатности**

Комерцијалне дјелатности у групи пословних садржаја и објеката имају доминантну улогу. На обухвату плана Заступљене су кроз трговину (највећи проценат), угоститељство, занатство, мање складишно-производне погоне.

● **Комуналне дјелатности** представљене су површином на којој егзистира Градски отпад жељеза.

● **Индустрија** – дио просторног обухвата плана који је улазио у појас Индустријске Зоне, Ревизијом и измјеном урбанистичког плана припојен је Регулационом плану „Индустријска зона 1“. Данас дио индустрије који припада обухвату Регулационог плана МЗ „Дашница“ нема више карактеристике индустрије у оном смислу којим је то претходним регулационим планом било планирано и предвиђено. У обухвату плана задржана је локација фабричког комплекса Панафлекс, али је према важећем Урбанистичком плану његова локација намјењена изградњи вишепородичних објеката са комерцијалним дјелатностима уз уличне фронтоне. Једина локација у новом обухвату РП МЗ „Дашница“ која је остала у функцији индустрије према важећем Урбанистичком плану и то како је тачно наведено – *радна зона – лака индустрија и мала привреда и услужне дјелатности*, је локација у сјеверозападном дијелу обухвата на мјесту данашње депоније жељеза. Ова локација мора бити прописно изолована и својим дјелатностима не смеје штетити ширем подручју.

● **Слободне, неизграђене површине**

Слободне неизграђене површине, које се у постојећем стању користе као мање пољопривредне површине и воћњаци заузимају значајан простор обухвата плана. Због положаја постојећих траса далековода и недостатка адекватне парцелације ове површине грађевинског земљишта остале су неизграђене.

● **Саобраћај**

У постојећој намјени површина саобраћај не заузима значајну територију, због већих неизграђених површина. Окосница простора је улица Раје Баничића која условно дијели обухват на двије цјелине. Истовремено ово је и једина или међу ријетким постојећим улицама које имају одговарајуће карактеристике градске саобраћајнице и на којој су потребне мање реконструкције и довођење у карактеристике по којима је урбанистичким планом града Бијељине дефинисана као саобраћајница I реда.

Све остале саобраћајнице вежу се управо на ову улицу директно или индиректно и врло су различитих карактеристика, од оних које су макадамски приступни путеви недовољних ширина и неодговарајућих карактеристика, до асфалтираних приступних саобраћајница којима је потребна минимална реконструкција.

Претходно наведене намјене се односе на укупно подручје регулационог плана. Обзиром да је предмет овог документа измјена регулационог плана на три физички одвојене локације, у постојећем стању исте имају следеће намене:

Подручје локације 1



Подручје локације 1 измјене дијела регулационог плана у постојећој намјени простора представља у већој мјери неизграђене површине које се користе као пољопривредне површине. Изграђеност се појављује у ужем дијелу уз улицу Раје Баничића, а намјена објеката је пословна – мала привреда и складишни капацитети.

Подручје локације 2

Подручје локације 2 у садашњој намјени карактерише пословање у већем и становање у мањем обиму. Ради се, међутим о веома неуређеном, па у одређеним дијеловима и девастираном грађевинском фонду пословних објеката. Неколико објеката је у функцији, неки стари објекти који су раније припадали индустрији, данас су адаптирани и приведени другој пословној намјени комерцијално-услужног карактера, док је одређени број пословних објеката изван функције и у лошем стању.

Са стамбеним фондом у подручју ове локације слична је ситуација. Становање је углавном индивидуално, са само једним објектом вишепородичног типа становања. Индивидуални стамбени објекти су старијег датума изградње, временом дограђивани и одржавани. Тако су уз улицу Раје Баничића углавном објекти у добром стању, док је мањи број објеката у дубини у принципу у лошем до средњем стању.



Подручје локације 3

Ова локација измјене дијела регулационог плана у постојећој намјени површина у цијелости припада пословним дјелатностима. Ради се о дјелатностима комерцијалног и усложног типа.



Стање просторне организације, изграђености и уређења простора

У претходном дијелу текста већ су наведени основни елементи просторне организације регулационог плана Измјена дијела РП МЗ "Дашница" са евидентираним проблемима. Када је у питању стање изграђености и уређења простора, анализа постојећег стања показала је сљедеће :

Квалитет физичке структуре је веома неуједначен на цијелом просторном обухвату регулационог плана, па тако и на локацијама измјене које су предмет овог документа, а то је детаљно приказано у графичком прилогу постојећег стања – валоризације (бонитета) постојећег грађевинског фонда.

Објекти породичног становања (присутни на локацији 2 и 3 измјене дијела плана) генерално се могу сврстати у двије категорије :

објекти старијег датума изградње који су углавном мањих габарита, изграђени на мањим неправилним катастарским парцелама и приземне спратности. Према бонитету ови објекти се смјењују од објеката у лошем стању и неусловних за становање, до објеката који су временом одржавани те се валоризују као средње стање које се мора поправити одговарајућим реконструкцијама доградњама и надоградњама.

Објекти новијег датума изградње који су углавном нешто већих габарита у зависности од величина и положаја катастарских парцела, већином спратности П+Пот и П+1, по валоризације стандарде становања.

У оквиру корпуса породичног становања на просторном обухвату плана евидентиран је велики број помоћних и економских објеката (углавном гараже, шупе, љетне кухиње, али и чардаци, сушаре, штале и кокошињци).

Објекте вишепородичног становања кроз анализу постојећег стања, обзиром да су заступљени само на једној локацију у просторном обухвату плана, дефинишу се као добро стање јер су новијег датума изградње.

Коначно, пословни објекти који су заступљени на све три локације измјене дијела плана, такође карактеришу неуједначене карактеристике у погледу бонитета и осталих елемената. На локацији 3 измјене дијела плана пословни објекти су најбољег бонитета, јер се на овој локацији у ранијем периоду извела реконструкција постојећих и изградња нових пословних објеката. На локацијама 1 и 3, поред мањег броја пословних објеката у добром стању ипак преовладава лош грађевински фонд.

IV Постојећа инфраструктура

1. Саобраћај

Како је саобраћајна инфраструктура онај дио инфраструктурних система који је у најдиректнијој вези са самим просторним концептом и један од основних елемената просторне организације, већ у претходном дијелу текста изнесени су одговарајући елементи затеченог стања саобраћајне мреже на просторном обухвату регулационог плана МЗ "Дашница".

Окосница просторног обухвата је улица Раје Баничића која је градска саобраћајница I реда и која од југа и раскршћа са улицама Живојина Мишића, Сремском и Милоша Обилића, према сјеверу условно дијели обухват плана на источни и западни дио, а на крајњем сјеверу обухвата укршта се са градском путном обилазницом. Постојећи профил ове саобраћајнице има релативно задовољавајуће карактеристике у погледу ширина, али је евидентан недостатак основних саобраћајних елемената за овај ранг саобраћајница. Једним дијелом дуж улице Раје Баничића формиран је и тампонски дрворед који је у лошем стању и са честим прекидима на мјестима гдје се приступне насељске саобраћајнице са обе стране прикључују на ову улицу. Слична ситуација је и са обостраним пјешачким тротоаром који је осим честих прекида на мјестима прикључака бочних улица на улицу Раје Баничића, на више мјеста угрожен и грађевинском линијом објеката изграђених на самој ивици тротоара, а мјестимично – један број пословних објеката заузима и дијелове тротоара. Дужина ове саобраћајнице у обухвату плана износи око 1351,66m.

Потребно је нагласити да је стање коловозног застора генерално у релативно добром стању, али га је мјестимично неопходно обновити. Поред тога неопходно је и извести одговарајућу регулацију саобраћајнице у цијелој дужини и опремити је потребним саобраћајним и пратећим елементима, као и одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

Улица Сремска, којом иде јужни дио границе обухвата, а која је у суштини дио магистралног правца Бијељина – Брчко, на дијелу у којем је у контакту са просторним обухватом плана дефинисана је РП Дашница I и Урбанистичким планом града Бијељине – такође као градска магистрала, односно градска саобраћајница I реда. У складу са тим дати су јој одговарајући саобраћајни и пратећи елементи. За просторни обухват овог плана значајна је јер опслужује постојеће садржаје који припадају обухвату плана и то у првом реду бензинске пумпе и постојећег комплекса фабрике Панафлекс.

Остале саобраћајнице које чине постојећу саобраћајну мрежу у обухвату регулационог плана суштински су приступне улице настале спонтано у поступку парцелације грађевинског земљишта и изградње породичних стамбених објеката. Како је и сама парцелација настајала неуједначено и спонтано, у вријеме кад није постојао адекватан плана парцелације којим би се регулисали основни параметри, тако су и приступне улице веома лоше изведене, углавном макадамске са малим бројем оних које по својим ширинама задовољавају минимуме обавезне код приступних улица које опслужују низове парцела и породичних стамбених објеката.

Дуж канала Дашница – у цијелој дужини која припада обухвату плана је Улица Јанка Веселиновића на коју се приступа са улице Петра Кочића и преко постојећег моста на каналу Дашница у јужном дијелу обухвата. Стање ове улице је веома лоше на цијелој дужини, а посебан проблем представља њена регулациона ширина која се на одређеним мјестима сужава и онемогућује адекватно мимоилажење возила (двосмјерна је саобраћајница). И као таква, функционално је додатно нарушена изградњом главне пумпне станице фекалне канализације на самој траси ове саобраћајнице чиме је прекинут континуитет овог путног правца. Улица је макадамска, а опслужује становање формирано дуж канала Дашница. Како је то тренутно једини приступ великом броју стамбених објеката као директно – изграђених дуж канала, тако и индиректно преко приступа који се на њу прикључују парцелама и објектима у дубини обухвата, неопходно је извести њену реконструкцију и довести је у одговарајући ранг.

Све остале саобраћајнице имају карактер приступних насељских улица и врло су различитих карактеристика. Генерално може се нагласити да су у лошем стању, да су недовољних регулационих ширина и без основних саобраћајних елемената, да су у већини макадамске што је веома неповољно посебно са аспекта заштите животне средине и потребно је подузети њихово асфалтирање и уопште реконструкцију која је у границама просторних могућности. Потребно је нагласити да посебно лоше стање има већи број улица у насељу у сјевероисточном дијелу обухвата које је најгушће изграђено и у оквиру којег су парцеле веома уситњене, а објекти изграђени готово на самим регулационим линијама на којима су постављене и ограде, а што представља велики ограничавајући фактор за будућу неопходну реконструкцију приступних улица.

2. Водовод и канализација

2.1. Водовод

Простор Града Бијељина има значајне потенцијале за развој хидротехничке инфраструктуре који се огледају у постојању, прије свега, богатих издани нарочито артешког карактера у слојевима шљунка и пијеска нарочито прве терасе (изворишта на источном ободу Бијељине).

Међутим по својим природним карактеристикама постоје и ограничења у простору која имати значаја за будући развој хидротехничке инфраструктуре. Ова ограничења су сљедећа:

- близина урбанизованих и деградираних земљишта може угрозити издан и квалитет воде,

- нерегулисано питање прихвата, освода и пречишћавања отпадних вода насеља и индустрије посебно изван урбаног подручја Бијељине.

Водоснабдијевање подручја Града Бијељина базира се на планираном регионалном водоводном систему и изворишту "Грмић", чија се издашност процјењује на 1,0 до 2,0 m²/sec.

На простору обухвата Регулационог плана има изграђених јавних водоводних инсталација различитих пречника од Ø 80mm - Ø 300mm који су условно адекватни за снабдијевање постојећих потреба потрошача санитарном водом. Постојећа мрежа у тренутном стању задовољава са аспекта капацитета, али је у појединим дијеловима лошем стању и неопходно је приступити њеној санацији, замјени дотрајалих и непрописно изведених дијелова, а посебно приступити допуњавању мреже са новим цјевоводима.

Постојећу водоводну мрежу на просторном обухвату плана чине: цјевовод Ø300 и Ø100 положени у коридору улице Раје Баничића, цјевовод Ø 100 mm положен у коридору улице Јанка Веселиновића уз канал Дашницу, цјевовод Ø 150mm, те мрежа цјевовода Ø 80mm која је у коридорима приступних насељских саобраћајница и на коју се прикључују стамбени, стамбено-послови и пословни објекти.

Потребно је нагласити да дио сјеверног прстена – цјевовод Ø 300 прелази преко централног дијела обухвата плана, односно од рачвања у улици Раје Баничића, прелази преко неизграђених парцела и парцеле на којој је изграђена пумпна станица, преко канала Дашница и наставља изнад насеља Ковиљуше.

Постојећа водоводна мрежа се задржава, а планом се предвиђа њена рехабилитација, санација и доградња новим цјевоводима у складу са новом просторном организацијом.

2.2. Фекална канализација

Када је у питању **каналисање** отпадних вода, генерална ситуација на простору Града у односу на предходни плански период је следећа:

- у ужем подручју урбаног дијела града Бијељине изведен је сепаратни систем канализације, тј. посебни кишна а посебно фекална канализација. До сада је изграђено око 52 км фекалне канализације – 38,5 км колектора и око 13,5 км прикључних водова. Дужина изграђених кишних колектора је око 18 км. Регистровано је 9480 корисника канализације од чега су 9510 домаћинства а 970 правна лица. Канализационом мрежом покривен је центар града, те улице Галац и Лозничка, насеља "ГТЗ", Ковиљуше и дио новог насеља "Кнез Иво од Семберије"
- путем Главног фекалног колектора фекални канализациони систем је спојен са новоизграђеним Постројењем за пречишћавање отпадних вода (PPOV) са тзв. SBR технологијом третмана отпадне воде крајњег капацитета до 40.000 становника; пријемник пречишћене воде је Мајевички ободни канал (МОК).
- у току су радови на проширењу канализационе мреже како би се достигао планирани капацитет пречистача.

У дијеловима града гдје нема изграђена канализациона мрежа отпадне воде се одводе до септичких јама гдје се врши примарна физичко-биолошка прерада, а онда се дјелимично избистрене воде испуштају у подземље.

Већи дио септичких јама, нарочито индивидуалних, је изведен непрописно и не задовољава ни минимум техничких захтјева, а и оне које су изведене прописно због неријешеног система одржавања у смислу редовног пражњења и чишћења бар два пута годишње престављају изразите загађиваче.

Као пријемник атмосферских вода са градског подручја служи углавном канал Дашница, а гдје то није могуће воде се испуштају у подземље.

2.3. Кишна канализација

Кишна канализација је изведена у главним саобраћајницама. Због топографских услова на терену, развој града није адекватно праћен развојем кишне канализационе мреже, тако да је кишна канализациона мрежа грађена само у саобраћајницама са десне стране канала Дашница, (управо просторни обухват регулационог плана "Дашница" тачније Ул Раје Баничића) гдје су постојали услови за гравитациону одводњу прикупљених падавина до канала. У појединим дијеловима кишне канализационе мреже, гдје се није могла обезбиједити одводња прикупљене воде са саобраћајница до канала, изграђени су упојни бунари преко којих се прикупљена вода упушта у тло. С обзиром да је постојећа кишна канализациона мрежа на просторном обухвату плана дотрајала неопходно је да се у наредном периоду утврди стварно стање постојеће мреже и изради потребна техничка документација како би се могло приступити реконструкцији постојеће мреже и проширењу мреже на подручја на којима до сада није изграђена.

3. Електроенергетика

У овом подручју је смештена чворна трафостаница Бијељина 3, 110/35/10 кВ. Поред ове чворне станице смјештене су и три трафостанице 10/0.4 кВ просјечне снаге 630 кВА за становање, пет трафостаница 10/0.4 кВ у индустријском дијелу укупне снаге 4200 кВА у фабрици Панафлех и двије по 400 кВА у фирми ПД Семберија.

4. Телекомуникације

У протеклом периоду дошло је до промјена у организацији предузећа, а посебно у техничко технолошком развоју. Предузеће је реорганизовано тако да су настала два нова предузећа: Пошта и Телеком РС. Свако од предузећа је наставило је самосталан рад и развој.

Посебан технолошки напредак је остварен у Телекому РС што се одразило и на развој у Граду Бијељина. Напредак се огледа у изградњи низа нових дигиталних, телефонских централа како у самом граду Бијељина тако и у свим селима. Поред главне ТЦ Бијељина у функцији су следеће телефонске централе и то: ТЦ-Крушик, ТЦ-Крушевље, ТЦ-Д Центар, ТЦ -Интергај, ТЦ-Сава, ТЦ-Југ (асфалтна база). Наведени објекти су повезани путем кабловске канализације оптичким кабловима. Развој насеља у граду се прати изградњом нових мрежа намјењених фиксној телефонији. Уведени су нови кориснички

сервиси који раније нису постојали, а најзначајнији је интернет, са огромним могућностима.

Фиксна тк - претплатничка мрежа у Бијељини је мјешовите структуре.

У центру града примарна и највећи дио секундарне фиксне тк- претплатничке мреже је изведен полагањем тк-каблова у кабловску канализацију, односно у одговарајуће пластичне цијеви тако да су поменути каблови замјењиви.

У дијеловима града који гравитирају центру, те периферним дијеловима града примарна тк- претплатничка мрежа је изведена директним полагањем тк-каблова у земљу, односно у кабловски ров, а секундарна тк- претплатничка мрежа је изведена дијелом полагањем тк-каблова директно у кабловском рову, а другим дијелом је изведена као ваздушна тк- претплатничка мрежа.

Град је покривен и сигналом мобилне телефоније, а у том циљу су изграђене и базе станице мобилне телефоније. На подручју града Бијељине егзистирају три мобилна оператера и то: МобиС и БХ Телеком и Еронет.

Поред дистрибутивне фиксне мреже Телекома РС егзистира и дистрибутер Телрад који је уједно и дистрибутер кабловске ТВ (CATV) и интернет мреже, са значајно изграђеном кабловском инфраструктуром.

Паралелно са урбанизацијом и концепцијом просторне организације датог обухвата изводиће се и проширења постојеће, као и изградња нове ТК мреже и ТК канализације, а у складу са програмима развоја и програмским елементима надлежне институције.

Генерално, за подручје обухвата регулационог плана Дашница, телекомуникациону постојећу инфраструктуру чине ТК канализација, спојни пут по оптичком каблу - СПОК и тф мрежа (КП 14 и КП 28) дио.

5. Топлификација

Топлификација на просторном обухвату регулационог плана Дашница није ријешена као јединствен систем, односно присутно је самостално појединачно гријање стамбених и пословних јединица. Ово стање резултат је првенствено и чињенице да се ради о просторном обухвату (када је у питању комплетан обухват регулационог плана) у којем доминира породични тип становања. Ово стање неповољно је посебно са аспекта заштите животне средине и евидентна су повећана загађења ваздуха у периодима грејне сезоне, јер се за топлификацију користе различита горива (уз доминацију угља и нафте). Превазилажење овог проблема и у наредном планском периоду тешко је очекивати, односно скопчано је са генералним развојем топлификације и гасификације на урбаном подручју града Бијељине дефинисаног и предложеног Урбанистичким планом града Бијељине. До изградње јединственог система топлификације и гасификације града, на овом просторном обухвату задржава се – у породичном типу становања, појединачни систем топлификације постојећих и планираних стамбених и стамбено-пословних објеката уз услове да се у сврху заштите животне средине контролишу и мјере нивои загађења и у складу стим примјењују горива која имају мање штетне емисије у ваздух.

