

1. Društvo – što podrazumijeva definisanje koncepcije razvoja društvene infrastrukture kroz urbanizaciju, stanovanje, zapošljavanje, razvoj javnog sektora, razvoj i unapređenje prirodnih i stvorenih vrijednosti, bezbjednost stanovništva i sl.
2. Ekonomija i životna sredina – što podrazumijeva koncepciju razvoja privrede, svih njenih grana – primarnog, sekundarnog i tercijarnog sektora, te sagledavanje veze između privrednog razvoja i kvaliteta životne sredine, odnosno uticaj i posljedice privrednog razvoja na životnu sredinu,
3. Institucionalna struktura – što podrazumijeva sagledavanje institucionalnih mogućnosti i problema na svim relevantnim nivoima. Institucionalna struktura je segment koji po svom sadržaju pripada dijelu u kome se posebno obrađuje implementacija plana.

Grad Bijeljina je funkcionalno i interesno povezan sa većim brojem seoskih naselja i manjih urbanih centara koji teže ka njemu. U tom pogledu grad Bijeljina predstavlja pol privlačnosti, odnosno urbani centar ka kome teže i sa kojim su interesno povezani oni koji rade, školuju se, kupuju ili uživaju kulturne i zabavne sadržaje u Bijeljini, ali od kojih zavisi obim i kvalitet razvoja grada Bijeljine.

Tako je Prostornim planom Grada Bijeljina definisana mreža naselja koju će činiti:

1. centar gradskog područja (centar 1. reda) - Bijeljina
2. sekundarni centri (centri 2. reda) - Janja, Dvorovi, Slobomir
3. seoski centri višeg reda (centri 3. reda) - Batković, Velika Obarska, Donji Dragaljevac, Suho Polje
4. seoski centri nižeg reda (centri 4. reda) - ostala seoska naselja

Osnovni kriterijumi prilikom definisanje je mreže naselja bili su saobraćajno-geografski položaj, broj stanovnika, nivo opremljenosti, objekat javnih službi i komunalne infrastrukture, funkcijskim značajem, i dr. Dvorovi i Janja definisani su kao sekundarni centri (centri 2. reda) jer su jedina naselja na gradskom području koja imaju donesen urbanistički plan, a Slobomir ima ozbiljan potencijal za dalji razvoj kao sekundarni centar.

Bijeljini, kao centru gradskog područja, gravitiraju sva naseljena mjesta na području Grada, ali veliku ulogu u daljem razvoju ima funkcionalno povezivanje naseljenih mjesta. Funkcionalno povezivanje naseljenih mjesta unutar obuhvata plana dovešće do jačanja njegove lokalne i regionalne funkcije, a stvaranje funkcionalnih veza rezultiraće smanjenjem i eliminacijom razlika između pojedinih dijelova Grada

**Gravitaciono područje Bijeljine**<sup>1</sup> koje čine Bijeljina kao centar gradskog područja i 12 seoskih centara nižeg reda (centri 4. reda): Novo Selo, Kovanluk, Amajlije, Golo Brdo, Patkovača, Čipirovine, Pučile, Novo Naselje, Hase, Brijesnica, Ljeljenča i Gojsovac. Dakle to je centralni dio gradskog područja koji obuhvata Bijeljina kao centar gradskog područja i naseljena mjesta u neposrednoj blizini. Dakle radi se o području koje čine centar gradskog područja - Bijeljina i okolna prigradska naselja koja se intenzivno grade, uglavnom individualnim stambenim objektima. Obzirom da se ovo gravitaciono područje formira oko centra gradskog područja, isto će biti najznačajnije u daljem razvoju Grada, ima i imaće najveći broj stanovnika i istovremeno najveći nivo funkcija centraliteta. Zbog toga su ovo gravitaciono područje uključena sva seoska naselja koja

se nalaze u neposrednoj blizini centra gradskog područja, ali samo centri 4. reda kako se ne bi dodatno opterećivao centar gradskog područja

Prema rezultatima popisa 2013. godine, na ovom području živjelo je 50 088 stanovnika, odnosno 48,21% od ukupnog broja stanovnika.

U urbanom području grada izgrađene su osnovne funkcije javnog i društvenog karaktera čime su obezbijedene osnovne potrebe gradskog i seoskog stanovništva.

Urbanu matricu čini jezgro – centralna zona u kojoj su smješteni svi javni sadržaji i institucije, sa stanovanjem riješenim u kombinaciji višeporodičnog i porodičnog tipa i stambena naselja koja su se formirala oko centralne zone u kojima dominira porodični tip stanovanja. Kvantitet fizičke strukture međutim znatno prevazilazi kvalitet njene organizacije i funkcionisanja.

### 1.1.2. Revizija i izmjena Urbanističkog plana grada Bijeljina „Sl. glasnik opštine Bijeljina“ br. 14/11

Prethodni planski dokument ovog nivoa je Revizija i izmjena Urbanističkog plana grada Bijeljina „Sl. glasnik opštine Bijeljina“ br. 14/11.

Planska rješenja utvrđena navedenim planom odnose se na raspored osnovnih urbanih aktivnosti (funkcija) na dijelu užeg urbanog područja Bijeljine, organizaciju i tehnička rješenja komunikacija, odnosno osnovnih mreža i objekata gradske infrastrukture, kao i druga rješenja kojima se dio užeg urbanog područja Bijeljine štiti, uređuje i razvija.

Revizija urbanističkog plana sadrži i presjek stanja na teritoriji Urbanog područja grada Bijeljine (razmatran period od 2005 – 2010 godine), sa evidentiranim osnovnim problemima, ograničenjima i potencijalima na osnovu kojih su utvrđeni prioriteti budućeg planskog razvoja i opravdanost planskih usmjerenja.

Revizijom i izmjenom urbanističkog plana grada Bijeljine definisane su cjeline urbanog područja grada, osnovna namjena površina unutar granica obuhvata plana, pravci razvoja privrede, društvenih djelatnosti i javnih funkcija grada, saobraćajne i ostale infrastrukture.

Analizom ovog planskog dokumenta ocijenjeno je da je najveći dio utvrđenih ciljeva i pravaca razvoja grada, kao i preporuka za dalje planiranje prihvatljivo i sa današnje distance. U periodu primjene (realizacije planskih rješenja) ovoga plana uočen je manji broj ograničenja uglavnom vezanih za namjenu površina pojedinih dijelova obuhvata plana, kao i u pogledu određenih urbanističkih parametara koji su u međuvremenu prevaziđeni. Pored navedenog, stupanjem na snagu Zakona o uređenju prostora i građenju „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 40/13, Pravilnika o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 115/13, te usvajanjem Prostornog plana Republike Srpske i izradom Prostornog plana Grada Bijeljina, stvoreni su uslovi za izradu novog Urbanističkog plana grada Bijeljina.

## 2. Odluka o pristupanju izradi Urbanističkog plana grada Bijeljina

Skupština Grada Bijeljina, na sjednici održanoj 24.05.2018. godine donijela je Odluku o pristupanju izradi Urbanističkog plana grada Bijeljine (Odluka br. 01-022-42/18 od 24.05.2018. godine), a koja je objavljena u „Službenom glasniku Grada Bijeljina“ br. 12/18.

<sup>1</sup> Izvor: Prostorni plan Grada Bijeljina

Odlukom o pristupanju definisana je granica obuhvata Urbanističkog plana grada Bijeljine, planski period za koji se donosi plan, nosilac pripreme i nosilac izrade plana.

## 2.1. Granica obuhvata Urbanističkog plana grada Bijeljina

Na sjeveru od zapada prema istoku prati granicu uticaja obilaznice ulazeći u K.O. Ljeljenča i K.O. Velika Obarska do kanala Dašnica, odnosno do mosta na kanalu na koji izlazi njivski put označen kao k.č. 1371. Dalje granica plana obuhvata sljedeće parcele prateći njihove: zapadne katastarske granice ( a to je i granica prema K.O. Velika Obarska ) i to k.č. 667; k.č. 665; sjeverozapadnu među k.č.664; k.č.663; k.č.648; k.č.647; k.č.646; k.č.645; k.č.644/2; k.č.644/1; izlazi i presjeca lokalni put Crnjelovo – LP – 4 – Bijeljina; kod parcela k.č.644/1 sa jugozapadne strane puta i k.č.641 sa sjeveroistočne strane puta. Dalje nastavlja u pravcu istoka obuhvatajući sljedeće parcele, a prateći njihove sjeverne međe k.č.640; k.č.638; k.č.636/3; k.č.636/2; k.č.636/1; k.č.635/1; k.č.634/2; k.č.634/1; k.č.633 i k.č.632 kod koje izlazi na lokalni put Bijeljina – LP – Batković. U pravcu juga, a pomenutim putem, granica se spušta do parcele k.č. 501, odakle nastavlja u pravcu istoka njivskim putem k.č.1362 obuhvatajući sljedeće parcele, a prateći njihove sjeverozapadne međe: k.č.501; k.č.505; k.č.506; k.č.507; k.č.508; k.č.509; k.č.510; k.č.511; prelazi njivski put k.č.1360 i nastavlja obuhvatajući parcele k.č.512; k.č.513; k.č.514; k.č.515; k.č.516; k.č.518; k.č.519; k.č.520; njivski put k.č.1358; i dalje obuhvata k.č.521 na čijoj sjeveroistočnoj međi izlazi na njivski put k.č.1356. Ovim putem ( prateći ga ) nastavlja u pravcu sjevera do granice sa K.O. Batković, a obuhvatajući parcelu k.č.441 ( Uzunući ). Na sjeveroistočnoj međi ove parcele izlazi na njivski put i nastavlja u pravcu sjevera prateći njivske puteve i obuhvatajući parcele k.č.434/1; k.č.419; njivskim putem i zapadnim međama k.č.138; k.č.137; k.č.136; k.č.135. Na sjevernoj međi parcele k.č.135 skreće na istok prateći njivski put i sjevernu među k.č.135 sve do puta označenog kao k.č.1330, a koji je nastavak ulice Semberskih ratara. Malo prema sjeveru prati ovaj put do sjeverne međe k.č.139, odakle skreće prema istoku prateći sjeverne međe i obuhvatajući parcele: k.č.139; k.č.146; k.č.143; k.č.144; k.č.142; k.č.145; k.č.147; k.č.149; k.č.141/2; i k.č.141/1 do zapadne međe parcele k.č. 101 ( Gojsovac ). Penje se u pravcu sjevera zapadnom međom ove parcele sve do njivskog puta (k.č.1333). Prateći ovaj njivski put nastavlja u pravcu istoka obuhvatajući parcele njihove sjeverne međe: k.č.101; k.č.100; k.č.99; k.č.98; k.č.97; k.č.96; k.č.95; k.č.94; k.č.93; k.č.1334; k.č.92/1; k.č.91/1; k.č.90; k.č.89; k.č.88; k.č.87; k.č.83; k.č.81; k.č.80; k.č.76; k.č.75; k.č.70/1; k.č.69; k.č.68; k.č.67; k.č.66 ; k.č.65; k.č.64; k.č.63; k.č.62; k.č.61; k.č.60; k.č.59; k.č.58; gdje dolazi do granice sa K.O. Dvorovi. Sa istočne strane, granica plana, od sjevera ka jugu, polazi od sjeverne međe k.č.58, obuhvata parcelu k.č. 252; prelazi prugu Bijeljina – JŽ – Šid, nastavlja putem ( k.č.1348 ) na jug do magistralnog puta Bijeljina – MP 16 – Beograd, prelazi ga i nastavlja sjeveroistočnom međom parcele k.č.273 ( granica sa K.O. Dvorovi ) do njivskog puta k.č.1349. Nastavlja prateći ovaj put i obuhvatajući parcele k.č.273; k.č.274; k.č.275; k.č.276; k.č.277; k.č.278; k.č.279; k.č.280; k.č.281; k.č.282; k.č.283; k.č.284; k.č.285; k.č.286; k.č.287; gdje izlazi i presjeca put za Pavlovića ćupriju. Dalje granica ide u pravcu juga presjecajući parcele k.č.1322/157; k.č.1322/169; k.č.1322/168; k.č.1322/167; k.č.1322/166; k.č.1322/156; izlazi na jugoistočnu među k.č.1322/155 i k.č.1322/156 presjeca njivski put k.č.1322/173 i dijagonalno siječe parcelu k.č.1322/1 prema granici sa K.O. Bijeljina Selo. U pravcu juga spušta se paralelno sa ovom granicom na rastojanju od 135,0 m na istok od granice K.O. sve do naselja “5 jezera”. Tu se granica lomi na istok idući paralelno sa putem Bijeljina - Novo Selo na udaljenosti od 150,0 m od ivice putnog pojasa, a do parcele k.č.1324. Tu skreće prema jugoistoku, prelazi preko puta Bijeljina – Novo Selo, te se vraća na jugozapad,

paralelno sa putem, a na razmaku od 190,0 m u tom pravcu ide u dužini od 500,0m, a potom se spušta na jug paralelno sa granicom K.O. Bijeljina Selo, a na udaljenosti od 560,0 m istočno od pomenute granice. Granica plana na jug ide do puta Bijeljina – LP – Popovi, skreće ovim putem u pravcu jugozapada do puta Bijeljina – LP – Amajlije. Ovaj put na jugoistok prati do parcele k.č.1269. Dalje granica plana obuhvata parcele: k.č.1288; k.č.1271; k.č.1283; nastavlja jugoistočnim međama k.č.1272; k.č.1274; k.č.1276; k.č.1277; k.č.4102/6; k.č.4103 ( sve prati granicu K.O. sa Bijeljina Selo – Zubišta ); k.č.4117/1; k.č.4117/2; k.č.4120; k.č.4121; k.č.4123; k.č.4124; izlazi na njivski put k.č.5191 i prati ga na zapad do k.č.4142. Dalje prati sjeveroistočnu među ove parcele do njivskog puta k.č.1236, a onda ide na jug istočnom međom k.č.4819; k.č.4820/2; 4821/2; k.č.4822/3; k.č.4822/1; k.č.4822/2 i 4823/1. Skreće na jugozapad jugoistočnom međom k.č.4823/1 do k.č.1221/2 čijom se jugoistočnom međom spušta do ulice Kralja Tvrtka; prelazi je i nastavlja istočnom međom k.č.1209, do njivskog puta k.č.1208 ; i njivskog puta k.č.1401; obuhvata parcelu k.č.1202 i k.č.1187, te parcele k.č.1185; k.č.1183; k.č.1173; k.č.1170/12; k.č.1170/13; k.č.1169;k.č.1168/ 1;k.č.1167,ik.č.1166. Južni dio granice na istoku polazi od parcele k.č.1166 prati njenu južnu među, odnosno granicu sa K.O. Patkovača. Prateći granicu K.O. prema zapadu ide do parcele k.č.1060, odakle se na jug spušta paralelno sa putem za Zvornik u dužini od 400,0 m i na udaljenosti od 200,0 m istočno od puta. Odatle skreće na zapad i ide paralelno sa planiranom trasom obilaznog puta na rastojanju od 350,0 m od te trase, a do parcele k.č.1006. Dalje prati jugoistočne međe k.č.1006; k.č.1002; k.č.1001; k.č.1000; k.č.998; k.č.997; k.č.996; k.č.995; k.č.994; k.č.993; k.č.992 i k.č.967; k.č.968; obuhvata k.č.966 i nastavlja jugozapadnim međama parcela (Barice) k.č.965; k.č.964; k.č.963; k.č.962; k.č.961; a potom jugoistočnom međom parcele k.č.1230 do mjesta gdje se spajaju kanal Glogovac i kanal Dašnica (Bukovača– K.O. Pučile). Odatle granica prati kanal Dašnicu u pravcu jugozapada sve do kanala MOK (Majevički obodni kanal). Prelazi ovaj kanal i nastavlja jugoistočnim međama k.č.1510; k.č.1511; k.č.1512. Na zapadnoj strani granica plana, od juga kreće od parcele k.č.1512, prati njenu jugozapadnu među ( granica sa K.O. Puhare – Pučile ), te jugozapadnu među parcele k.č.1501; jugoistočnom i zapadnom međom k.č.1498/1 odakle na sjever ide granicom K.O. i zapadnim međama k.č.1497/1; k.č.1496/1; k.č.1491/1; k.č.1483; k.č.1484; k.č.1481; i sjeverozapadnom međom k.č.1472 izlazi na Majevički kanal. Dalje u pravcu sjevera prati Majevički kanal prema magistralnom putu Tuzla – MP18 – Beograd. Na 160,0 m jugoistočno od puta skreće prema jugoistoku presjecajući paralelno sa putem parcele k.č.1471 i k.č.1469; zapadnom međom parcele k.č.1469 izlazi na magistralni put ( MP18 ), obuhvata ciglanu “Drina” sa kopovima, te ponovo izlazi na Majevički kanal. Odavde granica prati Majevički kanal i to od k.č.1465 i fabrike “Drina” ciglana na jugu do k.č.1450/03 na sjeveru. Odavde granica nastavlja jugozapadnom međom k.č.1444, siječe parcele k.č.1441 i k.č.1438; zatim prati sjeverozapadnu među k.č.1437; k.č.1433; k.č.1429 (prateći istovremeno Ljeljenački kanal) i izlazi na parceli k.č.1427 na magistralni put Bijeljina – Brčko. Prelazi ovaj put i na sjever ide do planirane trase obilaznog puta (K.O. Ljeljenča). Obuhvat urbanističkog plana grada Bijeljine ima ukupnu površinu od 3110ha (trihiljadestotinudaset hektara).