За објекте вишепородичног типа становања потребно је планирати котларнице које ће капацитетом опслуживати већи број објеката (низ или блок) и то изведене тако да се у одређеном моменту могу преорјентисати на подстанице које ће се везати на јединствен систем гасификације града.

V 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. Општи циљеви еколошког планирања су:

да се избјегне стварање нових еколошких проблема при избору локација, планирању и пројектовању свих нових објеката, примјеном еколошких критеријума и сагледавањем могућих посљедица на животну средину,

да се искористе све могућности за унапређење животне средине кроз урбану реконструкцију и ревитализацију.

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 "(Закон о заштити животне средине, Сл. гл. РС, бр. 71/12).

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

воде, тла и ваздуха,

урбаног стандарда,

природних вриједности и културно–историјског добра,

заштите од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава.

На простору регулационог плана "Дашница" кроз протекли период, није било намјенских истраживања и мјерења у функцији дефинисања стања и заштите животне средине. Због тога постојеће стање воде, тла и ваздуха могуће је дати само описно.

1.1. Анализа стања вода

За пиће и остале потребе становништва користи се вода из градског водовода.

Према подацима, добијеним из техничке службе градског водовода, може се констатовати незадовољавајући квалитет градске водоводне мреже, како у погледу дотрајалости појединих дионица мреже, тако и у погледу недовољног пречника појединих дионица водоводне мреже.

Ручне пумпе, које су раније кориштене за снабдијевање водом за пиће, углавном нису у функцији. Мали број пумпи које су у функцији користе се љети за обезбјеђење воде која се користи као техничка вода. Квалитет воде из пумпи није испитан.

Минимални ниво подземних вода је око 1,5 m.

Третман фекалних отпадних вода врши се септичким јамама, са понирањем у упојне бунаре што може проузроковати загађење земљишта, подземних и површинских вода у каналу Дашница.

Квалитет подземних вода није установљен, тако да се не може рећи колики је степен загађења подземних вода.

На обалама канала Дашница нису регистровани наноси наплавина отпада, карактеристичног за овакве водотоке, а сам канал је релативно одржаван, без зеленог засада.

У простору обухвата Регулационог плана "Дашница" присутно је упуштање отпадних вода у канал Дашницу постављеним канализационим системом, мањег обима, без пречишћавања.

Одводњу отпадних вода могуће је ријешити квалитетно само изградњом водонепропусне канализације.

1.2. Анализа стања ваздуха

Загађења ваздуха, на простору обухвата Регулационог плана, потекла од саобраћаја зависе не само од интензитета саобраћаја, карактеристика теретних и путничких моторних возила, већ и од стања саобраћајница.

Стање саобраћајница у погледу грађевинских, конструктивних и саобраћајних елемената је веома лоше, нема довољне проходности, честа су задржавања и споре вожње. Све то узрокује повећану емисију издувних гасова који оптерећују ваздух.

Карактеристика постојеће саобраћајне инфраструктуре је непостојање дрвореда, који би утицали на смањење аерозагађења, као и макадамске бочне улице у којима одвијање саобраћаја узрокује загађење прашином.

Ваздух се у хладнијим годишњим периодима, загађује горењем фосилних горива, која се користе за потребе гријања у стамбеним објектима. Планирана гасификација знатно би смањила ова загађења.

1.3. Анализа стања земљишта

У простору обухвата регулационог плана Дашница, стање земљишта можемо посматрати кроз грађевинско земљиште, пољопривредно земљиште – одређени дио површина користи се за пољопривредну производњу, а присутна је и вртна пољопривреда карактеристична за подручја индивидуалног становања, као и воћњаци. За посматрано подручје карактеристична је присутност слободних грађевинских парцела, неуређених и зараслих у коров, са појавом одлагања смећа на истим.

Загађења земљишта и могућа загађења подземних вода, узрокује неадекватно одлагање комуналног отпада, септичке јаме са упојним бунарима, неадекватно одвођење отпадних вода из објеката мале привреде, као и аерозагађења, директним таложењем загађујућих материја на тло или путем атмосферских падавина. Загађења са површина саобраћајница и објеката мале привреде спирају се природно падавинама из атмосфере, или вјештачки, прањем водом из водоводне мреже. Путем коловозних сливника, загађене воде са коловоза одводе се у кишну канализацију, без претходног пречишћавања у сепаратору. Такве се упуштају у реципијент, што је у супротности са Правилником о третману отпадних вода за градове и насеља без канализације (Сл. гл. РС, бр. 68/01).

1.4. Урбани стандард

На простору обухвата регулационог плана Дашница, не може се говорити о заштити постојећег урбаног стандарда из разлога што, у потребној мјери, основни елементи урбаног стандарда нису заступљени.

На посматраном подручју нема паркова, дрвореда дуж улица, уређених зелених површина између објеката и улица, као ни других уређених јавних зелених површина. Једино зеленило представљају украсне зељасте и жбунасте биљке и дендрофлора воћа у двориштима индивидуалних стамбених објеката. Уз канал Дашница, такође, нема дрвореда.

Присуство канала Дашница пружа могућности уређења кеја са обиљем урбаног мобилијара чиме би се урбани стандард подигао на одговарајући ниво. На жалост тренутно стање обала канала и контактних зона је веома лоше.

Стање комуналне опремљености је изразито лоше. На читавом простору не постоји фекална канализација, присутна је појава излива септичких јама у двориштима. Велики дио загађених атмосферских вода није захваћен и инфилтрира се у подземље.

1.5. Природне вриједности и културно - историјска добра

На простору обухвата регулационог плана нема значајних природних вриједности, нити објеката који представљају културно-историјско наслеђе.

1.6. Заштита од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава

Простор обухвата регулационог плана "Дашница" изложен је опасностима од поплава, али нема изграђених објеката одбране од поплавног таласа. Не постоје организовани објекти заштите од суше, мањи број ручних пумпи, неиспитаног квалитета воде, користе се љети за залијевање окућница.

У случају техничких непогода, као што су пожари нема организованих средстава и изграђених објеката у самом насељу, него се проблем рјешава са градског нивоа. Иста је ситуација и у случају загађења питке воде коју становништво користи из градског водовода. Квалитет вода из постојећих пумпи није утврђен и не може се користити за пиће у наведеном случају.

Нису изграђени подземни или надземни објекти за заштиту становништва од ратних дејстава. У случају ратних дејстава користиле би се просторије и подруми индивидуалних објеката, а неопходно би било предвидјети објекте за ту намјену.

Просторна организација насеља је неусловна у случају ратних дејстава или техничких непогода. Без здравствених, ватрогасних и других садржаја у насељу, са постојећом саобраћајном инфраструктуром, тешко би било организовати евакуацију становништва.

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

I. Становништво и становање

Потребе, могућности и циљеви будућег развоја просторног обухвата који се третира овим планом, а са аспекта становништва и становања су слjedeће:

Како на просторном обухвату егзистирају веће неизграђене површине, потребно је тежити уједначењу густине насељености која је у садашњем стању веома различита у појединим дијеловима обухвата. Обзиром да је Урбанистичким планом града Бијељине дефинисана намјена површина у којој се у већем обиму појављује мјешовити тип становања, потребно је уводити вишепородични тип становања у складу са просторним могућностима одговарајућих локалитета и тиме утицати и на густину насељености са једне стране, али и на оптималне коефицијенте изграђености и коришћења простора. Наиме на мањим изграђеним површинама смјестит ће се већи број становника, а истовремено обезбиједит ће се довољан дио слободних површина за смјештај свих оних неопходних садржаја који иду уз становање.

У смислу остварења дефинисаног стратешког циља постављеног Урбанистичким планом града Бијељине у стамбеним зонама потребно је дефинисати јавне зелене површине, осмислити уређење дворишта у зонама породичног становања и посебно ослободити индивидуалне парцеле од присуства помоћних објеката и посебно економских објеката непримјерених зони ужег урбаног подручја којој припада овај просторни обухват. На тај начин приближит ће се, а потом и постићи постављени стратешки циљ који подразумијева подизање квалитета урбане структуре и урбане културе дијелова урбаног подручја, као и цјелине урбаног подручја града Бијељине.

II. Привредне дјелатности

Концепција развоја сваког, па и овог просторног обухвата заснива се на расположивим ресурсима, а то је прије свега становништво (као фактор развоја и потрошње) и грађевинско земљиште, за које треба увести економске критеријуме вредновања.

Протекле двије деценије карактерише измењени глобални, политички и економски развој, прије свега, на основу растућег броја демократских институција и економског система заснованог на тржишним принципима, либерализацији трговине и токова међународног капитала.

Економске промјене постају срце урбане динамике, јер су интернационализоване. Политичке промјене, такође, детерминишу урбани развој, јер утичу на урбано планирање и урбану политику, доводећи до нових односа између јавног и приватног сектора.

Ако се има у виду геостратешки положај Бијељине, као једног од најзначајнијих центара Републике Српске, а посебно за регионално окружење, развој веза са сусједним регионима (трансрегионалне) је у великој мјери условљен убрзањем транзиционих процеса.

Иако је креирање новог нормативног окружења посао државе, локална самоуправа може и треба да са своје стране предузме све мјере које могу да убрзају процес транзиције, а

прије свега у домену афирмације и промоције Бијељине за привлачење капитала (на примјер, обезбјеђењем простора/локација, изградњом инфраструктуре, очувањем животне средине, повољном пореском политиком, подстицањем партнерства јавног и приватног сектора, и сл.).

Имајући у виду остварени развој и уочене проблеме, као и потребу да се оствари амбијент који ће омогућити да се локална привреда трансформише, 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:

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

Наравно да постизање оперативних циљева везаних за привредне дјелатности зависи, како је и напријед наглашено, у највећој мјери од глобалне концепције и развоја привреде на нивоу државе, ипак, на просторном обухвату овог регулационог плана постоје задовољавајући услови и пружају се адекватне могућности увођења оних капацитета који ће афирмисати овај простор, а то су трговина, угоститељство, занатске и административне услуге, те посебно, спорт и рекреација. Ово су дјелатности на којима може да се гради привредни развој овог дијела ужег урбаног подручја, а истовремено да се оствари и подизање стамбеног фонда и густине насељености примјерене овом дијелу града.

У том смислу потребно је приступити планирању нових садржаја комерцијалних и занатско-услужних дјелатности, спорта и угоститељства који ће допринијети општем развоју овог подручја које је контактна зона између централне зоне града и рубних појасева урбаног подручја и као таква има посебну улогу у њиховом спајању и приближавању управо преко функција и намјена које се у њој заступе. Уз све ово мора се потенцирати одрживи развој уз максимално поштовање и заштиту животне средине.

III. Инфраструктура

У складу са планирањем намјене површина, односно концептом просторне организације и размјештаја планираних садржаја и капацитета је и планирање свих инфраструктурних система. У том погледу мора да се обезбједи модернизација, рехабилитација и развој инфраструктурних система

како би се свим грађанима и привредним субјектима омогућила боља понуда и приступачност мрежама и објектима инфраструктуре.

Саобраћај

Перспективе развоја саобраћајне мреже и објеката дефинисане су Урбанистичким планом града Бијељине, са јасно издвојеним приоритетима и оперативним циљевима за наредни плански период. Обзиром да се у изради регулационог плана стриктно примјењују принципи и карактеристични елементи дефинисани планом ширег подручја, на плану саобраћајне инфраструктуре, а за третирани обухват усвојени су и у складу са

урбанистичким планом регулисани основни саобраћајни правци као дијелови јединствене саобраћајне мреже на територији урбаног подручја града Бијељине.

Тако на просторном обухвату овог регулационог плана најзначајније мјесто заузимају саобраћајнице I и II реда одређене урбанистичким планом града Бијељине, а кроз анализу постојећег стања и просторних могућности планираних коридора пројектоване у овом плану са свим потребним саобраћајним елементима. Саобраћајница I реда је улица Раје Баничића која има просторне могућности за адекватну реконструкцију. Саобраћајнице II реда јесу двије саобраћајнице које од улице Раје Баничића, преко дијела обухвата и канала Дашница улазе у насеље Ковиљуше. Ове саобраћајнице трасиране су у својим планираним коридорима и са свим саобраћајним елементима које подразумева овај ниво улице.

Градска путна обилазница која је изведена и која тангира просторни обухват овог регулационог плана и локацију I измјене дијела плана већ има, а очекивати је у наредном периоду да ће имати и све већи утицај на режим саобраћаја посебно у улици Раје Баничића (саобраћајница I реда која се укршта са обилазним путем). По прелиминарним анализама за очекивати је да ће путна обилазница која припада посебном типу саобраћајница имати и позитивних и негативних ефеката на просторни обухват регулационог плана Дашница, те то треба узети у обзир код разраде концепције просторне организације у смислу вођења рачуна о прикључцима на улицу Раје Баничића. Ако се у обзир узме чињеница да је улица Раје Баничића улазно-излазни правац који се укршта са обилазним путем и представља саобраћајни коридор којим се улази у градско подручје и остварује веза како са осталим значајним градским саобраћајницама, тако и са значајним садржајима (планирана аутобуска станица на мјесту садашње железничке станице, индустријска зона и други привредни капацитети, најкраћи пут до централне градске зоне и нујених садржаја и сл.) оправдана је потреба њеног реконструисања и успостављања адекватног режима саобраћаја уопште.

Поред саобраћајних коридора, као основних елемената саобраћајне инфраструктуре, потребе града Бијељине уопште, а тако и потребе третираног просторног обухвата посебно се односе на увођење нових површина и објеката за паркирање, као и пјешачких коридора уз саобраћајнице како би се адекватно ријешили и раздвојили саобраћај моторних возила, саобраћај пјешака и паркирање. Уз планирање изградње стамбених, стамбено-пословних објеката вишепородичног становања, пословних објеката и комплекса различитих намјена, неопходно је обезбиједити довољне површине на којима ће се прописно извести паркинг платои, обезбиједити приступи планираним подземним гаражама, дефинисати пјешачки платои и стазе и сл.

Водовод и канализација

1. Водовод

На основу предвиђеног пораста броја становника неопходно је извести значајна проширења на водоводном систему. Потребне за питком водом у кратком временском периоду значајно су увећане.

Количине воде су срачунате на основу усвојене норме потрошње градског становништва од $q=350$ л/ст/дан за средњу годишњу потрошњу типично континенталног града величине до 100.000 становника. Коефицијенти неравномјерности за максималну дневну и часовну потрошњу ($k_d=1,1$; $k_x=1,3$) усвојени су на основу литературних

података за разматрани тип насеља и врсту потрошача и мерења извршених на постојећем систему у току 1991., 1993. и 1995. године.

Укупне количине потребне воде за град у разматраном периоду износе:

- $Q_{\text{ср.}}=353$ л/с
- $Q_{\text{мах.дн.}}=388,3$ л/с
- $Q_{\text{мах.час.}}=504,8$ л/с

Ове количине воде обезбиједиће се проширењем капацитета изворишта "Грмић", отварањем нових бунара.

Постојећи ВДС града и његове околине мора се уклопити у нови регионални ВДС. Постојећа магистрална мрежа (прстен ДН 300 mm око града) неће моћи пропустити нове потребне количине воде. Због тога, а у зависности од потреба појединих урбаних зона, потребно је изградити нове магистралне правце у оквиру постојећег прстена и око њега, пратећи саобраћајне правце I и II реда (према Урбанистичком плану града Бијељине).

2. Канализација

Постојећи колектори кишне канализације на обухвату плана функционишу као мјешовити канализациони систем с обзиром да је фекална канализација појединих објеката прикључена на њих. Прикупљена отпадна вода упушта се у канал Дашницу на више мјеста. Остали дио отпадних вода упушта се у подземље преко непрописно изведених септичких јама.

Због тога, први и приоритетан корак до успостављања система водонепропусне фекалне канализације града, а у циљу заштите изворишта питке воде "ГРМИЋ", је спровођење мјера Заштите, начина одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите, подручја на којима се налазе изворишта, као и водних објеката и вода намијењених људској употреби, наведених у позитивним законским прописима (СЛ.гл. Р.С. бр. 7/03.). Просторни обухват регулационог плана Дашница је у широј зони заштите изворишта, али су зато канал Дашница и земљиште на простору плана угрожени непостојањем система фекалне канализације и постојањем великог броја непрописно изведених септичких јама. Овдје треба додати опасности загађења подземних вода, земљишта, ваздуха као и воде у каналу Дашница узроковане постојањем великог броја економских објеката (штала у којима се држи и ситна и крупна стока, и других економских објеката непримјерених просторном обухвату смјештеном у ужем урбаном подручју града).

Све ово јасно је указало на неопходност што хитнијег приступања изградњи прве фазе система фекалне канализације и колика је неопходност била за изградњом прве пумпне станице фекалне канализације.

Електроенергетска инфраструктура

ЕНЕРГЕТСКИ БИЛАНС

Урбанистичким планом овај обухват је предвиђен за мјешовито и породично становање становање са дијелом индустријске зоне и Панафлексом.

Прорачуном ће се утврдити оквирни енергетски биланс обухвата Дашница, оријентациони избор јединицне снаге трансформатора.

Укупан бр стамбених јединица - 1530
Укупан број локала - 430
Инсталисана снага по једном стану - 18 kW
Фактор истовремености се рачуна:

$$K_n = K_{00} + (1 - K_{00}) / w 1530 = 0,25 + (1-0,25) / w 1530 = 0.269$$

Фактор потражње:
 $k_2 = 0.7$

укупан фактор истовремености је:
 $k_2 = k_1 \times k_2 = 0.269 \times 0.7 = 0.188$

максимална снага је:
 $P_m = 1530 \times 18 \times 0.188 = 5177 \text{ kW}$

максимална снага локала је:
 $P_m = 430 \times 2 = 860 \text{ kW}$
Укупна максимална снага је:
 $P_m = 5.177 + 860 = 6.037 \text{ kW}$

Постојећа инсталисана снага у обухвату је цца 1.890 kW

Потребе су следеће: $6.037 \text{ kW} - 1.890 \text{ kW} = 4.147 \text{ kW}$ што се види да је потребно изградити нове трафо станице.

Телекомуникације

У граду Бијељини је планирано да ће сваки већи привредни и стамбени објекат имати приступ мрежи оптичким каблом.

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

Приступ до сваког објекта са ПЕ цијеви $\varnothing 32 \text{ мм}$, $\varnothing 40 \text{ мм}$ или $\varnothing 50 \text{ мм}$ ради могућности брзе промјене врсте кабла.

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

Телекомуникациона структура ће заузимати обје стране улице због подземног приступа сваком појединачном објекту, с тим да ће једна страна улице бити резервисана за примарни капацитет и оптички кабал.

Због оваквих захтјева планира се више оптичких прстена кроз кабловску канализацију.

Како се приступне мреже у будућем планском периоду планирају искључиво као кабловска канализација, сви планирани линијски системи усклађени су са потезима главних колектора фекалне канализације. То значи да ће се пратити темпо изградње фекалне канализације и истовремено у саобраћајницама у којима је она планирана, планирати са обе стране улице и водови телекомуникационе кабловске мреже, а ради избјегавања понављања радова на ископима на саобраћајницама.