Planski period na koji se plan donosi je do kraja 2036. godine.

Nosilac pripreme plana je Odjeljenje za prostorno uređenje GUG Bijeljina.

Nosilac izrade plana je pravno lice koje ima odgovarajuću licencu za izradu ove vrste dokumenta prostornog uređenja.

Izrada plana povjerena je JP „Direkcija za izgradnju i razvoj grada“ DOO Bijeljina, kao pravnom licu koje posjeduje licencu za izradu strateških i sprovedbenih dokumenata prostornog uređenja.

### 3. Organizaciona priprema za izradu Urbanističkog plana grada Bijeljina

U skladu sa odredbama Pravilnika o načinu izrade, sadržaju i formiranju dokumenata prostornog uređenja „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 69/13, nosilac pripreme plana – Odjeljenje za prostorno uređenje GUG Bijeljina sprovodi aktivnosti vezane za proceduru izrade i donošenja planskog dokumenta. U skladu sa tim, nosiocu izrade plana nadležno Odjeljenje je dostavilo potrebnu dokumentaciju (geodetske podloge, prikupljene inicijative građana, inicijative i smjernice odjeljenja Gradske uprave Grada Bijeljina za određene nivoe planiranja, preporuke i inicijative javnih preduzeća, društvenih i privrednih subjekata i sl.). U sklopu organizacione pripreme plana imenovan je Savjet za praćenje izrade plana, te organizovani sastanci sa članovima Savjeta, kao i stručne rasprave o prednacrtu i nacrtu planskog dokumenta.

### 4. Stručna priprema za izradu Urbanističkog plana grada Bijeljina

Nosilac izrade plana obavio je stručnu pripremu izrade plana, a koja je obuhvatila:

- formiranje radnog tima na izradi planskog dokumenta u sklopu kojeg su koordinatori tima - diplomirani prostorni planer i diplomirani inženjer arhitekture sa licencom za izradu dokumenata prostornog uređenja, te stručni saradnici – inženjeri i stručna lica koji su obrađivali odgovarajuće oblasti, odnosno nivoe planskog dokumenta – oblast arhitekture i urbanizma, saobraćaja, geodezije, poljoprivrede, zaštite životne sredine, zaštite prirodnog i kulturno-istorijskog naslijeđa, građevine – hidrotehnički dio, elektrotehnike, mašinstva, ekonomije i prava;
- analizu Odluke o pristupanju izradi plana;
- analizu Prostornog plana Grada Bijeljina, kao plana šireg područja sa kojim se ovaj planski dokument usaglašava;
- analizu prethodnog urbanističkog plana grada Bijeljine u smislu definisanja ograničenja, analize dosadašnje implementacije plana i utvrđivanja stečenih obaveza i osnovnih elemenata za odabir metodologije izrade novog plana,
- analize dostavljenih inicijativa, prijedloga i sugestija institucija, javnih i privrednih subjekata i građana,
- pripremu geodetskih podloga za izradu grafičkog dijela plana

### 5. Primijenjena metodologija

Urbanistički plan grada Bijeljina radi se u skladu sa savremenim principima urbanističkog planiranja koji obuhvataju:

- integralni pristup prostornoj strukturi grada Bijeljine kojim se ravnopravno i u međuzavisnom odnosu razmatraju i planiraju osnovne dimenzije prostornog razvoja: prirodna, društvena, ekonomsko-okolinska, kao i institucionalna dimenzija koja obezbjeđuje i odgovara za implementaciju planskih rješenja;

- prioritet prostorima, mrežama i objektima koji predstavljaju javno dobro i služe javnom interesu, uz punu zaštitu i mogućnost razvoja tržišta, privatne inicijative i interesa, ukoliko nisu u sukobu sa javnim interesom
- realnost planskih rješenja koja su zasnovana na ekonomskim, socijalnim i drugim mogućnostima i ograničenjima Grada Bijeljina,
- horizontalnu koordinaciju opštinskih institucija koje su odgovorne za utvrđivanje i realizaciju planskih rješenja kao i
- vertikalnu koordinaciju u hijerarhiji prostornih i urbanističkih planova,
- usaglašenost sa zakonima kojima se regulišu: poljoprivredno zemljište, vodno zemljište, građevinsko zemljište, koridori državne infrastrukture, zaštite prirodne i kulturne vrijednosti, zaštita životne sredine, bezbjednost građana i drugi elementi.
- poštovanje međunarodnih i državnih konvencija i principa kojima se obezbjeđuje kvalitetan urbani razvoj i obnova, među kojima poseban značaj imaju principi održivog razvoja,
- demokratičnost u postupku izrade i usvajanja plana odnosno uključivanje svih zainteresovanih aktera i nosioca razvoja i svih korisnika prostora kod definisanja ciljeva, koncepcije i planskih rješenja za prostorni razvoj uređenje i zaštitu grada Bijeljine.

Ovaj plan je rađen u multidisciplinarnom sastavu radnog tima koji je pristupio analizi i sintezi, držeći se naprijed navedenih principa. Kontrolu rada u pojedinim fazama vršio je Savjet za praćenje izrade plana, a tokom rada je ostvarena i intezivna saradnja sa stručnim institucijama i nadležnim organima i organizacijama Grada Bijeljina.

### 6. Pregled informaciono-dokumentacione osnove plana

1. Odluka o pristupanju izradi Urbanističkog plana grada Bijeljina br. 01-022-42/18 od 24.05.2018. godine – Skupština Grada Bijeljina – sjednica održana 24.05.2018. godine;
2. Strategija razvoja Grada Bijeljina 2014 – 2023 godina;
3. Prostorni plan Grada Bijeljina – „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 16/19;
4. Revizija i izmjena Urbanističkog plana grada Bijeljina „Sl.glasnik opštine Bijeljina“ br. 14/11;
5. Generalno rješenje nove željezničke stanice u Bijeljini na pruzi Bijeljina – Brčko – Šamac, JP“Direkcija za izgradnju i razvoj grada Bijeljina“, Bijeljina, maj 2009. Godine;
6. „Regionalni razvoj, prostorno planiranje i strateško upravljanje“ – tematski zbornik radova, Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije, Beograd, decembar 2009. godine

## B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

### I. Teritorija, naselja i stanovništvo

#### 1. Teritorija

Bijeljina je administrativni i kulturni centar Grada, ali danas predstavlja i najznačajniji centar regije Semberije, Majevice i dijela Posavine. Grad Bijeljina (gradsko područje) graniči sa opštinama Brčko, Lopare, Ugljevik i Zvornik i ima površinu 734 km<sup>2</sup>. Ovo područje čine šezdeset i jedno naseljeno mjesto i grad Bijeljina kao centar gradskog područja.

Urbano područje Bijeljine – obuhvat ovog plana, predstavlja, dakle, najznačajniju teritoriju u sklopu gradskog područja i u tom smislu je nosilac razvoja Grada na svim nivoima. Posebno mjesto i ulogu ima prostorni i urbani razvoj Bijeljine, koja postepeno iz centra manje razvijene opštine sa dominantnom poljoprivrednom osnovom, postaje politički, administrativni, kulturni, obrazovni i privredni centar sa sve većim gravitacionim područjem u koje se uključuju manje granične opštine na području prethodno navedene regije. Uzimajući u obzir izneseno, jasno se zaključuje da urbani razvoj, određen kroz adekvatnu izradu dokumenata prostornog uređenja, mora da preuzme vodeću ulogu i da bude zasnovan na poštovanju međunarodnih i državnih konvencija i principa kojima se obezbjeđuje kvalitetan urbani razvoj i obnova, među kojima poseban značaj imaju principi održivog razvoja.

Urbano područje grada Bijeljine obuhvata kompletne katastarske opštine KO Bijeljina 1 i KO Bijeljina 2, kao i najveći dio KO Bijeljina Selo. Obuhvat je nepravilnog oblika i prostire se u pravcu sjever – jug u prosjeku oko 7,5km, i pravcu istok – zapad u prosjeku oko 7,0km.

#### 2. Naselja i stanovništvo

Urbano područje grada Bijeljine obuhvata centralnu gradsku zonu i stambena naselja koja se koncentrično šire od centra prema rubnim dijelovima područja, do granice obuhvata plana i granica sa susjednim katastarskim opštinama i naseljima. Iako se karakteristike naselja postepeno mijenjaju u posljednjih petnaest godina, generalno se može reći, da je izuzev centralne gradske zone, i dalje osnovna karakteristika stambenih naselja stanovanje porodičnog tipa. Od starijih stambenih naselja koja su bliže centralnoj gradskoj zoni, pa do novijih naselja koja se postepeno formiraju u daljim dijelovima urbanog područja uočavaju se razlike u gustini izgrađenosti, kvalitetu građevinskog fonda, prisustvu poslovnih i društvenih sadržaja i opremljenosti komunalnom infrastrukturom. Tako starija stambena naselja koja obrazuju prvi pojas oko centralne gradske zone sa jedne strane imaju bolju infrastrukturnu opremljenost u pogledu saobraćajne i komunalne infrastrukture, ali sa druge strane veću gustinu izgrađenosti i stariji građevinski fond. Suprotno tome, rubna naselja prema granicama urbanog područja nemaju adekvatnu infrastrukturnu opremljenost, a srednje su do rjeđe gustine izgrađenosti i novijeg građevinskog fonda. Navedeno je rezultat više faktora, a u prvom redu naslijeđa i radijalne strukture urbane matrice grada.

Veličina i struktura stanovništva je značajan faktor za predviđanja i planiranja organizacije, uređenja i aktiviranja prostora i izgradnje privrednih i neprivrednih objekata. Osnovne komponente plana definišu se na osnovu potreba stanovništva, a različite kategorije stanovništva, djeca, omladina,

aktivno stanovništvo, izdržavano stanovništvo, zaposleni, nezaposleni i dr. imaju i različite potrebe života, rada, stanovanja, komuniciranja, odmora i rekreacije, snabdjevanja i dr.

U dosadašnjim analizama i planovima za Opštinu i grad Bijeljina demografske procjene zanovane su na određenim pretpostavkama, sekundarnim izvorima podataka u datom momentu, a prije svega na ocjenama prostornog kapaciteta za prihvatanje stanovništva i organizaciju različitih funkcija za zadovoljavanje svih potreba stanovništva.

Sa stanovišta urbo-sociološke analize podaci o migracijama stanovništva predstavljaju empirijsku osnovu za proučavanje prostorne pokretljivosti ljudi i društvenih grupa sa ciljem da se ocijeni uticaj tog procesa na kvalitet društvenih odnosa, socijalnu mobilnost i kulturne promjene u društvenoj zajednici.

Radeći na analizama stanja za period 2004. do 2010. godina, a u sklopu revizije Urbanističkog plana, utvrđeno je da je proces takozvane "nasilne migracije" završen. Ovaj je proces ostavio značajne posljedice posebno na urbanom području Bijeljine. Doseљeno stanovništvo grupisalo se u gradu Bijeljini, kao i masovnije u Dvorovima i Janji. Po karakteristikama izgrađenih kuća i okućnica, te informacija odakle su došli, može zaključiti da se ne radi o poljoprivrednom stanovništvu. U gradu Bijeljini izgrađena su naselja za izbjegla i raseljena lica, a i povećan obim kolektivne stambene izgradnje dijelom je uslovljen zbog zadovoljavanja stambenih potreba doseљjenih. Podatak da se od ukupnog broja nezaposlenih na birou za zapošljavanje gotovo polovina odnosi na doseљjena lica, predstavlja još jedan pokazatelj da se u Bijeljini doseљio određen broj radno aktivnog stanovništva, a ne poljoprivrednog, što takođe doprinosi izmjeni društvene strukture grada i njegovog okruženja.

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

Poljoprivredno stanovništvo koje živi u 64 naselju oko Bijeljine ne bavi se više isključivo poljoprivredom, nego uz to, skoro svako domaćinstvo ima i dodatnu djelatnost, van poljoprivrede.

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

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

Prethodno navedeno rezultat je različitih podataka o broju stanovnika na teritoriji gradskog područja Bijeljine i samog centra – grada Bijeljine. No, podaci koje možemo koristiti u izradi ovog dokumenta, su zvanični podaci popisa stanovništva 1991. godine i 2013. godine, a koji su osnova u Prostornom planu Grada Bijeljine, su sledeći

grad Bijeljina (prostor urbanističkog plana)

- po popisu 1991. godine ima 37 445 stanovnika, odnosno 11 125 domaćinstava
- po popisu 2013. godine ima 41 121 stanovnika, odnosno 14 641 domaćinstava

#### 3. Organizacija naselja i osnovne fizičke strukture u naselju

Urbano područje grada Bijeljine sastoji se od centralne gradske zone – gradskog jezgra i stambenih naselja izgrađenih oko centralne zone. U centralnoj gradskoj zoni skoncentrisane su uglavnom sve centralne funkcije i sadržaji društvenih djelatnosti.

Stambena naselja se međusobno razlikuju po gustinama naseljenosti, načinu izgradnje objekata, te načinu organizacije i korišćenja građevinskog zemljišta. Veće površine stambenih naselja izgrađene su bez urbanog reda, što se posebno ogleda u nedostatku neophodnih pratećih sadržaja uz stanovanje, sadržaja koji predstavljaju dio urbanog standarda i organizacije prostornih cjelina. Jedan od razloga ovakvog stanja je otežano privođenje zemljišta konačnoj namjeni u skladu sa razvojnim i sprovedbenim dokumentima prostornog uređenja zbog složenih imovinsko-pravnih odnosa. Naime, Bijeljina karakteriše naslijeđe dominantnog individualnog stanovanja i urbana matrica uskih ulica i vrlo neravnomjerne gustine izgrađenosti dijelova grada. Takvo naslijeđe sa jedne strane i značajan porast novih potreba, povećan broj i izmijenjena struktura stanovništva, razvoj Bijeljine kao Gradskog i regionalnog centra sa druge strane, uticali su da se u gotovo svakom dokumentu prostornog uređenja planiraju radikalne rekonstrukcije urbane matrice, a što je dugotrajan proces skopčan sa nizom ograničenja.

U narednom planskom periodu, poštujući zadate ciljeve i koncepciju Urbanističkog i regulacionih planova, neophodno je sanirati negativne pojave i poseban akcenat staviti na opšti interes, što će podrazumijevati podizanje urbanog standarda unutar stambenih naselja. Ovo je moguće postići adekvatnim rekonstrukcijama unutar postojećeg stanja gdje će se postepeno uvoditi potezi ujednačenih gabarita i spratnosti, a novom izgradnjom obezbijediti i slobodne površine za prateće sadržaje i infrastrukturu. To bi značilo u suštini prevazići i napustiti dosadašnju praksu u okviru koje se pojedinačni interes nameće iznad opšteg interesa, a pristupiti planiranju usklađenog opšteg (javnog) i privatnog interesa.