Почетак реализације изградње фекалне канализације у овом тренутку још је неизвјестан, иако је планским документима свих нивоа дефинисан као приоритетни циљ за рјешавање великог броја проблема у граду, тешко је успорити значајне потребе и реализацију изградње телекомуникационих мрежа које имају можда најбржи развој у односу на остале инфраструктурне системе. То значи, а овим паланом се условљава као смјерница, хоризонтална и тјесна координација свих институција инфраструктурних система града мора се подићи на адекватан и продуктиван ниво како би и имплементација планских рјешења из овог плана, као и извођење пројеката планираних инфраструктурних система могли бити реализовани на одговарајући начин и уз оптимална материјална средства.

Рубним подручјем у јужном дијелу обухвата плана изграђена је ТФ кабловска канализација дуж улице Милоша Обилића и улице Шабачких Ђака, те СПОК кроз наведену канализацију, за потребе ширег подручја источног дијела општине, што представља основ за реконструкцију и проширење ТФ инфраструктуре са новим издвојеним степеном АТЦ названим "Сава" у овом обухвату у односу на надређену АТЦ "Бијељина Центар"

У претходној години (2005) Телеком РС РЈ Бијељина је инвестиционим планом пројектовања обухватио подручје овог регулационог плана и нешто шире, урађен је пројекат тф-кабловске канализације, дефинисана локација будуће АТЦ "Сава" и детаљан пројекат ТФ– мреже.

Топлификација и гасификација

Снабдијевање топлотном енергијом потрошача у граду Бијељина треба да се заснива на сљедећим општим принципима:

Максималном кориштењу енергетских потенцијала и изграђених капацитета присутних у граду и ширем окружењу,

Избору оптималних примарних извора у производњи секундарне енергије (геотермална енергија и природни гас).

Оптималним капацитетима објеката и водова енергетских система који морају бити комплементарни у задовољавању укупних потреба потрошача у топлоти;

Повољној структури енергије испоручене крајњем кориснику са повећањем учешћа племенитих облика енергије (геотермална енергија и природни гас),

Што већој заштити животне средине и укупног стандарда живота и рада у граду.

Наведени општи принципи ће у максималној мјери бити остварени уколико се будућа рјешења у снабдијевању потрошача топлотом буду ослањали на:

Развој и кориштење, под комерцијалним условима, присутних геотермалних потенцијала подручја Бијељине кроз експериментално постројење за дио града у првој фази, а затим сагласно укупним резултатима и економским погодностима кроз комерцијална постројења,

Развој и пласман природног гаса из гасовода система Србије и Црне Горе у широкој потрошњи, индустрији итд.

Умјерени развој постојећег система даљинског гријања у мјери колико је то потребно да би се ефикасно искористили постојећи објекти и водови система и прикључили на систем пре свих објекти за колективно становање, јавни и пословни објекти који имају постојеће котларнице али и други.

У том смислу у будућности ће бити неопходно сачинити упоредну техно економску анализу алтернативних али истовремено и комплементарних рјешења у снабдијевању потрошача топлотном енергијом како би се на оптималан начин искористиле компаративне предности сваког од њих имајући у виду низ фактора као што су могућност кориштења, висина потребних а посебно почетних средстава, околности у експлоатацији, поузданост снабдијевања итд. Оптимално рјешење ће показати у којим дијеловима града и у којим развојним фазама сваки од комплементарних система треба да добије развојну предност.

IV. Зелене површине

Зелене површине су једина градска структура која може да мелиорише љетне температурне екстреме, повећа релативну влажност ваздуха, доприносе провјетравању града, филтрацији прашине, редукацији буке, заштити флоре и фауне, заштити и обезбједи адекватну рекреацију становништва. У том циљу потребно је поштовати основне принципе неопходности успостављања складног односа између архитектонско-грађевинских објеката и зелених површина.

Посебно мјесто у концепцији зелене матрице има канал Дашница.

Активирање површина дуж ријеке са проширењима зеленила се остварује продор зелених маса у град. Уређењу кеја треба посветити посебну пажњу и планирати увођење *континуираног* шеталишта опремљеног потребним урбаним мобилијарем, формирати бициклическу стазу са тампоном дрвореда одвојену од шеталишта, а на површинама на којима има просторних могућности планирати проширења уређених зелених платоа са пратећим садржајима и спортско-рекреационе комплексе.

V. Животна средина

Императив будућег просторног развоја 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 града према природи и створеном окружењу.

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, као и неки проблеми који настају усљед непримијењених прописа код индустријских, пољопривредних и других привредних активности.

Најзначајније активности од којих у великој мјери зависи квалитет животне средине у Бијељини су обезбјеђење мреже и објеката канализације, као и гасне мреже. Изградња канализације је неопходност, при томе је потребно искористити све економске предности збијеног насеља код изградње канализације са пречистачем. Поред тога значајне мјере и активности су и следеће: Садњом дрвореда (комбинација високих и

ниским форми) поред свих фреквентних саобраћајница максимално би се умањило штетно утицај саобраћајних средстава на елементе животне средине;

Реконструктивне радове на саобраћајницама вршити ван саобраћајних шпигела, како не би долазило до додатног загушења саобраћаја, који са собом носи повећања емисија аерозагађења, количина прашине и буке;

Коришћење угља са малим процентом сумпора до неких квалитетнијих рјешења, умањило би се проблем аерозагађења.

Реализација плана сигурно ће условити промјене у простору које ће највјеројатније изазвати и отпор једног дјела становника овога подручја, нарочито у погледу укрупњавања грађевинских парцела и изградње објеката вишепородичног становања уз које се подразумијева и изградња свих пратећих обавезних и неопходних садржаја који заузимају дијелове грађевинског земљишта (паркинг површине, уређене јавне зелене површине, простори за игру дјеце и сл.), а који су истовремено неизоставни елементи урбанитета. Да би се исказали позитивни ефекти, урбану физиономију насеља потребно је мјењати постепено, примјењујући приоритетно изградњу свих пратећих инфраструктурних садржаја који су у функцији садашњих и будућих становника.

Г) ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

І. ПРОЈЕКЦИЈА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА НА ЛОКАЦИЈАМА ИЗМЈЕНЕ ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Синтеза и валоризација потреба, могућности и циљева организације, уређења и коришћења простора на локацијама измјене дијела регулационог плана МЗ "Дашница", детаљна анализа и уважавање постојећег стања резултирали су, односно условили просторну концепцију за третиране просторне обухвате измјене. Истовремено, поштујући задату намјену површина из плана ширег подручја, као и основне саобраћајне коридоре као дијелове мреже градских саобраћајница, те препоруке дефинисане кроз смјернице за имплементацију урбанистичког плана града Бијељине, просторни обухват регулационог плана МЗ Дашница у организационом смислу представља стамбено насеље ужег урбаног подручја града Бијељине са посебно добрим положајем и везама са непосредним и ширим окружењем. У изради регулационог плана циљ просторне организације је да се уз становање као основну функцију просторног обухвата уведу различити садржаји компатибилни овој функцији са једне стране и неопходни за подизање квалитета живљења корисницима простора са друге стране.

1. Основна намјена површина у просторним цјелинама измјене Плана

Израдом измјене дијела регулационог плана "МЗ Дашница", између осталог, врши се усаглашавање третираних дијелова у обухвату плана са планом ширег подручја, као Законом дефинисана обавеза. У том смислу, основна намјена површина у овом дијелу урбаног подручја града Бијељине дефинисана је урбанистичким планом.

Подручје локације 1 измјене дијела Плана по намјени површина Урбанистичким планом у овом постору дефинисане су следеће намјене:

- Мјешовито становање са комерцијалним дјелатностима (на око 0,8ха површине у обухвату измјене);
- Радна зона за лаку индустрију, малу привреду и услужне дјелатности (на око 0,7ха површине у обухвату измјене);
- Комерцијалне и услужне дјелатности (на око 1,5ха површине у обухвату измјене);
- Спортско-рекреативне површине (на око 3 ха површине у обухвату измјене)

Подручје локације 2 измјене дијела Плана по намјени површина Урбанистичким планом у овом постору дефинисане су следеће намјене:

- Мјешовито становање са комерцијалним дјелатностима (на око 0,8ха површине у обухвату измјене);
- индустрија (на око 7,1ха површине у обухвату измјене);

Подручје локације 3 измјене дијела Плана по намјени површина Урбанистичким планом у овом постору дефинисане су следеће намјене:

- Вишепородично становање са комерцијалним дјелатностима (на око 4,5ха површине у обухвату измјене);

- Комерцијалне и услужне дјелатности (на око 3,0ха површине у обухвату измјене);
- Пословни - саобраћајно – услужни садржаји (на око 0,3 ха површине у обухвату измјене)

Претходно издвоје основне намјене простора који се третира измјеном дијела регулационог плана полазни су основ за израду концепта просторне организације у границама обухвата измјене плана.

Како се на све три локације појављује становање у оба типа (мјешовито које подразумијева индивидуални тип и вишепородични тип) и вишепородично становање, те пословање у наредном дијелу текста детаљније се дефинишу ове намјене.

1.1. Становање

Мјешовито становање подразумијева објекте породичног и објекте вишепородичног типа становања који се заједнички појављују на одређеним дијеловима обухвата плана, али у адекватно ријешеном односу и уз услов да представљају у организационом, архитектонско-конструктивном, волуменском и садржајном смислу хармоничну цјелину.

Породично становање на просторном обухвату плана у постојећем стању је апсолутно доминантно. Већ су у претходном дијелу текста, а у опису затеченог стања дефинисане карактеристике затеченог грађевинског фонда објеката породичног типа становања, које су веома неуједначене и у тиом смислу су својеврстан ограничавајући фактор стварања планске концепције. Како је већ поменуто, ово стамбено насеље настајало је спонтано, без претходног планирања и планом утврђених елемената и организације те је и изведена парцелација постојећих катастарских парцела веома неповољна за будуће планирање посебно ако се у обзир узме чињеница да се једино максималним поштовањем постојећег стања и минималним корекцијама изведене подјеле на терену може очекивати имплементација планских рјешења када је у питању породични тип становања. Ово су елементи због којих је и планирана парцелација релативно неуједначена са парцелама различитих површина које се крећу у распону од 350 и 400 m² до 700 и 800 m².

У просторној организацији, на површинама породичног типа становања задржавају се они изграђени објекти који су по бонитету у добром стању, који имају задовољавајуће урбанистичке параметре (довољно удаљене грађевинске линије од регулационих, прописну удаљеност сусједних објеката, одговарајући коефицијент изграђености на припадајућој парцели и сл.). Ради оправданих економских и имовинско – правних услова извјестан број постојећих, новоизграђених и објеката у добром стању задржава се у својим хоризонталним и вертикалним габаритима иако нису задовољени сви наведени урбанистички параметри. То се у првом реду односи на стамбено насеље у сјевероисточном дијелу обухвата плана у којем су карактеристичне уситњене парцеле и густо изграђени породични стамбени објекти, а у којем би свака радикалнија интервенција била економски и имовинско-правно неоправдана и представљала би непремостив ограничавајући фактор имплементацији плана.

Хоризонтални габарити објеката породичног типа становања условљени су површинама и фронтонима постојећих и планираних урбанистичких парцела, односно неуједначени су, али у просјеку објекти имају површине основа од 70 – 100m².

Вертикални габарити објеката овог типа становања максимално су дефинисани спратношћу П + 1 + Пк. Највећи број новопланираних објеката има ову спратност, такође већи број објеката у добром стању који су ниже спратности планирају се са адекватним доградњама и надзиђивањем до максимално дефинисане спратности. Нижу спратност имају они објекти у просторној организацији код којих се нису могли задовољити сви урбанистички параметри, односно тамо гдје је густина изграђености нешто већа и гдје су грађевинске линије ближе регулационим линијама или су хоризонтални габарити објеката већих димензија па би се пробио дозвољени коефицијент изграђености.

До сваке урбанистичке парцеле, било да се ради о задржаним катастарским границама или о новопланираној урбанистичкој парцели обезбијеђен је приступни пут одговарајућих карактеристика. Циљ просторне организације у површинама породичног типа становања био је да се остваре адекватни приступи урбанистичким парцелама и избјегну слијепи приступи којих иначе на простору града Бијељине има доста, а они су онај елемент који понајвише одражава слику неуређености у једном стамбеном насељу. Тако се на просторном обухвату овог плана саобраћајна концепција базирала на нове јаче саобраћајне продоре и коридоре, а слијепи приступи задржани су само на неколико мјеста на којима се максимално поштовала затечена парцелација земљишта. Ови приступи сведени су на приступе који опслужују само мали број парцела, те тако у цјеловитој слици просторне организације немају значајног ефекта.

Грађевинске линије у зонама породичног становања у којима се планирају нове урбанистичке парцеле и објекти усвојено је да просјечно буду на удаљености од 5,0 m у односу на регулациону линију, када је регулација постављена ивицом постојећег или планираног тротоара,

односно 6,0 m уколико је регулација дефинисана ивицом коловоза постојеће или планиране саобраћајнице. Како се ради о насељу које је већ дијелом изграђено и у којем постоји одређен проценат нових објеката који се овим планом задржавају, тако су и грађевинске линије формиране да се усаглашавају међусобно линије грађења постојећих и планираних објеката, а што је дефинисано у графичким прилозима које треба поштовати у имплементацији плана.

Овим планом сви објекти породичног типа становања дефинишу се као стамбени и стамбено-пословни. У принципу, пословање је дозвољено у приземљима и постојећих и планираних породичних стамбених објеката и изводит ће се у складу са израженим потребама инвеститора у имплементацији плана, дефинисати урбанистичко-техничким условима код издавања урбанистичких сагласности уз услов да пословање мора бити стриктно компатибилно становању.

У смјерницама за спровођење овог плана дефинисаће се детаљније услови изградње објеката породичног типа становања са свим неопходним елементима и општим урбанистичко-техничким условима.

Вишепородично становање заступљено је на просторном обухвату плана у зонама дефинисаним за мјешовити тип становања, а у складу са постојећом организацијом простора и просторним могућностима парцела. Тако је вишепородични тип становања заступљен у јужном дијелу обухвата – непосредно сјеверно од јединих постојећих објеката овог типа стамбене изградње на просторном обухвату плана. Ове површине тренутно су изграђене објектима породичног типа становања, али који су у лошем и средњем стању, са неадекватним приступима, на уситњеним парцелама, већ угрожени вишеспратном стамбеном изградњом те је економски исплативо обједињавање ових

катастарских парцела у одговарајуће урбанистичке парцеле и изградња објеката вишепородичног становања са пословањем у приземљима, чиме ће се економски покрити и постојеће стање и створити могућности смјештаја нових стамбених и пословних садржаја.

Остале зоне вишепородичног типа становања углавном се организују на неизграђеним површинама на којима је прописана намјена површина мјешовито становање, а које имају адекватне просторне и саобраћајне могућности неопходне за организацију овог типа становања са свим припадајућим садржајима.

У архитектонско-просторном и организационом смислу објекти вишепородичног типа становања конципирају се као низови спојених ламела који образују отворене блокове са фронтима према саобраћајницама и површинама унутрашњих дворишта у којима се организују пратећи садржаји (површине за паркирање, зелене површине и простори за игру дјецe).

Вишепородични тип становања уводи се овим планом и у подручје уз границу индустријске зоне од које је одвојена заштитним појасом. Концепцијски формирање отворених блокова вишепородичног типа становања у непосредној близини производних, односно радних капацитета представља адекватан спој функције рада и функције становања. Поред тога, планирани смјештај дјечијих установа – обданишта и комбиноване дјечије установе, у стамбене комплексе на овим локалитетима такође представља квалитетну организацију којом се значајно утиче на спајање претходно наведених функција, односно обезбјеђује да становници из стамбених зона лако и без додатних оптерећења и временских губитака одвођења дјецe у удаљене за њих изграђене установе дођу до радних мјеста.

У овом случају, а што је урбанистички апсолутно познат и квалитетан начин организације и уређења стамбених зона, садржаји као што су дјечије установе постају саставни дио стамбене зоне односно стамбене функције, а не засебна функција из групе друштвених дјелатности за коју се одређују посебне локације.

Хоризонтални габарити планираних објеката вишепородичног типа становања формиран су пажљиво на свакој локацији гдје се водило рачуна о просторним могућностима парцела и потреби обезбјеђења довољног слободног припадајућег простора намијењеног за пратеће садржаје, а у одређеним дијеловима посебно се водило рачуна о окружењу и постојећим објектима који се не смију угрозити новом стамбено-пословном изградњом. У том смислу и габарити, као и сама поставка и обликовање низова и блокова међусобно су различити што са једне стране представља квалитет у смислу разноврсности и избјегавања монотоније, а са друге стране испоштовани су урбанистички параметри за ову врсту изградње и могућности сваке поједине локације.

Вертикални габарити објеката вишепородичног типа становања дати су као максималне спратне висине дефинисане у одговарајућем графичком прилогу, а одређене су по сличном принципу као и хоризонтални габарити за сваку локацију посебно уз поштивање основних урбанистичких параметара.

Планирани објекти вишепородичног типа становања овим планом дефинисани су као стамбено-пословни. Пословање у склопу ових објеката дефинисаће се кроз имплементацију плана и у складу са утврђеним потребама како инвеститора, тако и локалитета на којима се граде објекти и њиховог окружења. То у принципу значи да се ови објекти могу изводити као стамбено-пословни са дијелом или цијелом приземном етажом одређеном за пословне садржаје, а по потреби и са првом етажом која се такође може дјеломично или у цијелости планирати са пословним садржајима. Такође, у складу са потребама ови објекти могу се градити и као искључиво стамбени у којима ће и

приземне етаже бити ријешене за становање, што се у одређеним дијеловима обухвата (објекти који не излазе на улицу Раје Баничића и сл.) и препоручује. Као и у породичном типу становања услов је да пословање мора бити сасвим одређено на оне дјелатности које ничим не угрожавају становање, а овдје се акценат даје друштвеним и јавним функцијама чијим увођењем би се остварио концепт линијских центара. То су дјелатности канцеларијског пословања, разних административних и банкарских услуга, садржаја културе (библиотека, читаоница, клубови и сл.)

1.2. Привредне дјелатности - пословање

Привредне дјелатности на обухвату овог регулационог плана управо су заступљене у највећој мјери кроз пословање дефинисано комерцијалним, услужно-занатским, веле и малопродајним капацитетима, складишно-продајним капацитетима и сл. Површина фабричког комплекса Панафлекс, која је у обухвату плана, мијења своју намјену у вишепородично становање са комерцијалним дјелатностима уз уличне фронтоне.

На просторном обухвату плана, на више локалитета су планирани или изведени тржни центри који се конципирају као вишенамјенски простори изведени одговарајућим конструкцијама и просторима који омогућују лаке измјене и реорганизације које ће се изводити у складу са утврђеним потребама. Увођењем концентрисаних тржних центара конципираних на претходно описан начин остварује се добар однос пословања и становања у оквиру обухвата плана, а обезбјеђује и снабдјевеност овим потребама сјеверног дијела урбаног подручја и сјеверног дијела општине Бијељина, који није покривен опваквом врстом садржаја и чије је становништво тренутно за ове потебе усмјерено искључиво у централну градску зону. Сам положај обилазног пута, те бројност насеља сјеверно, западно и источно од просторног обухвата овог плана, оправдавају увођење овог концепта концентрисаних тржних центара којима ће се значајно задржати и растеретити прилив становништва у центар града да би задовољили своје свакодневне потребе.