## II. Prirodni uslovi i resursi

### 1. Geografski položaj

Bijeljina je najznačajniji centar regije Semberije, Majevice i dio Posavine i graniči sa opštinama Brčko, Lopare, Ugljevik i Zvornik i ima površinu 734 km<sup>2</sup>.

Istočna i zapadna granica su sa ordinatama  $Y_1 = 6\ 608$  i  $Y_2 = 6\ 573$  i apscisama  $X_1 = 4\ 976$  i  $X_2 = 4\ 937$  km što čini kvadrant sa stranicama  $Y = 35$  km i  $X = 39$  km.

Zapadna i južna granica je na prostroru planine Majevice (podmajevički prostor).

Na sjevernoj granici nalaze se granični prelazi sa Republikom Srbijom, Rača i Crnjelovo-Jamena preko rijeke Save.

Na istočnoj granici je prelaz Pavlovića most (Slobomir)-Badovinci preko rijeke Drine i na južnom dijelu put ka prelazu Šepak –Loznica.

Veći dio područja Grada je sa karakteristikama ravničarskog terena ( $i \leq 1:10$ ), centralni dio, sjeverni, istočni i južni dio.

Manji dio (oko 30%) je brežuljkast (1:10÷1:5), brdovit (1:5÷1:2) i planinski ( $i > 1:2$ ) na području zapadne granice opštine, i obuhvata podmajevički dio, Ljeljenča, Magnojević, Dragaljevac, Čađavica, Zagoni, Čengić.

Na području Grada Bijeljina nalaze se rijeke Drina, Sava, (ušće Drine u Savu), rijeka Janja (ušće Janje u Drinu) i majevički vodotoci Lukavac i Gnjica i kanal Dašnica koji se snabdijeva vodom iz rijeke Drine i uliva u rijeku Savu, i sistem melioracionih kanala uz rijeku Savu.

## 2. Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike kao i morfološki podaci definišu se prostornim i vremenskim varijacijama strujanja, vlažnosti i intenziteta zračenja. Podaci o klimatskim karakteristikama područja dobijeni su sa meteorološke stanice Bijeljina. Područje je pod uticajem panonske klime. Umjereno kontinentalna klima počinje u novembru i decembru, a traje do početka marta. U proljeće najčešće se javlja kišni period od mjesec dana koji se štetno odražava na vegetaciju i koji ometa proljećnu sjetvu. Krajem aprila, a nekad i početkom maja mogu da se jave kasni proljećni mrazevi.

Važni podaci koji karakterišu klimu su:

- padavine (prosječne i njihov intenzitet)
- temperatura vazduha
- broj ledenih dana
- broj maglenih dana

### Padavine

Godišnja suma padavina je 740 mm taloga u obliku kiše ili snijega. Najvića prosječna količina padavina je u periodu maj-juli (oko 33%), a najmanja u periodu januar-mart (oko 20%), od ukupnih godišnjih padavina.

Pregled srednjih vrijednosti mjesečnih i godišnjih padavina dat je u tabeli 1.

Tabela 1. Pregled srednjih vrijednosti mjesečnih i godišnjih padavina (mm)

Stanica	mjeseci												god.
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Bijeljina	49	46	48	62	64	99	75	66	56	48	65	63	740

### Temperatura

Ljeta su topla sa prosječnom temperaturom od 20-22<sup>0</sup>C (juli), a zime hladne sa temperaturom od -1 do -2<sup>0</sup>C (januar). Godišnje kolebanje temperature je 21-24<sup>0</sup>C, što je odlika izražene kontinentalne klime. Vegetacioni period je 150 - 200 dana, sa prosječnom temperaturom 16 - 18<sup>0</sup>C, a insolacija traje 1800 - 1900 časova godišnje. Prosječna temperatura vazduha je 10.8<sup>0</sup>C i prikazana je u tabeli 2.

Tabela 2. Pregled srednjih vrijednosti mjesečnih i godišnjih temperatura vazduha (°C)

Stanica	mjeseci												god.
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Bijeljina	-1.0	1.9	6.3	11.1	16.2	19.2	20.6	20.2	16.6	11.3	6.1	1.2	10.8

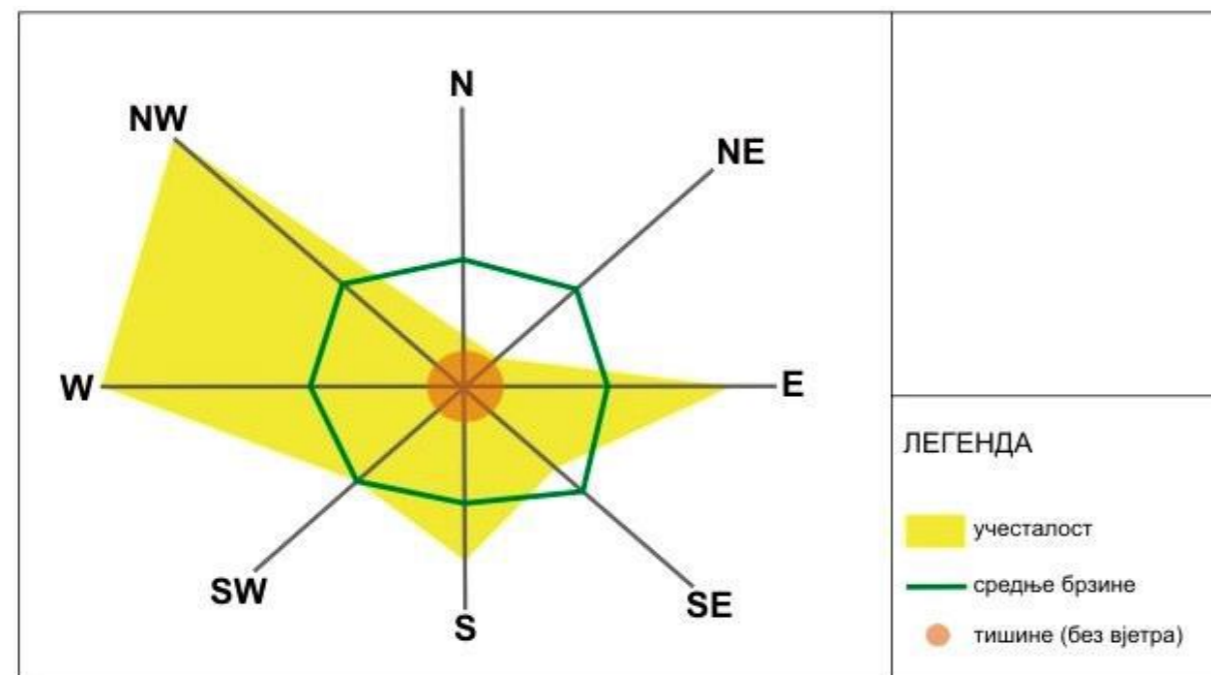
Za prosječan broj ledenih dana određen je interval 75,5 do 92,6 dana, a prosječna godišnja vrijednost ledenih dana je u intervalu 18,9 do 21,1 dan.

Magle su karakteristične za doline rijeka, veoma su česte i odražavaju se tokom cijele godine.

### Vjetar

Vjetar je poseban faktor, a analizom podataka o vjetrovima mogu se otkriti osnovne odlike atmosfere cirkulacije, a time i objasniti neke karakteristike klime. Vjetrovi su umjereni i slabi, a dominantni su iz sjevernog i sjeverozapadnog pravca.

Čestina i brzina vjetrova se prikazuje na "ruži vjetrova", koja predstavlja sumu pravaca i intenziteta vjetrova predmetnog regiona u određenom vremenskom periodu (najčešće prosječna godina). Čestina i brzina vjetrova data je po pravcima i prikazana na sl. 1 i u tabeli 3.



Sl. 1. Ruža vjetrova

Tabela 3. Prikaz čestine i srednjih vrijednosti brzina vjetrova

	N	NE	E	SE	S	SLJ	LJ	NLJ	C
Rel. čestine	45	24	101	49	104	60	129	188	296
Sr. brzina	1.3	1.3	1.3	1.7	1.3	1.4	1.5	1.7	-

### 3. Morfološke karakteristike

Osnovne morfološke karakteristike terena koji je prostor obuhvata Urbanističkog plana Bijeljina predstavljene su obilježjima ravničarskog terena koji su dio Semberske ravni. To je aluvijalna ravan koju sa sjeverne strane opštinskog teritorija zatvara rijeka Sava, a sa istoka i jugoistoka rijeka Drina. Na zapadnoj strani postepeno prelazi u Brčanski plato.

Apsolutne visine prostora Urbanističkog plana su u granicama od 96,00 mnm na krajnjem južnom dijelu, na spoju kanala Glogovac sa kanalom Dašnica, do 88,50 mnm na krajnjem sjevernom dijelu teritorije, zapadno od Gojsovcu. Gradsko područje je na visini od oko 91 mnm.

Teren je subhorizontalan, blago pada od juga i jugoistoka prema sjeveru, sjeverozapadu i sjeveroistoku. Veličine nagiba ravni ne prelaza 5°.

### 4. Geološke karakteristike

#### 4.1. Osnovna geološka građa terena

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

**Neogen** je predstavljen plioleistocenskim sedimentima (P1,LJ), koji izgrađuju krajnji jugozapadni dio prostora obuhvata, područje eksploatacionog polja ciglane. Leže na nadmorskoj visini 113,6 mnm, a predstavljeni su alevritima, glinama, pjeskovima i rjeđe šljunkovima. Debljine, u punom svom razvoju, su oko 250 m.

**Kvartarni** sedimenti izgrađuju skoro čitav prostor obuhvata Urbanističkog plana Bijeljina. To su sedimenti prve rječne terase (t<sub>1</sub>) rijeke Drine. Prostiru se na površini terena sa nadmorskom visinom oko 91,0 mnm. Sedimentne tvorevine su predstavljene heterogenim šljuncima, pijescima, glinama i alevritima. Debljine su nekoliko desetaka metara. Na predmetnom prostoru istraživane su uglavnom do dubine 10 m, a u području izvorišta Grmić, prosječne dubine istraživanja su oko 40 m.

#### 4.2. Hidrogeološke karakteristike terena

Semberija je, sa hidrogeološkog stanovišta, odavno poznata kao područje sa veoma velikom količinom kvalitetnih izdanskih voda u aluvijalnim sedimentima Drine i Save, koje se mogu koristiti za piće i druge svrhe. Postojeći "Posavski hidro geološki rejon" (Plavkić i dr., 1990.) se prostire do dubine od oko 250 - 300 m i zahvata sedimente kvartara i plioleistocena. Kvartarni aluvijalni sedimenti su prvi kompleks (prema M. Milivojeviću) vodonosnih stijena u kojima su prisutna dva litološka člana:

- gornji, predstavljen sa prašinastim pijescima, pjeskovitim glinama, barskim glinama i ilovačama. Najveće debljine su na sjevernom dijelu područja opštine, oko Velinog Sela (do 7 m). U granicama istraživanog prostora, najveće debljine evidentirane su na krajnjem sjeverozapadnom dijelu (oko 6 m). Najmanje utvrđene debljine su na rubnim istočnim, južnim i zapadnim područjima prostora Urbanističkog plana kao i u centralnom dijelu grada.
- donji, stariji član kojega sačinjavaju šljunci, uglavnom krupnozrni i izmiješani sa pijescima (sadržaj pijeska do 20%). U zapadnom dijelu opštinskog područja, tj. do linije Janja - V. Obarska - M. Obarska, zatim u području Janja - Patkovača i u Donjem Crnjelovu, šljunci su zaglinjeni, a česti su i proslojci gline. Debljina ovog člana je različita; u području Janje je oko 15 m i to je najmanja debljina. Na području Bijeljine je oko 40 m, a najdeblji sloj je u području Amajlije - Ostojićevo, oko 60 m. Ovaj donji, stariji član aluvijalnog kompleksa najznačajniji je sa aspekta vodosnabdijevanja.

Drugi kompleks su plioleistocenski sedimenti zastupljeni na veoma malom prostoru obuhvata urbanističkog plana. Generalno je sačinjen je od riječno - jezerskih sedimenata predstavljenih sa pijescima, šljuncima i njihovim varijetetima unutar kojih su česte izmjene glinovitih proslojaka ali i slojeva znatne moćnosti. Izmjene su česte po dubini i po horizontalnom prostiranju. Debljina kompleksa raste od zapada prema istoku. U području Velike Obarske debljina je 20 - 25 m, kod Amajlija 40 - 45 m, kod D. Crnjelova oko 100 m, Popovi 30 - 40 m, a istočno od Velinog Sela je oko

125 m. Najveća debljina drugog kompleksa je na ušću Drine u Savu, oko 200 m (Avdagić i dr., 1992.; Plavkić i dr., 1990.).

U prostoru Urbanističkog plana plioleistocenski sedimenti predstavljeni su sa glinama znatne moćnosti i dobrog kvaliteta za ciglarsku industriju.

U podlozi sedimentima drugog kompleksa su donjepliocenske gline, lapori i podređeno pijesci. Njihovu podlogu čine krečnjaci i dolomitični krečnjaci debljine 200 - 500 m.

Po svojoj hidrogeološkoj funkciji, kvartarni sedimenti te plioleistocenski šljunci i pijesci su kolektori podzemne vode, a pliocenski sedimenti u njihovoj podlozi su izolatori. Relativne izolatore predstavljaju i sedimenti prvog litološkog člana kvartarnih aluvijalnih sedimenata.

Na cijelom području opštine Bijeljina glavni hidrogeološki kolektor su šljunkovito - pjeskoviti sedimenti drugog litološkog člana iz prvog kompleksa kvartarnih aluvijalnih sedimenata. Svi ostali kvartarni i pliokvartarni sedimenti iako, po svojim opštim hidrogeološkim karakteristikama predstavljaju hidrogeološke kolektore, ipak su daleko manje značajni za vodosnabdijevanje zbog svoje male debljine i čestih proslojavanja sa glinama.

Prema tome uopšteni prikaz kolektora i izolatora podzemne vode može se prikazati na slijedeći način, od površine terena prema dubini:

<b>Povlatni izolator:</b>	aluvijalne ilovače i barske gline kvartarne starosti
<b>Kolektor:</b>	aluvijalni šljunkovi i pijeskovi kvartarne starosti, pliokvartarni šljunkovi i pijeskovi
<b>Podinski izolator:</b>	gline i lapori gornjopliocenske starosti

Vrijednosti koeficijenta filtracije su najveće u centralnom dijelu Semberije, prema Drini Srednji koeficijent filtracije vodonosnih šljunkova prve semberske aluvijalne izdani je  $5 \times 10^3$  m/s. Efektivna poroznost šljunkova utvrđena je u matematičkom modelu prilikom kalibracije modela tečenja podzemnih voda prve semberske aluvijalne izdani rađenom za potrebe Programa sanitarne zaštite i uavojena je efektivna poroznost od 20% (0.02).

U sjevernom dijelu opštine tj. u blizini rijeke Save prosječna vrijednost koeficijenta filtracije se kreće od  $0,08 \times 10^{-3}$  m/s. Na području Obarske vrijednosti koeficijenta filtracije su  $2,43 \times 10^{-3}$  m/s.

#### 4.3. Inženjerskogeološke karakteristike terena

Inženjerskogeološke karakteristike terena sagledane su i utvrđene na temelju rezultata prethodnih istraživanja, prvenstveno Osnovne geološke karte, list Bijeljina R 1 : 100 000 (autora J. Vrhovčić, J. Anđelković, B. Prtoljan i drugi) sa koje su preuzeti podaci o litostratigrafskim članovima i strukturno tektonskim odnosima, ali samo oni podaci koji mogu imati uticaja na urbanizaciju prostora. Takođe korišten je veliki broj geotehničkih elaborata koji su rađeni skoro na čitavoj teritoriji opštine za potrebe izgradnje objekata visokogradnje i niskogradnje (nivoi: studije, idejni i izvođački projekti), a koji su najdirektnije vezani za mogućnosti urbanizacije prostora (fondovska dokumentacija Geoteh - plus). Uz navedene prethodne istražne radove proučen je i izvršen odabir rezultata iz svih ostalih geoloških elaborata rađenih u razne svrhe, posebno za potrebe hidrogeoloških istraživanja.