Поред привредних, односно комерцијално-економских захтјева који су у првом реду условили одређење за планирањем више тржних центара са врло разноврсним дјелатностима међу којима има и мањих производно-складишних погона, ова концепција има упориште и у смислу еколошког планирања и одрживог развоја. Сасвим је јасно да је са аспекта заштите животне средине, односно контроле њеног загађења много боље да садржаји који могу имати одговарајуће утицаје на животну средину (отпади и складишта различитих материјала) буду концентрисани на за то одређеним локацијама и изведени у свему у складу са мјерама заштите животне средине, а чиме се и у периоду њихове експлоатације лако могу контролисати.

Генерално, у изради овог регулационог плана заступљен је дакле онај дио привредних грана које подразумијевају услужни сектор, а који према урбанистичком плану града Бијељине треба да постане водећи у укупном привредном развоју општине у наредном периоду.

Занатске услуге, традиционалне за ово подручје, свој интерес за развој треба да налазе у ширењу нових технологија, које су неминовост будућег развоја, али и у подмирењу различитих потреба становништва и привреде. Неопходно је подстицати привредну кооперацију и формирање малих, флексибилних производних капацитета који ће моћи опслужити веће капацитете и на тај начин замијенити увоз.

Посебно мјесто у обухвату плана, дефинисано још приликом израде Регулационог плана јесте локација и планирана изградња комплекса ватрогасне станице. Према утврђеним договорима Ватрогасна служба (ватрогасна станица) се са садашње локације у централној градској зони дислоцира на локацију у обухвату овог регулационог плана. Према потребама и у складу са просторним могућностима одређене припадајуће парцеле дефинисан је просторни размјештај објеката и неопходни пратећи садржаји. Унутрашња организација овог комплекса детаљније ће се дефинисати пројектно-техничком документацијом, а у складу са програмима рада и развоја саме службе.

2. Инфраструктура

2.1. Саобраћај

Концепт саобраћајне мреже на просторном обухвату регулационог плана "МЗ Дашница" настао је уз поштивање и укључивање више елемената који су утицали на планирано стање овог дијела инфраструктурних система. У првом реду поштовани су дефинисани коридори планираних саобраћајница са утврђеном хијерархијом истих из плана ширег подручја, односно Урбанистичког плана града Бијељине, као стечена обавеза и усаглашавање планова по хијерархији. Са друге стране поштовало се постојеће стање затечене мреже саобраћајница у смислу њихових постојећих коридора који се углавном задржавају, а разлог томе је лакша имплементација планских рјешења у сваком, а посебно имовинско-правном погледу. Коначно, постојећа мрежа саобраћајница са уведеним коридорима из плана ширег подручја проширује се новим приступним саобраћајницама планираним у прописним одговарајућим карактеристикама које се трасирају тако да подразумевају минимална рушења углавном помоћних и економских објеката. Једино у зонама у којима се планом дефинише вишепородични тип становања, као нова концепција различита од постојећег стања, саобраћај се базира на просторни размјештај планираних објеката у смислу њиховог адекватног опслуживања.

Окосница просторног обухвата и даље остаје улица Раје Баничића која је урбанистичким планом дефинисана као градска саобраћајница I реда. У складу са рангом планом се овој улици додају одговарајући елементи. Посебно се наглашава, а што је битно особито са аспекта заштите животне средине, уз ову улицу формиран је појас обостраног заштитног дрвореда и пјешачки обострани тротоари, као елементи неопходни за овај ранг саобраћајнице.

Поред улице Раје Баничића, а у простору обухвата између канала Дашница и поменуте улице планирају се јачи коридора, односно саобраћајнице скоро паралелне са улицом Раје Баничића и каналом Дашница. У зависности од ширине простора и просторне организације, односно парцелације и размјештаја објеката, ове улице су планиране као један или два коридора. Ово су сабирне приступне саобраћајнице дефинисане са обостраним пјешачким тротоарима, а којима се обезбјеђује организација мјешовитог и породичног становања. Провлачењем ових коридора и прикључивањем краћих приступних улица на њих, обезбјеђује се мањи број излазака на улицу Раје Баничића што је и услов, односно важећи пропис за овај ранг улица.

Стамбено насеље у сјевероисточном дијелу обухвата плана, већ формирано и густо изграђено има доста уске саобраћајне приступе. Због густине изграђености и положаја грађевинских линија саобраћајнице су проширене и кориговане у постојећим коридорима у складу са просторним могућностима, а да се задовољи и услов

минималних рушења лоших објеката јер би другачије рјешење било економски неоправдано и имовинско-правно нерјешиво.

Обзиром да сјеверно од овог насеља пролази коридор градске путне обилазнице која је саобраћајница посебног ранга, планом је дефинисан паралелан кружни саобраћајни ток који окружује поменуто насеље и представља сабирни коридор свих постојећих и планираних приступа те на тај начин осигурава коридор обилазнице од недопустивих укључења са једне стране и растеређује улицу Раје Баничића са друге стране.

Границом обухвата плана кроз дио пословних садржаја индустријске зоне планиран је саобраћајни коридор који истовремено представља и линију контакта и линију адекватног раздвајања садржаја са једне и друге стране планираног коридора и могућност организације простора са обе стране која се може везати на планирани саобраћајни ток.

Бициклически саобраћај на подручју плана, а због неповољних просторних могућности, нема посебну организацију и обезбјеђене засебне бициклическе коридоре, те се одвија интегрисано са саобраћајем моторних возила. То је случај и на потезу уз канал Дашницу уз који је постојећа саобраћајница проширена и представља приступ становању усмјереном према каналу, али истовремено и континуирану бициклическу стазу дефинисану и Урбанистичким планом града Бијељине. Интегрисан бициклически, пјешачки и моторни саобраћај овдје је могуће остварити из разлога што саобраћајница није оптерећена густим моторним саобраћајем.

У нивелационом погледу, терен на коме је смјештен обухват регулационог плана не представља сметњу и ограничења за даљи развој мреже саобраћајница обзиром да се ради о равном терену.

Паркирање

Паркирање се планира на одређеним и у графичком прилогу дефинисаним површинама које се налазе уз стамбено – пословне објекте вишепородичног типа становања. Обзиром да просторне могућности у обухвату плана не омогућују адекватан број паркинга мјеста усклађен са потребама, планом се предвиђа изградња подрумских паркинга гаража у склопу стамбено-пословних објеката. Препоручује се, да се у складу са могућностима реализације, подрумске етаже свих или већине стамбено-пословних и пословних објеката планираних овим планом ријеше за паркирање возила.

У зависности од карактера планираних садржаја обезбијеђени су и адекватни паркинг плато који су саставни дио организације простора и просторног размјештаја, усклађени са намјенама планираних објеката (паркинзи у зони спортско-рекреационог комплекса, пословних садржаја и објеката и сл).

2.2. Водовод и канализација

- Водовод

За потребе планираних потрошача у обухвату Регулационог плана предвиђена је санација, реконструкција и доградња градске водоводне мреже за снабдијевање санитарном и противпожарном количином воде.

Водоводна мрежа је прстенастог система. У даљем планирању и пројектовању код реконструкције водоводне мреже мора се планирати и замјена постојећих неисправних подземних и надземних хидраната са уградбеним гарнитурама, као и уградња нових хидраната у складу са важећим прописима којим је регулисана противпожарна заштита.

За прикључке дистрибутивне мреже потребно је изградити магистралне прстенове водоводне мреже и прикључке на постојеће цјевоводе Ø150 и Ø300 мм.

Потребно је нагласити да постојећи магистрални цјевовод Ø300 мм, положен дијелом коридора (десна страна од фабрике Сава, према сјеверу и планираном сјеверном прстену) улице Раје Баничића, треба допунити дијелом трасе профила Ø250 мм, са спајањем на постојећи цјевовод ДН 250 мм у шахту на раскрсници улица Живојина Мишића, Сремске и Раје Баничића.

У току имплементације планских рјешења, уколико се новопланирани цјевовод ДН 250 мм не буде могао положити у коридору улице Раје Баничића (због оптерећености овог коридора постојећим инсталацијама), планом се предвиђа и цјевовод ДН 250 мм у коридору планиране саобраћајнице паралелне са улицом Раје Баничића у потезу од железничке станице, поред планираног комплекса пословних садржаја услужно-занатског и комерцијалног сектора па до прстена АЦ ДН 300 мм.

Напајање постојећих и планираних магистралних цјевовода обезбиједит ће планирани сјеверни прстен Ø600 који се треба извести паралелно са коридором обилазног пута (јужна страна) и који својим положајем тангира просторни обухват плана.

Водоводне инсталације положоне су у коридор саобраћајница и у јавним површинама. Водоводи санитарне воде изводе се подземно, са минималном дебљином заштитног надслоја од 1,2 м мјерено од тјемена цијеви до коте терена (коте саобраћајнице).

У претходно урађеној планској документацији и студијама за снабдијевање потрошача Бијељине предвиђене су норме потрошње санитарне воде од $q = 350$ л/ст/дан.

Минимални пречник јавног цјевовода дистрибутивне мреже износи Ø80 мм.

За потрошњу саниутарне воде становника усвојена је норма од 250 л/ст/дан.

За потрошњу воде запослених 150 л/дан.

Коефицијенти неравномјерности су:

дневни $K_d = 1,1$

часовни $K_{ch} = 1,3$

Орјентационе потребе санитарне воде за становништво износе:

$Q_{ср} = 51,16$ л/сец.

$Q_{мах/дан} = 56,28$ л/сец.

$Q_{мах/час} = 76,16$ л/сец.

$Q_{изв} = 67,54$ л/сец

$V_{рез.} = 2100$ м³

Потребна количина воде за ситно занаство и трговину се креће око 10 до 15 % од потребне количине воде за становништво.

За све потребне количине санитарне воде неопходно је проширење постојећег изворишта Грмић и санирање простора у обухвату уже зоне заштите изворишта. Поред проширења изворишта неопходно је изградити и додатни резервоарски простор, чиме би се рационализовала водоводна градска мрежа и одржавали оптимални притисци у њој.

Детаљним урбанистичким условима и у складу са сагласношћу Водовода и канализације, рјешаваће се прикључци за сваки објекат.

- Канализација

На простору обухвата плана планиран је раздјелни систем одводње употребљених и оборинских вода. Сви планирани фекални и оборински колектори положени су у коридоре саобраћајница и у јавне површине.

До реализације канализационог система за одводњу употребљених вода инвеститори ће у оквиру своје парцеле изградити привремене септичке јаме које морају бити водонепропусне и по могућности унуфициране. Септичке јаме морају бити лоциране унутар парцела и удаљене од границе сусједа минимално 2,0 м. Септичке јаме морају бити пројектоване у складу са важећим законским прописима.

На просторном обухвату овог регулационог плана у планираној изградњи прве фазе система фекалне канализације изграђена је прва пумпна станица отпадних (фекалних) вода – локација 1 – једна од двије предметне измјене плана.

Параметри за димензионисање кишних колектора су:

Магистрални кишни колектори:

интензитет оборина $I = 104,0$ л/сец
трајање $T = 20$ минута
повратни период 50 година

Секундарни кишни колектори:

интензитет оборина $I = 94,0$ л/сец
трајање $T = 20$ минута
повратни период 100 година

У одговарајућем графичком прилогу уцртани су коридори фекалне и оборинске канализације.

2.3. Електроенергетика

Ради потребе довољне резерве изградити још седам нових снаге 1000(630) кВА.

Планирано је да се изгради нови кабловски вод каблом ХХП48 3x120 мм², Цу од чворне трафо станице Бијељина 3 до нове трафо станице према графичким пролозима и даље повезати у прстен са постојећим кабловским водом.

Планирана траса новог вода и распоред нових трафо станица у обухвату Дашница приказан је графички.

Доводни кабл и каблове за нове трафо станице полагати у рову на дубини од мин. 0.8 м, уз остале техничке услове и детаље који ће бити дефинисани главним пројектом.

ТРАФО СТАНИЦЕ 10/0.4 кВ

Трафо станице су типске, атестиране и истовјетне са трафо станицама које се монтирају у свим државама у окружењу и Европи.

Блиндиране или монтажне трафо станице (бетонске или металне кућице) су по својој конструкцији намјењене за прикључак на средњенапонску кабловску мрежу у густо насељеним градским подручјима. За монтажу је потребна минимална слободна површина која треба да буде већа од површине саме трафо станице само за потребе манипулације, и то по један метар са свих страна. Приступ са стране за монтажу трансформатора треба да буде тврда површина, односно градска улица. У непосредној близини трафо станице (даље од један метар) могу се градити објекти, пошто сама трафо станица не угрожава безбједност људи или објеката. Око саме трафо станице није

потребно изводити никакву ограду, пошто приступ дијеловима под напоном није могућ осим у случају насилне провале.

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

Трафо станице треба да посједују сљедеће техничке карактеристике:

Врста трафо станица: лимене оклопљене (блиндиране), типска на бетонском темељу

Максималне димензије темеља: 4 x 2 м

Број трафо челија, 10 кВ: 1

Број водних челија, 10 кВ: 2

Резервна челија 10 кВ (неопремљена): 1

Трансформатор: 10/0.4 кВ, 1000 (630) кВА

Нисконапонски блок: - број НН излаза 400 А : 6

- излаз за вањско освјетљење : 2

- контролно мјерење на НН страни 0.4 кВ

НИСКОНАПОНСКА КАБЛОВСКА МРЕЖА

Напајање стамбено пословних објеката се изводи нисконапонским кабловима типа ПП00, који ће се полагати са нисконапонских излаза у трафо станицама, у рову на дубини 0.8 м. прикључак сваког објекта ће се извести на кабловском прикључном ормару, пролазном, који треба да буде монтиран на фасади објекта код сваког улаза. Пролазни кабловски прикључни ормари омогућавају да се једним каблом довољног пресека могу прикључити више објеката.

Пресјек кабла ће се ускладити са максималним оптеречењем сваког објекта и максималним дозвољеним падом напона, што ће се рјешавати главним пројектом инфраструктуре за сваки објекат, а на основу пројектованих енергетских потреба и архитектонских рјешења сваког појединачног објекта.

У дијелу насеља гдје се граде или доградјују индивидуални стамбени објекти, нисконапонска мрежа се изводи самоносивим кабловима на бетонским стубовима.

При пројектовању нисконапонске мреже и прикључака, поштовати регулациони план, техничке прописе и прописе надлежне "Електродистрибуције"

2.4. Телекомуникације

На основу пројекције броја нових претплатника проширити ТТ мрежу полагањем нових каблова и изградњом ТТ канализације, као и проширењем капацитета АТЦ-а.

Како је у претходном дијелу текста наведено инвестиционим планом пројектовања, Телеком РС РЈ Бијељина је обухватио подручје овог регулационог плана и нешто шире, урађен је пројекат тф- кабловске канализације, дефинисана локација будуће АТЦ "Сава" и детаљан пројекат тф – мреже.

Трасе планираних коридора нове ТК канализације приказане су на графичком прилогу – планирана десном страном улице Раје Баничића. Локација планиране АТЦ у складу је са пројектом и инвестиционим планом пројектовања Телекома РС РЈ Бијељина, дефинисана на основу техничких параметара теоретског средишта мреже. За планиране објекте, посебно вишепородичног типа становања, у току имплементације плана

изводиће се проширења тф-кабловске канализације и тф-мреже од пројектоване дуж улице Раје Баничића до сваког објекта појединачно према реализацији изградње објеката.

Као критериј за прорачун нових претплатника користити образац :

$$N_{\text{тел}} = N_{\text{ст}} \times 1,8 + N_{\text{пос.}}$$

$N_{\text{ст}}$ = број стамбених јединица

(број стамбених јединица $\times 1,8$ = број планираних прикључака за стамбени простор)

$N_{\text{пос}}$ = број прикључака пословних простора (један прикључак на 35 м² пословног простора)

У погледу постојећег стања РР уређаја – радиорелејних система – лоциране опреме на постојећем антенском стубу и на објекту Телекома, планирана спратност објеката у овом регулационом плану, као и просторна организација садржаја и објеката нема утицаја на ове системе.

2.5. Топлификација

У дијеловима града у којима није развијена топловодна мрежа, а у којима постоје већ изграђене индивидуалне котларнице, како је случај управо и са овим насељем, односно просторним обухватом овог регулационог плана топлификација новоизграђених објеката ће се извршити повећањем капацитета постојећих или изградњом нових котловница које би се у завршној фази топлификације расходовале или конзервирале (у зависности од стања опреме), а у истим просторијама инсталисале топлотне подстанице.

Топлотни конзум насеља:

Приликом дефинисања топлотног биланса у овој фази рада израчунава се потребна количина топлоте на бази једног квадратног метра бруто грађевинске површине објеката.

Површине се класификују према намјени појединих садфржаја. На тај начин се усваја специфично топлотно оптерећење, чије бројне вриједности су дате на бази искуствених података :

- стамбени објекти 100 W/м²
- пословни простор (са вентилацијом) 150 W/м²

Гасификација општине Бијељина планирана је на одређеним дефинисаним у Просторном плану Републике Српске за период до 2015. године, Просторном плану општине Бијељина, те Урбанистичком плану града Бијељине. Резервисана је траса магистралног гасовода, а на подручју Бијељине планирана је изградња главне мјерно-регулационе гасне станице, као и пет мјерно-регулационих станица. Тако је, усаглашавајући овај регулациони план са планом ширег подручја, приказан дио планиране трасе главне градске гасоводне мреже положене уз коридор улице Раје Баничића, а који се завршава у ГМРС лоцираној сјеверозападно од границе обухвата овог плана, односно изван границе урбаног подручја града Бијељине и спојеној на планирани магистрални гасовод.

У циљу заштите животне средине, до изградње гасификације (планираног гасоводног система), односно изградње планских програма топлификације града Бијељине, и на овом просторном обухвату, као и на територији урбаног подручја уопште, неопходно је вршити константна мјерења и ускладу са тим инсистирати на увођење, односно кориштење оних енергената који имају мање негативне емисије у ваздух.

II. Просторни концепт и садржај измјене дијела регулационог плана

Садржај Измјене дијела Регулационог плана МЗ „Дашница“ у Бијељини дефинисан је Одлуком о приступању и Пројектним задатком, односно у кординацији надлежних служби и Одјељења Градске управе Града Бијељина, комуналних предузећа, иницијатива корисника и посједника парцела у обухватима измјене Плана, те одговарајућих процјена носиоца израде плана добијених анализом претходно изнесених елемената и услова конкретних локација.

Оно што је битно на самом почетку описа предложене концепције измјене дијела Плана нагласити, јесте уочена и дефинисана потреба да се планско рјешење усмјери на концепцију која ће обезбиједити максималну флексибилност и минимална ограничења у будућој реализацији Плана на третираним локацијама. Истовремено максимално се уважавају инфраструктурни коридори и објекти комуналне и саобраћајне инфраструктуре и контактне зоне дуж граница обухвата измјене Плана, што подразумијева да се предметне три локације морају уклопити и усагласити са обухватом Регулационог плана као цјелине.

Просторни обухват измјене дијела регулационог плана има укупну површину од 22,2 ха, а састоји се од три раздвојене локације – **Локација 1** – локација у сјеверозападном дијелу подручја Регулационог плана, између улице Раје Баничића на сјевероистоку и канала Дашница на југозападу, те градске путне обилазнице на сјеверозападу и планиране саобраћајнице према зони индивидуалног становања на југоистоку. Ова локација је површине обухвата 6,50ха. **Локација 2** – локација у сјевероисточном дијелу подручја Регулационог плана између улице Раје Баничића на југозападу и комплекса „Индустријска зона 1“ на сјевероистоку, те улице Шабачких ђака на југоистоку од које се у дубину према сјеверозападу протеже око 250м- Површина обухвата ове локације је 7,90ха. **Локација 3** – локација у југозападном дијелу подручја Регулационог плана, између улице Сремске на југоистоку и планиране саобраћајнице према зони индивидуалног становања на сјеверозападу, те од улице Иве Андрића на југозападу па до канала Дашница на сјевероистоку. Ова локација је површине обухвата 7,80ха.

У претходним дијеловима овог текста описано је постојеће стање у границама обухвата измјене дијела плана по локацијама. Након детаљне анализе констатује се да је стање у обухвату измјене у складу са Урбанистичким планом, а и земљиште на овим локалитетима постепено се приводи трајној намјени према регулационом плану.

Измјеном дијела регулационог плана у основи се задржава планирана концепција из регулационог плана, а промјене се односе само на интервенције којима се већ изграђено постојеће стање на одређеним микролокацијама уклапа у планирано стање из окружења. Наведено је изражено на све три локације које су обухват измјене дијела регулационог

плана, а правни и стручни основ измјене је обезбјеђење будућег издавања потребне урбанистичке документације за постојеће и планиране објекте на овим локацијама.

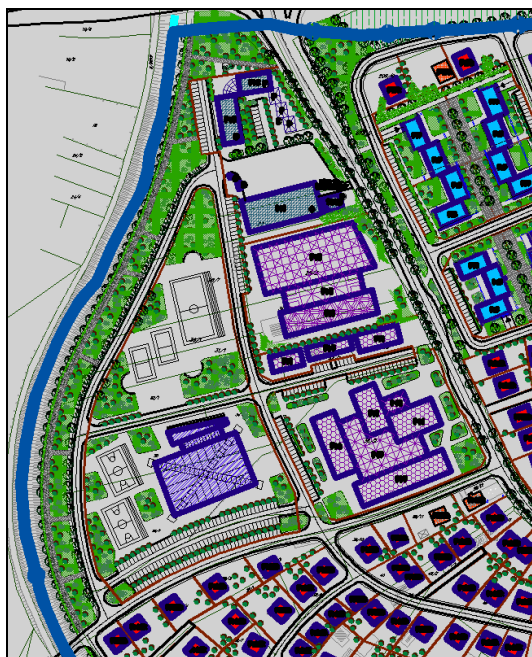
У оквиру **Локације 1** важећим регулационим планом дата је детаљна просторна организација са размјештајем и габаритима планираних објекта следећих намјена: комплекс ватрогасне станице, привредне дјелатности у склопу којих су предвиђени објекти фабричких комплекса, мале привреде, производно-складишних простори, вишенамјенски простори уз привредне објекте и занатско-трговачки центри. Уз канал Дашниц предвиђена је зона спорта и рекреације дефинисана размјештајем вањских спортских терена, спортске дворане и уређених зелених површина за пасивну и активну рекреацију. Спратност планираних објеката дефинисана је од П+0 до П+2.

Важећим регулационим планом за све планиране наведене објекте и садржаје дефинисане су четири грађевинске парцеле чије границе углавном нису усаглашене са катастарским међама постојећих катастарских парцела и одређене су према потребама планираних објеката и садржаја..

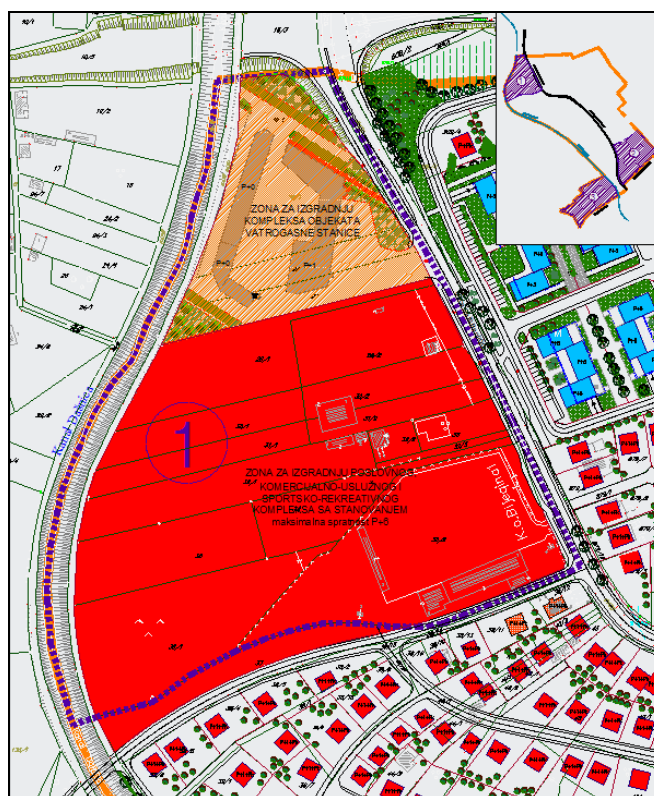
Од доношења Регулационог плана МЗ „Дашница (2006. године) до данас, односно израде ове измјене дијела плана, на предметној локацији и непосредном окружењу није дошло до реализације планских рјешења, односно привођења земљишта коначној намјени у складу са регулационим планом.

Потреба за измјеном дијела регулационог плана на овој локацији произашла је управо у периоду када су се покренуле активности на неопходном измјештању постојеће ватрогасне станице из централне зоне града на предвиђену локацију у обухвату РП „МЗ Дашница“. Садашња локација ватрогасне јединице није задовољавајућа са више аспеката – у склопу је централне градске језге у густо изграђеном простору без могућности проширења постојећих капацитета станице и доградње потребних пратећих објеката и садржаја. Том приликом евидентирана су бројна ограничења условљена детаљном просторном организацијом на новој локацији која са становишта потреба ватрогасне станице није одговарајућа.

Из наведених разлога, у измјени дијела Плана на овој локацији примијењена је флексибилнија концепција у склопу које је дефинисана **зона за изградњу комплекса објеката и ватрогасне станице**, без детаљније разраде са остављеном могућћу будуће организације у складу са потребама и фазама реализације овог комплекса која ће се дефинисати израдом урбанистичко-техничких услова и остале детаљне урбанистичке документације. Реализација планског рјешења, односно изградња будућих објеката, садржаја и уређење предметног простора може се изводити фазно. У фазној реализацији могуће је дефинисати грађевинске парцеле унутар локације као цјелине и планирати изградњу објеката за које ће се прибављати урбанистичка документација (за сваку фазу посебно).



Локација 1 измјене дијела регулационог плана – стање из важећег регулационог плана („Сл. гласник општине Бијељина бр. 10/06)



Локација 1 - план просторне организације измјене дијела регулационог плана

Како су на примјеру комплекса ватрогасне станице евидентирана ограничења за реализацију у складу са важећим Регулационим планом, тако су у склопу обухвата измјене дијела плана обухваћене и сусједне грађевинске парцеле намијењене за пословне дјелатности спорт и рекреацију. У складу са намјеном површина из плана

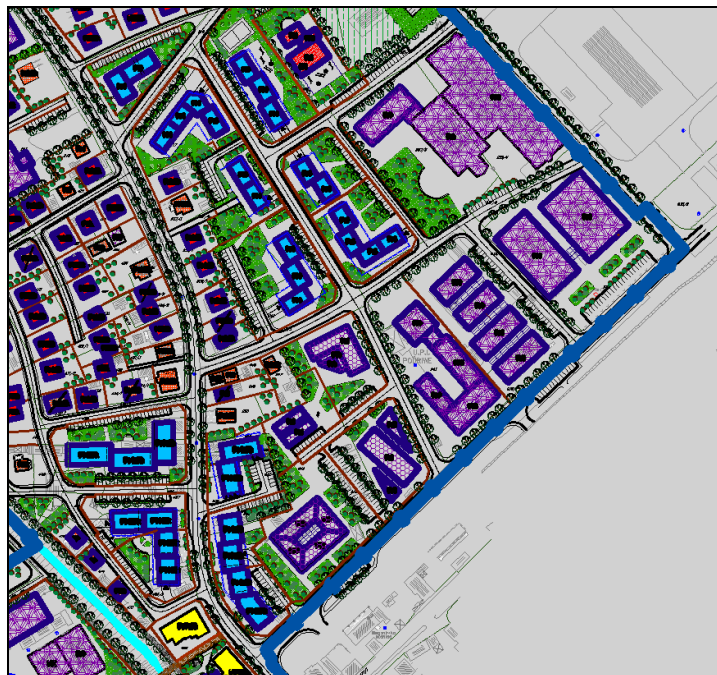
ширег подручја, као и намјенама дефинисаним у склопу просторне организације из важећег Регулационог плана, у измјени дијела Плана су поштоване наведене најене и дефинисана *површина за изградњу пословног, комерцијално – услужног и спортско-рекреативног комплекса са становањем максималне спратности до П+6*. Детаљан просторни размјештај, габарити и спратност будућих објеката у оквиру наведене намјене, као и парцелација земљишта унутар ове површине, пратећи објекти и садржаји, приступне саобраћајнице, зелене површине и инфраструктура рјешават ће се израдом урбанистичко-техничких услова и остале детаљне урбанистичке документације. При томе ће се примјењивати важећи Закони, Правилници и прописи који дефинишу ову област, имовински статус предметног земљишта, постојећа и планирана комунална инфраструктура, заштита животне средине и остали обавезујући елементи из планске и законске регулативе.

Циљ одабране концепције је да се створе услови за реализацију планираних намјена на овом простору и ограничења сведу на најмању могућу мјеру како би се земљиште привело коначној намјени уз учешће приватног и јавног партнерства.

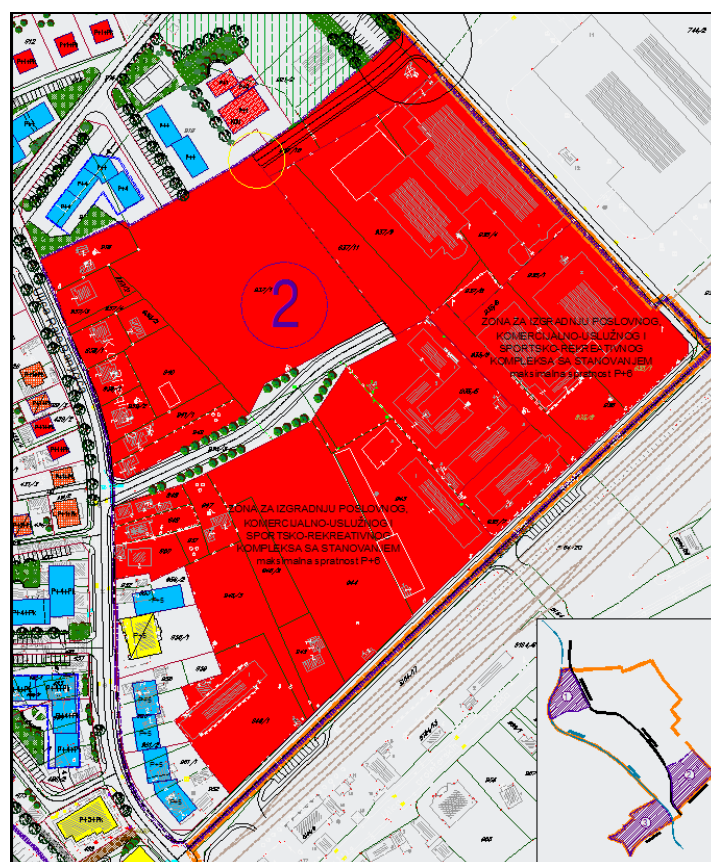
Када је у питању **Локација 2** ове измјене дијела регулационог плана, ситуација је слична као код локације 1 у погледу ограничења из важећег Регулационог плана. Са друге стране, ово је локација на којој, за разлику од локације 1, постоји значајан грађевински фонд углавном пословних, али мањим дијелом и стамбених објеката. Пословни објекти, као је описано у постојећем стању овог текста, различитог су бонитета и времена изградње. Уз улицу Шабачких ђака су стари објекти који су некада припадали индустријским комплексима „Индустријске зоне 1“ и комплексу жељезничке станице. Ради се о дотрајалим, дијелом девастираним објектима који нису у функцији. На пар тих објеката уз наведену улицу, промјеном власничког статуса, изведена је реконструкција, адаптација и промјена намјене у пословне објекте комерцијално-услужног типа. У овом дијелу обухвата је и комплекс објеката Казнено поправног завода (затвор) који су напуштени, односно ова установа је дислоцирана на другу локацију изван уже урбане зоне града.

Уз улицу Раје Баничића важећим Регулационим планом предвиђено је комплетирање грађевинских парцела и изградња низа вишепородичних стамбено-пословних објеката. Границе грађевинских парцела нису усклађене са стварним стањем, односно катастарским међама катастарских парцела, те је и реализација планираног вишепородичног становања изостала – изграђен само један вишепородични стамбено-пословни објекат. Тренутно су на овом потезу уситњене индивидуалне парцеле изграђене индивидуалним стамбеним објектима различитог бонитета.

Потреба за измјеном плана и на овој локацији у првом реду произилази из потребе власника пословних објеката који имају намјеру даље развијати пословање на овој локацији, али уз могућност рушења постојећих и изградње нових објеката или реконструкцијама и доградњама постојећих објеката. Наведено није било могуће, јер су постојећи објекти важећим Планом задржани у изведеним габаритима и приземне спратности.



Локација 2 измјене дијела регулационог плана – стање из важећег регулационог плана
(„Сл. гласник општине Бијељина бр. 10/06)



Локација 2 - план просторне организације измјене дијела регулационог плана

Измјена дијела Регулационог плана на овој локацији концепцијски је иста као и на локацији 1. У складу са намјеном површина из плана ширег подручја, као и намјенама дефинисаним у склопу просторне организације из важећег Регулационог плана, у измјени дијела Плана су поштоване наведене најене и дефинисана **површина за изградњу пословног, комерцијално – услужног и спортско-рекреативног комплекса са становањем максималне спратности до П+6**. Детаљан просторни размјештај, габарити и спратност будућих објеката у оквиру наведене намјене, као и парцелација земљишта унутар ове површине, пратећи објекти и садржаји, приступне саобраћајнице, зелене површине и инфраструктура рјешават ће се израдом урбанистичко-техничких услова и остале детаљне урбанистичке документације. При томе ће се примјењивати важећи Закони, Правилници и прописи који дефинишу ову област, имовински статус предметног земљишта, постојећа и планирана комунална инфраструктура, заштита животне средине и остали обавезујући елементи из планске и законске регулативе. Реализација планског рјешења, односно изградња будућих објеката, садржаја и уређење предметног простора може се изводити фазно. У фазној реализацији могуће је дефинисати грађевинске парцеле унутар локације као цјелине и планирати изградњу објеката за које ће се прибављати урбанистичка документација (за сваку фазу посебно).

Локација 3 ове измјене дијела регулационог плана обухвата пословну зону (садашња намјена овог простора) у југозападном дијелу подручја Регулационог плана. И у постојећем и у планираном стању условно је можемо подијелити у три мање цјелине. У постојећем стању то су: 1.- пословни објекти и садржаји уз улици Сремску чија намјена је у служби саобраћаја (бензинска пумпа, технички преглед возила и пратећи садржаји); 2. - пословни објекат комерцијалне намјене – Тржни центар „Том“ у југозападном углу локације уз улицу Крушевачку и Сремску, те 3. - трећа цјелина коју чини већи пословни комплекс – некада фабрички комплекс „Панафлекс“ који је у фази реконструкције и промјене намјене.

Као и на претходне двије локације важећи регулационим планом је на овој трећој локацији такође дат детаљан приказ просторне организације са размјештајем, габаритима и спратности објеката. Постојећи пословни објекти – некада комплекс „Панафлекс“ важећим планом су задржани на својим локацијама у изведеним габаритима и спратности. Без обзира што се ради о објектима који су у средњем и добром стању и чињеници да је план вишег реда предвидио промјену намјене ове локације из пословне у стамбено-пословну вишепородичног типа становања, реализација унутар комплекса је веома отежана. Постојећи објекти углавном не одговарају данашњим потребама и новој намјени.

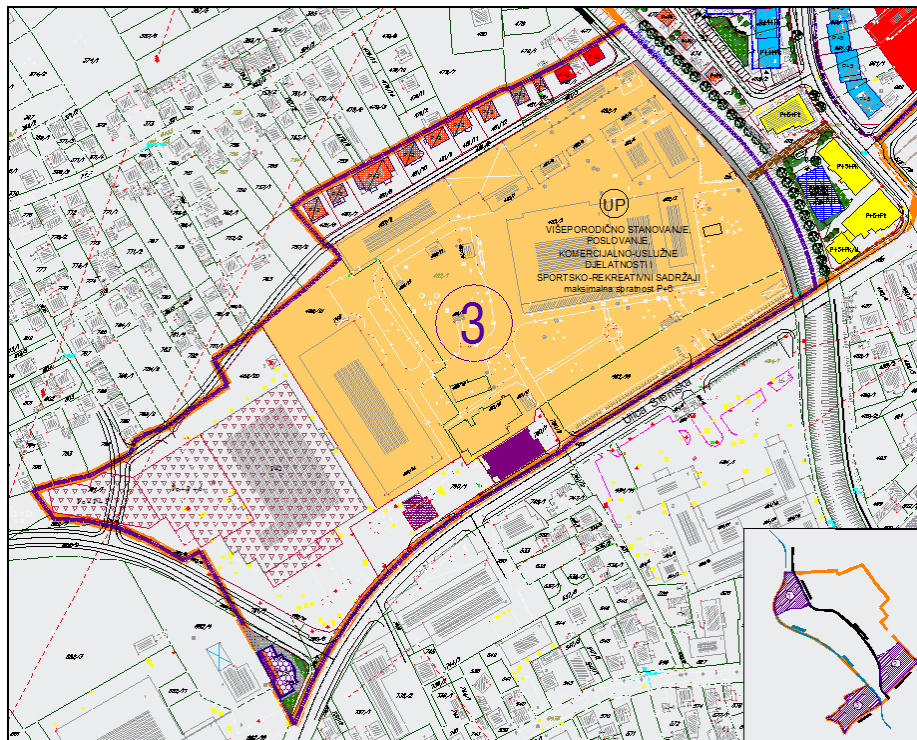
Са друге стране, на локацији на којој је изграђен Тржни центар „Том“ такође је дошло до промјене власничког статуса и исказана потреба за проширењем постојећег капацитета објекта са допуном новим садржајима. И ове интервенције не могу се спровести, обзиром да је важећим регулационим планом предметни објекат фиксних габарита ограничених грађевинским линијама.

Анализом просторне организације важећег Регулационог плана и исказаних нових потреба на третираним локацијама, и за ову локацију, као најоптималније рјешење, одабрана је слична концепција као и на претходне двије. Разлика постоји у томе што је власник пословне зоне некадашње фабрике „Панафлекс“ изразио жељу да се за ову локацију у наредном периоду изради и усвоји Урбанистички пројекат којим ће се дефинисати детаљно архитектонско-урбанистичко рјешење у складу са намјеном површине и сви остали пратећи објекти, садржаји, вањско уређење и сл. Сматрамо да је

израда урбанистичког пројекта заиста најоптималније рјешење за ову локацију и једини начин да се детаљно разраде сви потребни елементи. У складу са тим дефинисана је јединствена грађевинска парцела унутар које се детаљном разрадом може превидјети парцелација и фазна реализација будућих објеката и простора унутар комплекса. По намјени ова површина дефинише се као вишепородично становање, пословање, комерцијално-услугне дјелатности и спортско-рекреативни садржаји максималне спратности објеката до П+6. Реализација планског рјешења, односно изградња будућих објеката, садржаја и уређење предметног простора може се изводити фазно. У фазној реализацији могуће је дефинисати грађевинске парцеле унутар локације као цјелине и планирати изградњу објеката за које ће се прибављати урбанистичка документација (за сваку фазу посебно).