Rezultati prethodnih istraživanja nadopunjeni su sa rezultatima prospekcije terena urađene u vrijeme izrade plana (maj 2004. god.). Terenskim radom registrovani su litološki članovi i njihovo prostiranje. Naročita pažnja posvećena je stabilnosti terena u prirodnim uslovima, odnosno registraciji svih nestabilnih padina neovisno o uzrocima i stepenu nestabilnosti.

Prospekcijom su registrovana područja koja su podložna eroziji (linijskoj i površinskoj), plavljenju površinskim i podzemnim vodama kao i područja koja su zamočvarena. Registrovani su nivoi podzemne vode, a za površinske tokove ocijenjen je tip i karakter toka.

Prospekcijom terena utvrđeno je stanje na terenu vezano za stvorene uslove koji imaju uticaja na ocjenu inženjerskogeoloških karakteristika terena, a sa ciljem, konačne procjene podobnosti i ograničenja terena za urbanizaciju. Od stvorenih uslova registrovani su:

- izvorište pitke vode za Bijeljina sa neposrednom, užom i širom zonom sanitarne zaštite
- aktivna i pasivna groblja
- kanali za melioraciju i odbranu od poplava,
- istražni prostor i eksploataciono polje ciglane "Drina"
- divlje deponije
- neuređena i napuštena pozajmišta nekontrolisane eksploatacije šljunka i pijeska

Prema inženjerskogeološkim vrstama stijena, teren prostora obuhvata Urbanističkog plana Bijeljine izgrađuju nevezane i slabo vezane stijene. Po postanku su riječni sedimenti, a po starosti su kvartarni odnosno holocenski. Na kartografskom prilogu označeni su kao terasni sedimenti prve riječne terase ( $t_1$ ) predstavljeni glinama, pijescima i šljuncima. Pojedini litološki članovi često su u izmjeni kako po horizontalnom prostiranju tako i vertikalnom zalijeganju. Zbog toga je ova podjela generalna, utvrđena na osnovu istraživanja do dubine od 10,0 m do koje su najčešće vršeni istražni radovi za potrebe objekata visokogradnje i niskogradnje kao i podzemnih objekata infrastrukture. Za nivo Urbanističkog plana podjela zadovoljava iz razloga što krajnja realizacija plana zahtijeva izradu Regulacionih planova za manja područja u okviru kojih će se sprovesti dodatna istraživanja, primjerena nivou plana. Na taj način definisati će se granice između inženjerskogeoloških vrsta, kako po dubini tako i po horizontalnom prostiranju.

Slabo vezani sedimenti prostiru se na površini terena čitavog prostora Urbanističkog plana Bijeljine. To su aluvijalne gline sa veoma heterogenim učešćem pjeskovite komponente, a na prelazu prema nevezanim sedimentima, može biti i muljevitih proslojaka. Njihove debljine su veoma različite, ali se generalno može reći da su zadebljanja od juga prema sjeveru. Gline debljine do 2,0 m, registrovane su u centralnom dijelu grada, zatim se protežu u obliku uže zone prema Pučilama i na zapadnu i sjeverozapadnu stranu, prema Majevičkom kanalu, a utvrđene su i u širem području Pet jezera na krajnje sjeveroistočnom dijelu prostora.

Glinoviti sedimenti debljina većih od 2,0 m prostiru se sjeverno od centralnog dijela grada sa konstantnim zadebljanjima prema prostoru obilaznice.

Izolinije debljine glinovitog pokrivača prikazane su na grafičkom prilogu br. 3.

Nevezane stijene prostiru se u podlozi glina na čitavom obrađivanom prostoru. Po sastavu to su: šljunci, pijesci i njihovi varijeteti, a u dubljim dijelovima terena mogu se pojaviti i glinoviti slojevi i proslojci. Pojave i nivoi podzemne vode su u ovim sedimentima.

Geotehničke karakteristike u pogledu stabilnosti i nosivosti terena su dobre. Ograničenja mogu biti prisutna uslijed muljevitih nenosivih do slabo nosivih slojeva i proslojaka, koji se najčešće pojavljuju na prelazu iz gline u pjeskovito - šljunkovite materijale. Dosadašnjim istražnim radovima utvrđeni su ovakvi uslovi terena na mikrolokacijama naročito u sjevernom dijelu gradske zone.

Ograničenja za izgradnju objekata moguća su i zbog povremeno visokog nivoa podzemne vode (samo za vrijeme hidroloških maksimuma). Takvi uslovi utvrđeni su u području Gojsovca i u denivelisanim mikrolokacijama u kojima je vršena eksploatacija šljunka, a moguća su i u centralnoj zoni grada.

Dubine do podzemne vode utvrđene su kroz prethodne radove u svrhu izgradnje objekata. To su tačkasti podaci, ograničeni dubinom istraživanja i vremenskim periodom. Predstavljaju stanje podzemne vode na lokaciji na kojoj je registrovana, u vremenskom intervalu izvođenja radova. Zbog toga, kod izgradnje objekata, navedene podatke treba uzeti sa rezervom.

Maksimalni nivoi podzemne vode su u rasponu od 85,00mm do 89,00 mm.

#### 4.4. Seizmološke karakteristike

Osnovne karakteristike seizmičnosti definisane su na osnovu podataka o zemljotresima koji su se dogodili u prošlosti na ovom području i podataka o zemljotresima iz udaljenijih žarišta koja okružuju ovo područje, a ostvaruju na njemu značajne seizmičke efekte. Zemljotresni rizik, praktično, definiše nivo prihvatljivog oštećenja objekata i ovaj nivo ostvaruje se kroz odgovarajući proračun čija su pravila utvrđena pravilnikom. Zemljotresna opasnost, tj. zemljotresni hazard ocjenjuje se preko seizmoloških karata maksimalno očekivanih inteziteta i karata maksimalnih očekivanih horizontalnih ubrzanja. Kategorija objekata koji se grade predstavlja polazni osnov za ocjenu nivoa zemljotresne opasnosti, te je ona na taj način povezujući faktor zemljotresnog rizika i zemljotresnog hazarda.

Seizmičnost terena utvrđena je na osnovu Seizmološke karte SFRJ iz 1987. godine prema kojoj prostor opštine Bijeljina predstavlja područje sa maksimalnim intenzitetom očekivanih zemljotresa I = 7<sup>0</sup> MSK - 64 za povratni period od 500 godina i vjerovatnoćom pojave 63%.

Očitana vrijednost maksilanog očekivanog horizontalnog ubrzanja na osnovnoj stijeni za povratni period od 475 godina sa vjerovatnoćom prevazilaženja događaja od 10% u 50 godina, za navedeno predmetno područje iznosi 0.8-0.9g (g=9.81m/s<sup>2</sup>).

Do potpune primjene evropskog standarda Evrokoda 8, neophodno je poštovati postojeće seizmološke podloge za aseizmičko projektovanje kao osnovne ulazne paramtere u seizmičkom proračunu. Pri tome koristiti "Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima", Službeni list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90.

#### 4.5. Rejonizacija terena prema prirodnim i stvorenim podobnostima i ograničenjima za izgradnju

Rejonizacija terena urađena je na osnovu analize prirodnih i stvorenih ograničenja za urbanizaciju. Prirodna ograničenja utvrđena su prema:

- morfološkim,
- hidrografskim,
- inženjerskogeološkim i
- hidrogeološkim karakteristikama terena.

Stvorena ograničenja definisna su u odnosu na:

- zone sanitarne zaštite izvorišta Grmić,
- zaštitne pojaseve uz hidrotehničke objekte i objekte infrastrukture,
- aktivna i pasivna groblja
- napuštena pozajmišta šljunka,
- uticaj gradske deponije komunalnog otpada i
- eksploataciono polje ciglane Drina.