Локација 3 измјене дијела регулационог плана – стање из важећег регулационог плана („Сл. гласник општине Бијељина бр. 10/06)



Локација 3 - план просторне организације измјене дијела регулационог плана

Остали дијелови Локације 3 ријешени су тако да се пословни објекти у служби саобраћаја уз улицу Сремску задржавају, док се пословни објекат – Тржни центар „Том“, који је у међувремену промијенио власника и име у „Бијељина City mall“ планира са доградњом и надоградњом, допуном садржаја нове намјене из области комерцијалних и услужних дјелатности, културе, спорта и сл.

Све контактне површине изван обухвата локација измјене дијела плана, површине и парцеле непосредно уз границе обухвата измјене, ријешене су са максималним поштовањем планског рјешења из важећег регулационог плана.

III. Животна средина

У односу на потребе, могућности и циљеве организације, уређења и коришћења простора утврђује се план заштите животне средине.

Заштиту воде, тла и ваздуха могуће је спроводити тек након утврђене врсте загађивача и степена загађења, односно оптерећења појединих елемената и фактора животне средине. Због тога је неопходно, упоредо са реализацијом планских рјешења, проводити мјерења и анализе којима ће се утврдити зоне са недопуштеним концентрацијама загађивача.

Мјерења и анализе потребно је проводити плански, што значи да је неопходно успоставити мониторинг квалитета елемената и фактора животне средине на што обавезује Закон о заштити животне средине (Сл. гл. РС, бр. 71/12), закон о заштити ваздуха (Сл. гл. РС, бр. 124/11), и остали законски и подзаконски акти који третирају ову проблематику.

На овом степену познавања стања њихове загађености тешко је прописати адекватне мјере заштите. Због тога су у овом планском документу, у оквиру заштите животне средине,

наведене мјере које могу бити превентивне са роком до успостављања мониторинга квалитета, односно до дефинисања мјера заштите на основу мјерених резултата и анализа.

Поред тога, повећање броја становника и урбанизација директно утичу на повећање количина чврстог отпада који се мора прикупити, транспортовати и прерадити на начин који треба да задовољи прије свега санитарне услове, а онда и техничко-технолошке, економске и остале везане нарочито за заштиту животне средине.

Као и за подручје града, тако и за овај просторни обухват, највећи проблеми са аспекта заштите животне средине су проблеми комуналних предузећа и то проблеми сакупљања и одлагања чврстог отпада и проблем непостојања градске канализације. Поред тога, близина индустријске зоне и фабричких комплекса представљају додатне могуће изворе утицаја на стање животне

средине, посебно ако се у обзир узме да су ово старији комплекси који су у тренутним условима у стању борбе са рецесијом и опстанком, у промјенама процеса производње, а све су то елементи који без стручне и континуиране контроле представљају могуће опасне изворе негативних утицаја на животну средину.

На просторном обухвату плана налази се и отпад жељеза и метала, као намјена која се не уклапа адекватно у простор у који је смјештена ни са аспекта животне средине и њене заштите, нити са аспекта урбанизације и просторне организације стамбеног насеља. Стога је овим планом предложена тежња измјештања отпада, а до тог момента неопходно је приступити детаљној санацији и реорганизацији, те адекватном уређењу ове површине и довести је у ниво максимално безбједан са аспекта заштите животне средине. То би значило да се кроз реорганизацију и адекватно уређење површине на којој је смјештен отпад требају задовољити сљедећи услови :

да се задовоље сви хигијенски захтјеви,

да се обезбиједи заштитне мјере (противпожарна заштита и заштита од несрећних случајева),

да се испоштују естетски критеријуми,

да се обезбиједи адекватна заштита од атмосферских и других спољних утицаја,

да се обезбиједи класификација отпада и у складу са тим и складиштење уреди на адекватан начин и сл.

Заштита вода

Највећа загађења подземних и површинских вода очекивана су од фекалних и отпадних атмосферских вода. Њихова заштита може се остварити само изградњом фекалне канализације.

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

забранили продубљавање постојећих септичких јама,

нове септике градити према техничким прописима за овакве објекте,

извршити технички пријем нових септика,

контролисати и најстрожије забранили прикључење септика на кишну канализацију без услова прописаних од надлежних органа,

утврдити квалитет вода који се упуштају у канал Дашницу, према правилнику о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова који немају канализацију (Сл. гл. РС, бр. 44/01),

провођење свих мјера заштите за тло и ваздух, преко којих се загађења преносе у подземне воде.

Канал Дашница, који тангира обухват Регулационог плана "МЗ Дашница", на југозападној страни, није у обухвату локација измјене. Потребно је нагласити да су мјере заштите канала и заштите од вода као и остали елементи везани за овај водоток дефинисани и даље ће се разрађивати у оквиру планова вишег реда. Канал Дашница пролази кроз урбано подручје града Бијељине и представља границу више регулационих планова. Самим тим овај је водоток у првом реду дефинисан Урбанистичким, а потом и Просторним планом Града Бијељине.

Заштита тла

Заштиту тла потребно је проводити у више праваца и то :

- заштита тла као грађевинског медија, од деградације непланираним садржајима,
- заштита од деградације површинског дијела тла који је заштитни слој подземних вода од загађења са површине терена.

Да би се успоставила превентивна заштита тла од деградације и загађења потребно је:

- користити земљиште према планираној намјени површина,
- рационалније коришћење грађевинског земљишта изградњом објеката вишепородичног становања,
- забранити сваку врсту ископа или градње на површини тла која није у складу са планираним садржајима,
- планиране садржаје, ископе и градњу вршити према прописаним условима, у границама који су зацртани планом,
- изградити канализацију, како би се елиминисала загађења тла узрокована непрописним септичким јамама и отпадним водама производних погона,
- очистити површине зарасле у коров (појаву и ширење коровске биљке Амброзије схватити као велики проблем) и оптерећене комуналним отпадом.

Заштита ваздуха

За заштиту ваздуха, од прекомјерне оптерећености потребно је:

- заштиту од издувних гасова, прашине и буке узроковане саобраћајем, остварити постављањем заштитних дрвореда. За садњу дрвореда бирати врсте са максималном заштитном функцијом, као и најбољим својствима у погледу опстанка у датим условима живота,
- заштиту утицаја који се могу појавити из индустријске зоне и фабричких постројења који су у зони контакта, као и у склопу самог плана остварити изградњом планираног заштитног зеленог појаса, за одабир врсте садница потребно је ангажовати стручно лице, уз обавезну консултацију пејзажног архитекте,
- за елиминисање емисија усљед сагоријевања чврстих и течних горива, употребе енергије за гријање, потребно је фаворизовати кориштење геотермалне енергије или изградњу градске топлане тј. производње топлотне енергије са свим еколошким предностима, односно гасификација простора,

Заштита од буке

Повишени ниво буке у улицама, узрокован од саобраћајних средстава, могуће је смањити на следећи начин:

- постављањем заштитног зеленог појаса дуж саобраћајница,
- користити коловозне прекриваче који имају добра резонаторска својства, просторе стамбених насеља обогатити засадима зеленила, користећи одговарајућа хортикултурна рјешења,
- учесталу, строгу техничку контролу рада моторних возила.

Заштита урбаног стандарда

У опису стања животне средине, наведено је да нису присутни основни елементи урбаног стандарда, а то се односи првенствено на непостојање канализационе мреже и спортско-рекреативних садржаја. За побољшање животног стандарда потребно је:

предвидјети максимално озелењавање, како јавних, тако и индивидуалних, слободних површина, аутохтоним биљним врстама, планирати уређење шеталишта уз канал Дашницу. За дрвореде бирати биљне врсте које најбоље и брзо напредују у односу на карактеристике климе, земљишта и осталих услова опстанка у датој животној средини, које по положају дрвета, висини крошње задовољавају потребе у лијепом пејзажном изгледу, дају најбоље ефекте у пречишћавању загађеног ваздуха, односно, смањењу аерозагађења и комуналне буке, подићи ниво саобраћајне инфраструктуре и изградити паркинг просторе.

1.6. Заштита од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава, заштита од пожара

План мјера заштите од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава предмет су посебних изучавања на нивоу општинских служби. У планском документу може се дати препорука да се изгради централно склониште, или више склоништа у оквиру будућих објеката вишепородичног становања.

Све планиране мјере заштите елементарних непогода и фактора животне средине нису гаранција знатног побољшања квалитета животне средине. До момента успостављања мониторинга њиховог квалитета оне могу ублажити негативне ефекте, загађења и оптерећења средине прекомјерним концентрацијама полутаната.

заштита од пожара дефинисана је посебним прописима и у изради урбанистичке и техничке документације неопходно је примјењивати све важеће законе и правилнике из ове области, а то су:

- Закон о заштити од пожара ("Сл. Гласник Републике Српске", број 71/12)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице И уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката код којих је повећан ризик од пожара ("Сл. Гласник Републике Српске", број 39/13)

- Правилник о техничким нормативима за спољашњу И унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. Гласник Републике Српске", број 39/13)
- Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица ("Сл. Гласник Републике Српске", број 11/18)
- Правилник о техничким захтјевима безбједности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. Гласник Републике Српске", број 11/18)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара ("Сл. Гласник Републике Српске", број 11/18)
- Закон о промету експлозивних материја и запаљивих течности и гасова ("Сл. Гласник Републике Српске", број 78/11)
- Правилник о изградњи станица за снабдијевање горивом моторних возила И о складиштењу И претакању горива ("Сл. Гласник Републике Српске", број 26/12)
- Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о складиштењу и претакању запаљивих течности ("Сл. Гласник Републике Српске", број 26/12)
- Правилник о изградњи постројења за течни нафтни гас, складиштењу и претакању течног нафтног гаса ("Сл. Гласник Републике Српске", број 26/12).

Д) ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

І. Смјернице за даље планирање

1. Измјена дијела Регулационог плана МЗ "Дашница" у Бијељини представља детаљан спроведбени плански документ за дефинисани обухват укупне површине од 22,2ха за плански период до 2026. године. Наведена површина распоређена је на три физички раздвојене локације – локација 1 површине обухвата од 6,50ха, локација 2 површине обухвата 7,90х и локација 3 површине обухвата 7,80ха.
2. Границе обухвата Измјене дијела Регулационог плана детаљно су описане за сваку локацију у раздјелу Б; глави І.; одељку 1.1., овог текстуалног дијела. Граница просторне цјелине локација у оквиру плана третираних измјеном приказана је и на свим графичким прилозима овог плана.
3. За спровођење Плана дате су опште смјернице и урбанистичко-технички услови, а поред тога дефинисане површине:
 - Израда Урбанистичког пројекта у оквиру локације 3 - **вишепородично становање, пословање, комерцијално-услугне дјелатности и спортско-рекреативни садржаји максималне спратности објеката до П+6,**
 - Могућа разрада путем детаљнијег архитектонско-урбанистичког рјешења за комплекс у склопу локације 1 и 2: - **површина за изградњу пословног, комерцијално – услужног и спортско-рекреативног комплекса са становањем максималне спратности до П+6.**
4. Реализација измјене дијела регулационог плана унутар дефинисаних обухвата, односно изградња будућих објеката, садржаја и уређење предметног простора може се изводити фазно. У фазној реализацији могуће је дефинисати грађевинске парцеле унутар сваке локације као цјелине и планирати изградња објеката за које ће се прибављати урбанистичка документација (за сваку фазу посебно).

Регулациони план представља основ за израду урбанистичко-техничких услова у склопу документације за издавање локацијских услова за изградњу грађевина и уређење простора у оквиру граница обухвата измјене дијела Регулационог плана.

Овим планом утврђује се обавеза да се до изградње јединственог система фекалне канализације одводња отпадних вода из стамбених и других објеката рјешава у складу са Правилником о третману и одвођењу отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализације.

Обзиром да дијелом обухвата Регулационог плана Дашница прелазе надземни електро-водови (коридори 110 кВ и 35 кВ), те да је у обухвату плана и ЧТС Бијељина 3 (110 кВ), примјењују се пропозиције (смјернице из плана вишег реда које се односе на заштитне појасеве путева и далековода, а гласе:

Уз надземне електроенергетске водове успоставља се заштитни електроводни појас. Земљиште у заштитном електроводном појасу може се користити за пољопривредну обраду, ливаде, пашњаке, ниске расаднике и сл. У овом појасу не могу се градити стамбене и пословне зграде ни други објекти који би својим постојањем или функционисањем могли штетно утицати на сигурност електровода, као ни изводити други радови који би могли имати такав утицај.

За изградњу објеката ван заштитног електроводног појаса или у његовој близини, важе одговарајуће одредбе о сигурносној удаљености, сигурносној висини, хоризонталној сигурносној удаљености и другим сигурносним мјерама у складу са техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова од 10 – 400 кВ, које су поштоване и примијењене у овом регулационом плану.

II. Општи урбанистичко-технички услови за изградњу грађевина и за уређење и коришћење простора

Општи урбанистичко-технички услови за изградњу стамбених и других објеката, саобраћајних и инфраструктурних грађевина, одређени су у одговарајућим поглављима текстуалног дијела плана, на графичким прилозима, графичког дијела плана и у овим смјерницама.

II.1. СТАТУС ЗАТЕЧЕНИХ ОБЈЕКТА

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 имају оне грађевине које су до дана усвајања овог плана имале издате грађевинске дозволе, односно чија је изградња накнадно легализована. За све легално изграђене грађевине **које су у складу са просторном организацијом из овог регулационог плана** планом су дефинисане интервенције на њима у смислу могуће доградње, надоградње, реконструкције, промјене намјене у складу са планом.
- Ако постојећи легално изграђени објекат не задовољава услове у погледу минималног растојања од сусједног легално изграђеног објекта, а планом је дефинисана могућност доградње и надоградње истог не може се одобрити његова доградња у правцу тог сусједног објекта, али се може одобрити реконструкција, доградња у другим правцима, промјена намјене и сл.;
- Легално изграђене грађевине **које нису у складу са просторном организацијом из овог плана** (на локацијама на којима су изграђене планом су предвиђени други објекти или садржаји или су планиране јавне површине – саобраћајнице, приступи, паркинзи или сл.), могу се задржавати у изведеном стању до стицања

услова за привођење земљишта на којем су изграђене коначној намјени у складу са овим планом, а на истима су дозвољене следеће интервенције:

- Текуће одржавање које подразумејева:
 - 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

као и:

- санација;
- доградња у сврху обезбјеђења основних хигијенских услова;
- преградња (реконструкција) која нема карактер нове градње, тј. којом се не повећавају хоризонтални и вертикални габарити објекта;
- конзервација, тј. радови који су неопходни да се спријечи пропадање недовршене или оштећене зграде због дјеловања климатских утицаја;
- изградња инсталација за снабдијеване електричноенергијом и инсталација и уређаја за снабдијевање водом и за евакуацију и пречишћавање отпадних вода и других инсталација;
- изградња неопходних помоћних и економских зграда као привремених грађевина;
- одређивање грађевинске парцеле;
- промјена намјене објекта;
- промјена отвора на објектима;
- изградња неопходних помоћних просторија;
- постављање ограде (према одребама из овог плана);

2. Бесправно изграђене грађевине

- Легализација бесправно изграђених објеката вршиће се у складу са одредбама важећих закона и подзаконских аката.

П.1. Опште пропозиције за изградњу у зонама намјене: вишепородично становање, пословање, комерцијално-услугне дјелатности и спортско-рекреативни садржаји максималне спратности објеката до П+6,

При даљој разради на овим локацијама неопходно је поштовати:

- границу површине дефинисану у овој измјени плана;
- јавне површине (саобраћајнице и друге јавне површине) дефинисане у овој измјени плана,
- имовински статус земљишта при изради парцелације (одређивања грађевинских парцела за изградњу будућих објеката) у смислу да се границе грађевинских парцела поклапају са катастарским међама уколико се више катастарских парцела укључују у грађевинску парцелу

- све важеће прописе, стандарде и одредбе важећих Правилника код израде просторног, размјештаја објеката унутар ових површина,
- код лоцирања објеката водити рачуна о условима противпожарне заштите и минималним ширинама коридора за пролаз ватрогасног возила,
- код лоцирања нових и доградњи постојећих објеката водити рачуна о односу према сусједним приватним парцелама и објектима, у смислу међусобних прописаних растојања,
- важеће прописе и стандарде везане за рјешавање саобраћаја у мировању, односно ускладити капацитете ових површина (простори за паркирање) са намајенама и капацитетима будућих објеката, смјерницама и уз сагласност надлежних коомуналних предузећа,
- рјешења ускладити са условима заштите и унапређења стања животне средине у складу са важећим законима и правилницима из ове области
- примијенити, у складу са расположивим просторним условима локација, усвојени норматив за зелене површине, односно уколико није могуће примијенити наведени норматив (20% површине грађевинске парцеле) предвидјети тампоне дрвореда, односно заштитног зеленила према јавним површинама и стамбеним зонама изван границаобухвата ових локација.

За све објекте – индивидуалног становања, вишепородичног становања, пословне објекте који се налазе унутар обухвата локација измјене и у контактним зонама, важе пропозиције из важећег регулационог плана које се у цијелости преносе у даљем дијелу текста.

II.2. ПРОПОЗИЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОРОДИЧНИХ СТАМБЕНИХ И СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА

Индивидуални стамбени објекат је зграда стамбене намјене на посебној грађевинској парцели са највише три стана, који нема више од подрума и три надземне етаже.

Индивидуални стамбено-пословни објекат је зграда стамбене намјене на посебној грађевинској парцели са највише три стана, који нема више од подрума и три надземне етаже.

За просторни обухват Измјене дијела Регулационог плана МЗ "Дашница" у Бијељини, а усаглашавајући овај и плански документ ширег подручја, прописују се следеће пропозиције и услови :

1. Услови у односу на грађевинску парцелу, грађевинске линије, сусједне парцеле и сусједне објекте

Код израде урбанистичко-техничких услова и локацијских услова, неопходно је придржавати се следећих правила:

- На једној грађевинској парцели може да се гради један породични стамбени објекат са директним приступом на улицу.

- Поставка објекта на грађевинској парцели одређује се грађевинским линијама и габаритима грађевине. Грађевинским линијама утврђују се граничне линије грађевине (објекта) у односу на садржаје на сусједним грађевинским парцелама или другим сусједним површинама (улице и јавне површине и сл.). Грађевинске линије утврђене су у графичком дијелу плана
 - Изнад висине 3,50 метара од коте терена могуће је дозволити изградњу еркера (конзолни препуст габарита објекта), односно балкона на свим слободним фасадама објекта на којима је то могуће у односу на удаљености од граница грађевинске парцеле, као и испред грађевинске линије, максимално до 1,0 метара.
 - Поставком објекта у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбиједити:
 - a) изградња објекта у складу са техничким и технолошким захтјевима и условима,
 - b) могућност редовног коришћења грађевине у складу са намјеном, функцијом и технолошким захтјевима,
 - c) оптимално и прописно одстојање од граница грађевинске парцеле и од сусједних постојећих или планираних објеката,
 - d) оптимална оријентација објекта у складу са намјеном и технолошким захтјевима, а посебно оптимална оријентација стамбених простора у функцији обезбјеђења осунчаности, видика, провјетравања заштите од падавина и вјетра и сл.,
 - e) усклађеност поставке новог објекта са поставком сусједних постојећих или планираних објеката, уколико је та усклађеност везана за за естетске, функционалне и сличне разлоге,
 - f) могућност постављања неопходних пратећих помоћних објеката уколико су дозвољени и на начин на који су дозвољени овим планом, односно неопходних пратећих објеката техничке инфраструктуре (прикључака на комуналне инсталације) те ограда, приступних стаза и сл.,
 - g) могућност несметаног приступа објекту у циљу редовног коришћења, одржавања и у случају евентуалних хаварија, пожара или сличних опасности,
 - h) могућност рационалног уређења и коришћења преосталих дијелова грађевинске парцеле.
2. **Хоризонтални габарити – постојећи породични стамбени објекти:** у графичком дијелу плана постојећи индивидуални стамбени објекти приказани су у затеченим хоризонталним габаритима. Ови габарити представљају основе приземља објеката и исти су оријентациони по ширини и дубини. У том смислу сви постојећи стамбени објекти могу се дограђивати на свим странама објекта уколико за доградњу постоје услови. У колико постоје могућности да се доградњом објекта (на свим странама објекта) могу задовољити услови минималног растојања од границе грађевинске парцеле (2,50m или мање уз сагласност сусједа, али не мање од 1,0m), услови минималног растојања од регулационе линије (5,0m) или услови минималног растојања од објеката на сусједним парцелама (5,0m), таква доградња се може дозволити и дефинисаће се детаљним урбанистичко-техничким условима у поступку издавања локацијских услова или одобрења за грађење за објекте за које није потребно издавање локацијских услова у складу са одредбама Закона. Уз наведено, обавезујући

елемент је и проценат заузетости парцеле код ових доградњи који орјентационо треба да буде до 40% у дијелу обухвата који припада Зони проширеног центра и орјентационо до 30% у дијелу обухвата који припада зони ужег урбаног подручја – уз дозвољена минимална одступања у складу са смјерницама из плана ширег подручја.

У колико је постојећи објекат већ лоциран на грађевинској линији на 5,0м од уличне регулације, или је на минималној или мањој удаљености од границе грађевинске парцеле, те уколико су међусобна растојања сусједних објеката мања од прописаних, доградње објекта према тим странама нису дозвољене. Тада се дозвољава доградња према дубини парцеле (односно према оним странама у складу са претходно описаним могућностима и условима доградњи постојећих објеката)

Планирани породични стамбени објекти: у графичком дијелу плана приказани су планирани индивидуални стамбени објекти у хоризонталним габаритима основе приземља објекта који су орјентациони по ширини и дубини. Детаљним урбанистичко-техничким условима, у поступку издавања локацијских услова или одобрења за грађење за објекте за које није потребно издавање локацијских услова у складу са одредбама Закона, прецизно ће се дефинисати хоризонтални габарити планираних индивидуалних објеката уз поштовање услова наведених у претходном дијелу ове смјернице, који дефинише доградње постојећих објеката

3. Вертикални габарити породичних објеката изражени спратношћу објеката, дефинисани су у графичком прилогу просторне организације овог плана у смислу да је максимална дозвољена спратност П+2 уз могућност изградње подрумске етаже и могућност коришћења корисног дијела таванског простора за пратеће садржаје у служби становања. Последња етажа се може пројектовати као поткровље, високо поткровље и пуни спрат.

Поткровљем код нове изградње и надзиђивања, сматра се уређени простор на последњој етажи чији надзидак изнад стропне конструкције није већи од 1,40 m и чији су прозори изведени на забатном зиду, у косини крова или као стојећи прозори на косом дијелу крова.

Високим поткровљем код нове изградње и надзиђивања, сматра се уређени простор задње етаже чији надзидак изнад стропне конструкције није већи од 1,80m и чији су прозори изведени на забатном зиду, у косини крова или као стојећи прозори на косом дијелу крова.

Висина надзида на задњој етажи која је већа од 1,80м сматра се пуном спратном висином, односно *пуном етажом*, а не поткровљем.

У колико се последња етажа пројектује као мансарда, мансарде се на индивидуалним стамбеним објектима дефинишу на следећи начин: - *мансарда* је облик кровне конструкције која се састоји од двије изломљене кровне равни, при чему збир нагиба доње и горње мансардне кровне равни износи 90^0 , а прихватљивим углом нагиба доње равни сматра се угао од 60^0 - 75^0 . Код мансардних кровова не постоји надзид изнад стропне конструкције последњег спрата. Елементима кровне конструкције (распињаче, клијешта - на мјесту прелома кровних равни), простор се у мансардним крововима по вертикали дијели на 2 дијела. Доњи дио у принципу треба да има висину од 2,60m до 2,80m

и пожељно је да не излази изван фасаде док се горњи дио сматра таванским простором.

4. Све планом дефинисане доградње и надзиђивања морају се ускладити по врсти материјала и начину спољне обраде са објектом који се дограђује, како би представљали квалитетну архитектонску цјелину,
5. У постојећим и планираним породичним стамбеним објектима може се приземна етажа у цјелини или дјеломично намијенити за пословне дјелатности које су компатибилне становању.
6. Пословне дјелатности које се могу обављати морају бити компатибилне са становањем, тј. такве да буком, вибрацијама, зрачењем, емисијама штетних материја, већом опасношћу од пожара, експлозије или друге врсте техничких инцидената, не угрожавају нормално становање и рад у истој или у сусједним зградама.
7. У оквиру грађевинских парцела породичног типа становања могу се планирати, поред постојећих или планираних стамбених и стамбено-пословних објеката породичног типа становања, засебни пословни објекти (привремени или стални), ако то дозвољавају конкретни услови на парцели, а што ће се дефинисати детаљним урбанистичко-техничким условима у склопу поступка издавања локацијских услова или одобрења за грађење за објекте за које није потребно издавање локацијских услова у складу са одредбама Закона. Урбанистичко-техничке услове дефинисати тако да се ничим не угрозе саобраћајнице, сусједне парцеле и објекти, а да се истовремено обезбиједи и услови адекватног кориштења и употребе стамбеног објекта на истој парцели.
8. У свим планираним породичним објектима дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже која се користи за смјештај пратећих садржаја (складишта, гараже, оставе, склоништа, котловнице и сл.).
9. Помоћне просторије за планиране објекте треба смјештати у оквиру самог стамбеног објекта у подрумској или приземној етажи, те корисном дијелу таванског простора.
10. Може се дозволити изградња и засебних помоћних објеката у оквиру грађевинске парцеле на којој је планиран стамбени објекат, ако то дозвољавају конкретни услови на парцели, а што се дефинише детаљним урбанистичко-техничким условима у склопу поступка издавања локацијских услова или одобрења за грађење за објекте за које није потребно издавање локацијских услова у складу са одредбама Закона. Као помоћни објекти у склопу породичног становања, овим планом се подразумевају гараже за путничке аутомобиле, котларнице, оставе за огрев, љетниковци, посебно уређени роштиљи и слични елементи дворушног уређења. Ови објекти морају испуњавати пропозиције дефинисане планом ширег подручја, односно не могу имати површину већу од 36,0 m² (брutto развијена грађевинска површина), спратност само приземну (П + 0), не смију прећи изван минималне раздаљине грађевинске линије од 5,0m према улици или приступном

путу и морају бити удаљени од границе грађевинске парцеле мин. 2,5 m, уколико се не ради о постојећим објектима, уколико овим планом није дефинисано другачије и уколико нема писмене сагласности сусједа.

11. Не смију се градити помоћни – економски објекти за држање стоке. Под економским објектима подразумевају се објекти за држање стоке (свињци, кокошињци, штале и сл.), објекти за складиштење пољопривредних производа типа чардака, сјенара, сушара и сл. и свих других сличних објеката који се иначе појављују у склопу сеоског домаћинства. Све постојеће економске објекте који се налазе на просторном обухвату плана потребно је уклонити.
12. Грађевинске линије објеката дате су на графичком прилогу дефинисане аналитичким подацима. Ове граничне линије представљају линију коју објекат не може прећи најистуренијим дијелом приземне етаже. Грађевинске линије у овом плану одређују се са минималним растојањем од уличне регулације од 5,0m. Постојећи објекти који су већ изграђени на мањем растојању задржавају се на том растојању и не могу имати доградњу у том правцу. Постојећи објекти који су на већем растојању од минимално утврђеног од уличне регулације, могу се доградити до те раздаљине (5,0m од регулационе линије). Грађевинске линије планираних објеката се морају поштовати у поступку издавања урбанистичке документације (линија приземља објекта).
13. Изнад висине 3,50 метара од коте терена могуће је дозволити изградњу еркера, односно балкона на објекту на слободним фасадама објекта као и испред грађевинске линије, максимално до 1,0 метара. За наведене конзолне препусте такође важи услов да хоризонтални габарити осталих надземних етажа објекта не могу захватити ваздушни простор изнад коловоза саобраћајница или изнад других планираних објеката или њихових грађевинских парцела.
14. Грађевинске парцеле на којима су изграђени или планирани објекти породичног типа становања могу се оградити оградом. За постављање ограда примијенити услове садржане у Смјерницама из Ревизије и измјене Урбанистичког плана града Бијељине:
 - ограде се у правилу могу поставити :
 - a. око породичних стамбених објеката, односно на дефинисаним грађевинским парцелама у породичном типу становања,
 - b. око комплекса пословних зграда намијењених за једног или више корисника за које је одређена заједничка грађевинска парцела,
 - c. око паркова и других уређених зелених површина које су по намјени и функцији сличне парковима
 - d. око војних објеката и површина,
 - e. око спортских и спортско-рекреационих површина
 - f. око сакралних објеката и гробаља,
 - g. око непосредне зоне заштите изворишта воде,
 - h. око заштитних зона објеката културно-историјског и природног наслеђа,
 - i. у другим случајевима када је то оправдано из безбједносних, функционалних, имовинско-правних или других разлога;
 - ограде се не могу постављати:

- a) око вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката,
 - b) око комплекса вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословних зграда који су у функционалном смислу дијелови шире цјелине (градски тргови, градски блокови, трговински, занатски или слични центри) и сличне цјелине у којима би постављање ограда око дијелова цјелине било противно или у нескладу са функцијом цјелине,
 - c) у случајевима када би ограда ометала прегледност саобраћаја, функцију сусједних површина, урбанистичку концепцију цјелине, амбијенталне карактеристике и слично;
- ограда се поставља на границу грађевинске парцеле или катастарске пацеле уколико није утврђена грађевинска парцела. Када се не ради о грађевинској парцели као што је то случај код заштитних зона, пољопривредних земљишта и сл. онда се ограда поставља на граници зоне, комплекса или сл., а увијек тако да габарити не излазе ван те границе;
 - између сусједних грађевинских парцела поставља се једна ограда као заједничка, а може се изводити као зидана, жива ограда, од камена, дрвета или жељезних профила (ковано жељезо). Не може се дозволити постављање ограда од бодљикаве жице;
 - максимална висина ограда око стамбених породичних објеката је 1,5 м са соклом. Постојеће високе ограде око ових објеката треба уклонити и нове ограде поставити у складу са условима из ових смјерница и условима из урбанистичког плана. Изузетно, ограда може бити виша у специфичним случајевима (индустријски комплекси, војни комплекси, стадиони, складишта и сл.). Висина ограда око заштитних зона, пољопривредних комплекса и сл. одређује се тако да буде у функцији заштите;
 - ограда мора испуњавати естетске услове и бити у складу са амбијентом и функцијом. Ограде према улици морају бити транспарентне и изведена од одговарајућих материјала (дрво, ковано гвожђе и сл), односно не смију бити изведене од бетонских блокова, зидане и затворене. Умјесто ограда или уз ограду са унутрашње стране може се засадити жива ограда.
15. Фасаде објеката морају бити изведене савременим материјалима и у складу са архитектуром поднебља, термичким условима и осталим стандардима и техничким условима за ову врсту објеката.
16. У породичним објектима је максимално формирање 3 засебне стамбене јединице

II.3. ПРОПОЗИЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНИХ И СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА ВИШЕПОРОДИЧНОГ ТИПА СТАНОВАЊА

Поред општих услова и правила датих планом ширег подручја, за подручје Измјене дијела Регулационог плана МЗ "Дашница" у Бијељини примјењују се сљедећа правила за објекте вишепородичног типа становања :

- поставком објекта у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбиједити:
 - изградња објекта у складу са техничким и технолошким захтјевима и условима. Објекат мора бити пројектован и изграђен тако да се постигне

безбједност објекта у цјелини, као и у сваком његовом дијелу посебно. Безбједност је способност објекта да издржи сва предвиђена дјеловања која се јављају у току грађења и коришћења, те да задржи све битне техничке карактеристике током предвиђеног времена трајања, а то су:

- механичка отпорност материјала и стабилност објекта,
 - безбједност у случају пожара,
 - заштита живота и здравља,
 - приступачност,
 - енергетска ефикасност, односно уштеда енергије и топлотна заштита изаштита од штетног утицаја на животну средину,
 - могућност редовног коришћења грађевине у складу са намјеном, функцијом и технолошким захтијевима,
 - оптимално и прописно одстојање од границе грађевинске парцеле и од сусједних постојећих или планираних објеката,
 - оптимална оријентација објекта у складу са намјеном и технолошким захтијевима, а посебно оптимална оријентација стамбених простора у функцији обезбјеђења осунчаности, видика, провјетравања заштите од падавина и вјетра и сл.,
 - усклађеност поставке новог објекта са поставком сусједних постојећих или планираних објеката, уколико је та усклађеност везана за за естетске, функционалне и сличне разлоге,
 - могућност несметаног приступа објекту у циљу редовног коришћења, одржавања и у случају евентуалних хаварија, пожара или сличних опасности,
 - могућност рационалног уређења и коришћења преосталих дијелова грађевинске парцеле.
- грађевинске парцеле дефинисане измјеном плана за изградњу вишепородичних објеката могу се међусобно укрупњавати - двије или више грађевинских парцела, могу се објединити у јединствену грађевинску парцелу, а исто ће се дефинисати урбанистичко-техничким условима у склопу поступка локацијски услова.
 - у поступку прибављања урбанистичке документације (грађевинска дозвола) неопходно је прибавити сагласност надлежног комуналног предузећа, а којом ће бити одређен број и тип контејнера за одлагање комуналног отпада и потребан простор за њихово постављање.

1. Хоризонтални габарити планираних вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката су максимални. У принципу, код издавања урбанистичко-техничких услова и локацијских услова потребно се придржавати димензија хоризонталних габарита објеката у складу са планом просторне организације из овог плана. Када за то постоје оправдани разлози (примјена стандардних растера код пројектовања, усклађивање габарита са границом катастарске или грађевинске парцеле, обезбјеђење прописаних техничких услова и норматива за организовање пословног простора за одређену намјену, олакшавање рјешавања имовинско-правних односа, олакшавање провођења планског рјешења и сл.), детаљним урбанистичко-техничким условима могу се, на образложен и документован захтјев подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, одредити дефинитивни хоризонтални габарити објекта који у нужној мјери одступају од максималних

габарита из овог плана. Услов за примјену одредаба овог става је да се промјеном хоризонталног габарита не прелазе регулационе линије или границе грађевинске парцеле, нити заузима простор планиран за саобраћајнице и саобраћајне површине. Постојање оправданих разлога утврђује се и образлаже у текстуалном дијелу детаљних урбанистичко-техничких услова.

2. Вертикални габарити вишепородичних објеката изражени спратношћу објеката, дефинисани су у графичком прилогу просторне организације и као такви они су максимални. Детаљним урбанистичко-техничким условима одређује се спратност вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката, али мора остати у датим максималним границама. У колико се ради о објектима планираним у виду уличног низа или блока дилатационо спојених објеката (ламела) мора се водити рачуна да висинска регулација истих, која подразумијева нивелациону коту вијенца последње етажне (стрехе), мора бити уједначена за објекте исте спратности. Ово се односи и на случајеве да се у неком од објеката пројектује галерија у склопу приземне или неке друге етажне. Без обзира на пројектовану галерију, висина вијенца последње етажне не може бити већа од исте висине класично пројектованог објекта (без галерије). Нивелациони услови, односно максималне висине вијенца последње етажне (стрехе) утврђују се урбанистичко-техничким условима и локацијским условима, тако што се као параметар узима да је конструктивна висина пословне етажне 3,20m, а конструктивна висина стамбене етажне 2,80m. У колико се пројектују мање или веће конструктивне висине етажне, те у колико се пројектује већи или мањи надземни дио темеља (сокл), мора се испоштовати услов да се вијенац планираног објекта уклапа са вијенцем постојећег објекта уз који се дилатационо спаја, односно да дилатационо спојени објекти исте спратности морају имати исту висину вијенца завршне етажне.

3. Последња етажа на објектима вишепородичног типа становања може бити изведена као поткровље, високо поткровље или пуни спрат, те као мансарда.

Поткровљем код нове изградње и надзиђивања, сматра се уређени простор задње етажне чији надзидак изнад стропне конструкције није већи од 1,40 m и чији су прозори изведени на забатном зиду, у косини крова или као стојећи прозори на косом дијелу крова.

Високим поткровљем код нове изградње и надзиђивања, сматра се уређени простор задње етажне чији надзидак изнад стропне конструкције није већи од 1,80 m и чији су прозори изведени на забатном зиду, у косини крова или као стојећи прозори на косом дијелу крова.

Висина надзида задње етажне која је **већа од 1,80m** сматра се пуном спратном висином, односно **пуном етажом**.

Мансарда је облик кровне конструкције која се састоји од двије изломљене кровне равни, при чему збир нагиба доње и горње мансардне кровне равни износи 90⁰, а прихватљивим углом нагиба доње равни сматра се угао од 60⁰ - 75⁰. Код мансардних кровова не постоји надзид изнад стропне конструкције последњег спрата. Елементима кровне конструкције (распињаче, клијешта - на мјесту прелома кровних равни), простор се у мансардним крововима по вертикали дијели на 2 дијела. Доњи дио у принципу треба да има висину од 2,60m

до 2,80м и пожељно је да не излази изван фасаде док се горњи дио сматра таванским простором и за исти важе услови из смјернице за таванске просторе.

4. Покривање објеката вишепородичног типа становања може се пројектовати и извести као коси кровови, мансарде или равни кровови. У колико се примјењују коси кровови и мансарде, тавански простор испод кровне конструкције, а чија величина зависи од величине и облика габарита објекта те врсте кровне конструкције, врсте покривача и нагиба кровних равни, не може се користити као засебан стамбени простор. Приступ заједничком таванском простору обезбјеђује се искључиво преко прописно изведеног отвора у стропној плочи и пењалица. Не може се изводити степенишни крак у хаустору до таванског простора. У колико се примјењују равни кровови исти морају бити пројектовани и изведени у свему у складу са техничким правилницима и условима за извођење равних кровова.
5. У изузетним случајевима, и то само у већ постојећим објектима изграђеним прије усвајања овог плана, односно у случајевима који су у поступку код надлежног Одјељења, а на којима је тавански простор изведен као стамбени, исти се може легализовати као стамбени простор у складу са условима дефинисаним од стране надлежног Одјељења општинске управе. У том случају таван се третира као још једна етажа са којом објекат у цјелини мора задовољити основне техничке услове (лифт, ширина вертикалних и хоризонталних комуникација у складу са спратношћу објекта и бројем стамбених јединица и сл.). Ова се пропозиција може примијенити само у случајевима гдје спратност објекта са изведеним таванским простором не прелази максималну спратност дефинисану планом ширег подручја (Урбанистички план).
6. Приземља вишепородичних стамбено-пословних објеката у правилу су намијењена дјелатностима које су компатибилне становању. Пословне дјелатности које се могу обављати морају бити такве да буком, вибрацијама, зрачењем, емисијама штетних материја, већом опасношћу од пожара, експлозије или друге врсте техничких инцидената, не угрожавају нормално становање и рад у истој или у сусједним зградама, односно у њиховом окружењу.
7. На грађевинским парцелама на којима је овим планом предвиђена изградња објеката вишепородичног типа становања, могу се градити: стамбени објекти без пословних садржаја, стамбено-пословни објекти са пословним садржајима у склопу приземне етаже, или више етажа изнад приземља, те пословни објекти без стамбених простора, у складу са потребама израженим у току имплементације плана и уз услов да су задовољени сви елементи из претходног члана ових смјерница (врста пословања).
8. На површинама грађевинске парцеле и јавним површинама испред вишепородичних стамбено-пословних објекта у чијем су приземљу угоститељски пословни садржаји, а гдје постоје одговарајући просторни услови, дозвољено је постављање љетних башти, искључиво као привремених

9. Овим планом дефинишу се грађевинске парцеле стамбено-пословних вишепородичних објеката или комплекса ових објеката које се морају дефинисати у поступку прибављања урбанистичке документације (локацијских услова и одобрења за изградњу). Морају се дефинисати нове грађевинске парцеле, урадити идејни пројекат комплекса на грађевинској парцели (у колико то затражи надлежно одјељење општинске управе), а потом фазно приступати изградњи планираних објеката - ламела.
10. Паркинг простор за потребе вишепородичних стамбених - стамбено-пословних објеката потребно је ријешити у оквиру планиране грађевинске парцеле и то минимално једно паркинг мјесто по стамбеној и пословној јединици. Ако инвеститор не може обезбиједити сопствено паркирање по важећим нормативима дужан је уплатити одређена средства, која се утврде посебном Одлуком, по стамбеној јединици и по јединици пословног простора (ако се ради о више пословних простора), а из прикупљених средстава потребно је обезбиједити адекватно и квалитетно паркирање (паркинг платои или колективне паркинг гараже).
11. У свим планираним вишепородичним објектима дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже која се користи за смјештај пратећих садржаја (складишта, гараже, оставе, склоништа, котловнице и сл.), а могућност извођења ове етаже, дефинисаће се детаљним урбанистичко-техничким условима, пројектом геомеханичког испитивања тла, утврђивања техничких елемената и оправданости извођења, односно пројектно-техничком документацијом у виду идејног и главног пројекта. Уколико се кроз урбанистичко-техничке услове, односно локацијске услове дефинише изградња паркинг гараже у склопу подрумске етаже, ова етажа може имати нешто веће габарите у односу на етажу приземља (габарите потребне за организацију паркирања у подрумском дијелу).
12. Грађевинске линије објеката дате су на графичком прилогу дефинисане аналитичким подацима. Ове граничне линије представљају линију коју објекат не може прећи најистуренијим дијелом приземља. Детаљним урбанистичко-техничким условима одређује се положај објеката према грађевинским линијама. Када за то постоје оправдани разлози (организација простора, примјена стандардних растера за пројектовање, обликовно усклађивање са сусједним зградама и сл.) детаљним урбанистичко-техничким условима могу се одредити хоризонтални габарити осталих надземних етажа (осим приземља) који прелазе планиране грађевинске линије у мјери која је нужна да се уваже наведени разлози (балкони, терасе, фасадни лифтови, украсни елементи фасаде, конзоле, стрехе и сл.). На основу одредаба овог става не могу се одредити хоризонтални габарити осталих надземних етажа објекта који би захватили ваздушни простор изнад коловоза саобраћајница или изнад других планираних објеката или њихових грађевинских парцела
13. На плану просторне организације приказани габарити представљају габарите приземне етаже. Изнад висине 3,50 метара од коте терена могуће је дозволити изградњу еркера, односно балкона на згради испред грађевинске линије, као и на задњим фасадама у дубини парцеле, максимално до 1,0 метара, а што се мора

дефинисати у поступку израде урбанистичко-техничких услова и локацијских услова.

14. Не може се постављати ограда око вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката без обзира да ли се раде као самостални (слободностојећи) у низу или у виду блокова.
15. Фасаде објеката морају бити изведене савременим материјалима и у савременој обради у складу са врстом објекта и са термичком изолацијом према прорачуну у склопу Главног пројекта.
16. За објекте вишепородичног типа становања, а у складу са Законом којим је уређено геолошко истраживање у Републици, потребно је у склопу техничке документације израдити елаборат геомеханичких карактеристика тла.
17. Објекти за колективно становање, објекти или дијелови објеката који су у јавној употреби или се користе за обављање услужне и привредне дјелатности, морају бити пројектовани и изграђени тако да се лицима са умањеним тјелесним способностима осигура несметан приступ, кретање, рад и боравак.
18. За изградњу објеката вишепородичног типа становања мора се прибавити противпожарна сагласност на пројектовано и на изведено стање.
19. У колико се нови објекат гради на граници грађевинске (катастарске) парцеле (на међи) на којој је (или непосредно уз њу) постављен постојећи објекат, или се гради на малом размаку од сусједног постојећег објекта, обавезна је израда пројекта осигурања сусједног објекта, који се прилаже уз Главни пројекат за извођење, (или се дефинише у склопу Главног пројекта), подлијеже ревизији заједно са Главним пројектом, те постаје саставни дио документације за издавање одобрења за грађење.

Ш. ПРОПОЗИЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И НАДОГРАДЊУ ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА НА ЛОКАЦИЈАМА ИЗМЈЕНЕ ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

А) ЛОКАЦИЈА 1

1. У оквиру локације 1 Планом су дефинисане двије веће грађевинске парцеле у склопу којих је дефинисана намјена будућих објеката и садржаја. У реализацији Плана унутар дефинисаних грађевинских парцела може се вршити додатна парцелација на мање грађевинске парцеле у складу са фазама будуће изградње, а што ће се дефинисати урбанистичко-техничким условима.
2. Планом су дефинисане регулационе и грађевинске линије које су обавезујуће у изради урбанистичко-техничких услова.

3. Просторни размјештај будућих објеката и садржаја унутар обухвата локације 1 дефинисаће се детаљним урбанистичко-техничким условима при чему се морају поштовати дефинисана намјена и максимална спратност задате овим Планом, те урбанистички параметри у складу са важећим Законом и Правилником. За изградњу стамбено-пословних објеката унутар обухвата локације 1 примјењују се опште смјернице из овог Плана које дефинишу услове изградње стамбених и стамбено-пословних објеката (претходни дио овог текста). За изградњу пословних објеката и других нестамбених садржаја унутар обухвата локације 1, у зависности од сложености и детаљне намјене пословања примјењиват ће се важећи закони и правилници, те технички и технолошки услови везани за конкретно пословање (дјелатност).
4. За изградњу пословних објеката прилажу се **геомеханички елаборат** (за објекте за које је то потребно у складу са одредбама Закона) и **пројекат вањског уређења**. Елаборат о геотехничким и геомеханичким карактеристикама земљишта, који служи као подлога за дефинисање начина темељења објеката, ради се у складу са одредбама закона којим је уређено геолошко истраживање у Републици Српској.
5. За изградњу (као и реконструкцију, доградњу и надоградњу постојећих) пословних објеката обавезан је прилог **елаборат о опасностима и предузетим мјерама противпожарне и заштите на раду**, који мора бити урађен стручно и у свему у складу са прописима противпожарне заштите, овјерен од стране верификоване установе или лица, на који мора бити прибављена сагласност надлежне установе – **противпожарна сагласност**. У изради овог елабората придржавати се одредби важећег Закона о заштити од пожара, те важећих Правилника о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица и Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката код којих је повећан ризик од пожара.

Б) ЛОКАЦИЈА 2

6. У оквиру локације 2 у дијелу који је дефинисан као Зона за изградњу пословног, комерцијално – услужног и спортско-рекреативног комплекса са становањем Планом су дефинисане четири веће грађевинске парцеле и грађевинска парцела за приступну улицу. Унутар грађевинских парцела дефинисана је намјена будућих објеката и садржаја. У реализацији Плана унутар дефинисаних грађевинских парцела може се вршити додатна парцелација на мање грађевинске парцеле у складу са фазама будуће изградње, а што ће се дефинисати урбанистичко-техничким условима.
7. Планом су дефинисане регулационе и грађевинске линије које су обавезујуће у изради урбанистичко-техничких услова.

8. Просторни размјештај будућих објеката и садржаја унутар обухвата локације 2, у дијелу који је дефинисан као Зона за изградњу пословног, комерцијално – услужног и спортско-рекреативног комплекса са становањем, дефинисаће се детаљним урбанистичко-техничким условима при чему се морају поштовати дефинисана намјена и максимална спратност задате овим Планом, те урбанистички параметри у складу са важећим Законом и Правилником. За изградњу стамбено-пословних објеката унутар обухвата локације 1 примјењују се опште смјернице из овог Плана које дефинишу услове изградње стамбених и стамбено-пословних објеката (претходни дио овог текста). За реконструкцију, адаптацију, доградњу и надоградњу, као и изградњу пословних објеката и других нестамбених садржаја унутар обухвата локације 2, у зависности од сложености и детаљне намјене пословања примјењиват ће се важећи закони и правилници, те технички и технолошки услови везани за конкретно пословање (дјелатност).
9. За изградњу пословних објеката прилажу се **геомеханички елаборат** (за објекте за које је то потребно у складу са одредбама Закона) и **пројекат вањског уређења**. Елаборат о геотехничким и геомеханичким карактеристикама земљишта, који служи као подлога за дефинисање начина темељења објеката, ради се у складу са одредбама закона којим је уређено геолошко истраживање у Републици Српској.
10. За изградњу (као и реконструкцију, доградњу и надоградњу постојећих) пословних објеката обавезан је прилог **елaborат о опасностима и предузетим мјерама противпожарне и заштите на раду**, који мора бити урађен стручно и у свему у складу са прописима противпожарне заштите, овјерен од стране верификоване установе или лица, на који мора бити прибављена сагласност надлежне установе – **противпожарна сагласност**. У изради овог елабората придржавати се одредби важећег Закона о заштити од пожара, те важећих Правилника о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица и Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката код којих је повећан ризик од пожара.
11. У обухвату локације 2 измјене дијела Плана дефинисане су грађевинске парцеле уз улицу Раје Бањичића и планирана изградња вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката. За ове парцеле и објекте примјењују се опште смјернице из овог Плана које дефинишу услове изградње стамбених и стамбено-пословних објеката (претходни дио овог текста).

В) ЛОКАЦИЈА 3

12. У оквиру локације 3 измјене дијела Плана дефинисана је површина/грађевинска парцела за израду детаљног документа просторног уређења – Урбанистички пројекат са дефинисаном намјеном просторне цјелине – Вишепородично становање, пословање, комерцијално-услугне дјелатности и спортско-рекреативни садржаји спратности објеката до П+6. У склопу ове цјелине

реализација – израда Урбанистичког пројекта извешће се у складу са важећим Законом и Правилником који дефинишу садржај и остале услове и елементе израде овог нивоа документа просторног уређења.

13. За индивидуалне стамбене објекте који се налазе уз сјеверозападну границу обухвата измјене на локацији 3 дефинисане су грађевинске парцеле и просторна организација – локације постојећих и планираних индивидуалних стамбених (стамбено-пословних) објеката за које се примјењују опште смјернице из овог Плана које дефинишу услове изградње индивидуалних стамбених и стамбено-пословних објеката (претходни дио овог текста).
14. Уз дио југоисточне и уз југозападну границу обухвата измјене дијела Плана на локацији 3, у графичком дијелу Плана дефинисане су грађевинске парцеле и просторни размјештај постојећих и планираних пословних објеката. У овом дијелу локације 3 могу се изводити реконструкције, доградње и надоградње постојећих пословних објеката и изградња нових у складу са Планом просторне организације из ове измјене Плана и уз дефинисање детаљних урбанистичко-техничких услова. У зависности од детаљне намјене пословних објеката урбанистичко-техничким условима ће се дефинисати услови интервенција на постојећим и услови изградње нових пословних објеката уз примјену важећих закона, правилника, техничких и технолошких услова за конкретне намјене (дјелатности).
15. За изградњу пословних објеката прилажу се **геомеханички елаборат** (за објекте за које је то потребно у складу са одредбама Закона) и **пројекат вањског уређења**. Елаборат о геотехничким и геомеханичким карактеристикама земљишта, који служи као подлога за дефинисање начина темељења објеката, ради се у складу са одредбама закона којим је уређено геолошко истраживање у Републици Српској.
16. За изградњу (као и реконструкцију, доградњу и надоградњу постојећих) пословних објеката обавезан је прилог **елаборат о опасностима и предузетим мјерама противпожарне и заштите на раду**, који мора бити урађен стручно и у свему у складу са прописима противпожарне заштите, овјерен од стране верификоване установе или лица, на који мора бити прибављена сагласност надлежне установе – **противпожарна сагласност**. У изради овог елабората придржавати се одредби важећег Закона о заштити од пожара, те важећих Правилника о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица и Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката код којих је повећан ризик од пожара.
17. У обухвату локације 3 измјене дијела Плана – југозападни дио обухвата – налази се грађевинска парцела комплетирана у оквиру катастарских парцела к.ч. 791/3, 791/8 и 735/1 КО Бијељина¹. На овој грађевинској парцели планирана је изградња пословног објекта. Ова је микролокација била предмет претходне

измјене регулационог плана у склопу које су дефинисане смјернице за изградњу планираног објекта, а које се и у овај дио текста преносе:

- За изградњу пословног објекта обавеза је комплетирање грађевинске парцеле у складу са планом парцелације и аналитичким подацима дефинисаних овим планом.
- Обавеза је поштовати задате регулационе и грађевинске линије дефинисане планом регулационих и грађевинских линија у овом плану.
- Хоризонтални габарити планираног пословног објекта дефинисаног просторном организацијом ове измјене дијела плана су максимални по ширини и дубини. Код издавања урбанистичко-техничких услова и локацијских услова за изградњу предметног пословног објекта потребно се придржавати димензија хоризонталних габарита објеката у складу са планом просторне организације из овог плана.
- Спратност планираног објекта дефинисана овом измјеном плана је П+2 и иста је максимална. Код издавања урбанистичке документације може се дефинисати мања, али не и већа спратност од наведене.
- Намјена планираног пословног објекта припада групи комерцијалних и услужних дјелатности, а подразумијева: трговину, угоститељство, занатске услужне дјелатности, складишне просторе, изложбене просторе, канцеларијске и пратеће просторе.
- Обавезује се прибављање водопривредне сагласности.
- Прије израде техничке документације обавезује се инвеститор изградње објекта да изврши детаљно снимање локације у смислу положаја постојећих подземних инсталација комуналне инфраструктуре, те да у складу са тим снимком изврши заштиту, евентуалну дислокацију или сличне неопходне интервенције у циљу заштите постојећих комуналних инсталација, а све према смјерницама и уз сагласности власника комуналних инсталација, односно надлежних комуналних предузећа и установа. Након завршеног јавног излагања нацрта плана установљено је да преко парцеле пролази дио топловода, те се у будућој реализацији планског рјешења на овој локацији обавезује инвеститор да, у поступку добијања грађевинске дозволе, на одговарајући начин разријешити питање заштите (или дислокације) предметног вода са власником инсталације.

IV. ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

- **Привремени објекти**

1. На просторном обухвату Регулационог плана у правилу се не могу постављати привремени објекти, изузев привремених градилишних објеката. Не дозвољава се постављање тезги на јавним површинама за продају различитих роба. У колико се укаже потреба, у току спровођења планских рјешења на одређеним јавним површинама могу се поставити преносни објекти (искључиво киосци за продају штампе, цвијећа, фотокопирање и сл) и то само на јавним површинама на којима непосредно не претходи изградња планираних сталних објеката. и под одређеним условима да не сметају саобраћају ни колском ни пјешачком, да нису у склопу

јавних зелених површина и сл. За привремене објекте може се одредити простор потребан за њихову изградњу и употребу, али се не може вршити геодетска парцелација земљишта. Поставку привременог објекта у складу са овим чланом дефинисати урбанистичко-техничким условима и ограничити на одређени временски период.

2. На просторном обухвату Регулационог плана, а на површинама планираним за изградњу објеката вишепородичног становања, као и у зонама породичног становања гдје за то постоје просторне могућности, без сметње другим објектима и садржајима и без ометања саобраћаја пјешачког и колског на приступним улицама, може се уз пословне просторе у приземљу објеката (угоститељски садржаји) обезбиједити површина за постављање љетних башти које су привременог карактера. Љетне баште, се дакле могу поставити испред пословног садржаја у приземљу објекта, а површине, обрада и остали елементи истих зависит ће од просторних могућности и осталих елемената, од случаја до случаја и са дефинисаним детаљним условима од стране надлежног општинског одјељења. Љетне баште су привременог карактера, на временски рок који одреди надлежна општинска служба, а у случају потребе, што опет утврђује надлежни орган Општине, исте се морају уклонити и земљиште довести у првобитно стање. Љетне баште, у експлоатацији, а које се налазе испред пословних садржаја у објектима вишепородичног становања, буком или другим штетним елементима не смију угрожавати становање у том објекту, као и сусједним објектима.
3. На одговарајућим јавним површинама, скверовима, пјешачким и зеленим острвима на саобраћајницама и сл. може се дозволити постављање билборда или сличних реклама, али уз услове да се не смије угрозити прегледност и одвијање саобраћаја ни колског ни пјешачког, да се њиховим постављањем не угрожава биљни материјал и урбани мобилијар јавних зелених површина, или простора за игру дјецe, да не представљају у било ком смислу значајне визуелне препреке. Свијетлеће рекламе и рекламе на зградама ће се одобравати уз сагласност надлежног органа у Општини.

- **Уређење грађевинског земљишта**

4. Као грађевинска земљишта сматрају се сва земљишта у границама Измјене дијела Регулационог плана МЗ "Дашница" у Бијељини.
5. 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 општине.
Програм уређења грађевинског земљишта може се доносити и парцијално, за поједине просторне цјелине дефинисане према Регулационом плану (блокове).
Програм уређења грађевинског земљишта треба да обезбиједи могућност етапне реализације Измјене Регулационог плана " МЗ Дашница " и завршавање послова на уређењу земљишта за поједину етапу, најкасније до завршетка изградње објеката у тој етапи.

- **Привремено коришћење површина**

6. До привођења коначној намјени која је дефинисана измјеном дијела Регулационог плана МЗ „Дашница“ у Бијељини, 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.