Osnovni kriterijumi za rejonizaciju koji karakterišu postojeće prirodno stanje terena u vrijeme izrade plana bili su:

- litološka građa terena
- dubina do podzemne vode i oscilacije nivoa podzemne vode
- stabilnost terena u prirodnim uslovima
- podložnost stalnom i povremenom plavljenju površinskim i podzemnim vodama
- zamočvarenost terena

Prema navedenim kriterijima prirodnih uslova konstatovano je da je čitav prostor obuhvata Urbanističkog plana Bijeljine povoljan za urbanizaciju. Problemi koji se mogu ispoljiti kod izgradnje višespratnih objekata na mikrolokacijama sa slabo nosivim muljevitim proslojcima i sa visokim nivoom podzemne vode rješavaju se tehničkim mjerama. Uslove gradnje na takvim lokacijama potrebno je definisati istražnim radovima prije realizacije plana, a u okvirima Izvođačkog projekta pojedinih objekata.

Stvoreni uslovi kao ograničenja za gradnju su:

- mjere zaštite u zaštitnim zonama izvorišta Grmić
- mjere zaštite u zaštitnim pojasevima uz hidrotehničke objekte i objekte infrastrukture,
- ekološke mjere zaštite za aktivna i pasivna groblja
- potreba izvođenja sanacionih zahvata na lokacijama napuštenih pozajmišta šljunka,
- ekološke mjere zaštite od uticaja gradske deponije komunalnog otpada i
- sanacione mjere zaštite na eksploatacionom polju ciglane Drina na kojem je završena eksploatacija i zauzimanje prostora u svrhu eksploatacije na ostalom dijelu eksploatacionog polja

Svi navedeni stvoreni uslovi kao ograničenja za gradnju vremenski su ograničeni, odnosno predstavljaju ograničavajući faktor za urbanizaciju do momenta uspostavljanja mjera zaštite kojima će se negativni uticaji izgradnje grada eliminisati ili dovesti u prihvatljivo stanje, ili do uspostavljanja mjera zaštite kojima će se negativni uticaji stvorenih uslova na urbanizaciju dovesti u stanje ekološki sigurne i ekonomski opravdane izgradnje grada.



Područja aktivnih i pasivnih grobalja su zuzeta i samim tim su izuzeti iz mogućnosti gradnje. Međutim kontaktna područja uz groblja su uslovno povoljna za gradnju u ekološkom smislu i zbog psihološkog efekta na stanovništvo. Problem se rješava ozelenjavanjem kojim će se zatvoriti pogled na groblje.

Lokacije napuštenih pozajmišta šljunka su u postojećem stanju uslovno povoljni i nepovoljni tereni za izgradnju.

Uslovno povoljne lokacije su na istočnom i zapadnom dijelu terena koje su zaravljene i sanirane, ali je nepoznato kakvim materijalom su zatrpane.

Nepovoljne lokacije su zajezerena područja koja, u postojećem stanju, predstavljaju divlje deponije raznovrsnog otpada.

Eksploataciono polje ciglane Drina vlasništvo je ciglane i za svaku aktivnost u granicama polja potrebno je imati njihovu saglasnost. U postojećem stanju u kojem je sada prostor na kojem je završena eksploatacija, on je nepovoljan za izgradnju bez prethodno izvršene sanacije.

**Potrebno je napomenuti da predočena rejonizacija terena na osnovu prirodnih uslova ne predstavlja podlogu za projektovanje (nema brojčanih pokazatelja potrebnih za projektovanje).** Urađena je na osnovu rezultata prospekcije terena za potrebe izrade ovog plana i rezultata dosadašnjih istraživanja koja su nam bila dostupna. Sve to nije dovoljno za detaljno sagledavanje inženjerskogeoloških karakteristika terena koje su osnov za ovakvu rejonizaciju. U okviru detaljnih planova kao što su: zoning planovi, regulacioni planovi, urbanistički projekti i planovi parcelacije obavezna su detaljna geotehnička istraživanja primjerena nivou plana, a za realizaciju planskih dokumenata nižeg reda **obavezna su geotehnička istraživanja u funkciji izgradnje objekata** (prema važećim zakonskim i podzakonskim aktima).

Rejonizacija predstavlja osnov za realizaciju prostora na nivou Urbanističkog plana.

## 5. Poljoprivredno zemljište

U prostoru obuhvata urbanističkog plana poljoprivredno zemljište je zastupljeno u rubnom dijelu i to u vidu oranica, vrtova, voćnjaka i neznatno livada. Oranično zemljište se najviše koristi za proizvodnju žitarica (pšenica i kukuruz), povrtarskih i industrijskih kultura. U ukupnoj poljoprivrednoj proizvodnji najviše je zastupljen individualni sektor, a manjim dijelom poljoprivredne površine su u vlasništvu PD "Semberija" i "Zavoda za poljoprivredu". Prema pedološkom sastavu zastupljena su sivosmeđa bezkarbonatna i sivosmeđa karbonatna tla na glinama i ilovačama i crvenkastosmeđa bezkarbonatna i crvenkastosmeđa degradirana tla na pijescima i šljunku (Pedološka karta Jugoslavije 1: 50 000, Tla sekcije Bijeljina 1 i 2, Zavod za agropedologiju, Sarajevo 1972.). To su dolinska stara aluvijalna tla, nastala nanosima rijeka, a koja već dugo nisu pod uticajem poplava. Ova tla su izrazito oranična, podesna za industrijsku proizvodnju, jer mogu davati visoke prinose.

Posljednjih godina površine poljoprivrednog zemljišta znatno su smanjene korišćenjem za stambenu izgradnju, t je obzirom na kvalitet i značaj poljoprivrednog zemljišta, potrebno spriječiti širenje naselja zauzimanjem najplodnijeg poljoprivrednog zemljišta.

## 6. Vode

### 6.1. Površinske vode

**Hidrografsku mrežu** prostora Urbanističkog plana Bijeljine čine prirodni i stvoreni tokovi. Svi pripadaju slivu rijeke Save.

Prirodni tokovi su Brijesnica i Ljeljenačka Dašnica na zapadnom odnosno sjeverozapadnom dijelu prostora. Ljeljenačka Dašnica, samo svojim krajnjim tokom, teče istraživanim prostorom i ulijeva se u Majevički kanal. Tok Brijesnice je prekinut Majevičkim kanalom tako da se vode gorneg i srednjeg toka ulijevaju u taj kanal, a sakupljene vode donjeg toka ulijevaju se u kanal Dašnica. Brijesnica i Ljeljenačka Dašnica su povremeni bujični tokovi koji se za vrijeme velikih atmosferskih padavina izliju i poplave uski pojas oko korita, ali se za kratko vrijeme (do par dana) povuku u korito.

Rjeka Drina, iako nije u prostoru urbanističkog plana, sigurno ima velik uticaj na prirodne karakteristike obrađivanog prostora, a pruža i velike mogućnosti poboljšanja kvaliteta života građana Bijeljine.

Stvoreni površinski tokovi su kanali koji, za prostor Urbanističkog plana Bijeljine, imaju veliko značenje ne samo u vizuelnom smislu nego i u poljoprivredi, odbrani od poplava, odvodnji otpadnih voda a naročito u smislu poboljšanja uslova životne sredine.

Najveći značaj ima kanal Dašnica koji je izgrađen središnjim dijelom grada i koji, preko kanala Glogovac, odvodi vode rijeke Drine do rijeke Save.

Zapadnim dijelom prostora obuhvata Urbanističkog plana pruža se Majevički kanal koji sakuplja vode krajnjih obronaka Majevice i odvodi ih do Glavnog obodnog kanala odnosno do rijeke Save.

Kao površinske vode svakako treba spomenuti i vještačka jezera koja su nastala eksploatacijom šljunka. Takve površine prisutne su na južnom dijelu prostora obuhvata, u području Razbijeno polje i Pučila, te u sjeveroistočnom dijelu, u području Pet jezera. Jezera u Razbijenom polju i Pet jezera su uređene površine, a Pučila su prostori za odlaganje najvećim dijelom građevinskog ali i komunalnog otpada.

### 6.2. Podzemne vode

Jedan od najvećih prirodnih resursa opštine Bijeljina su podzemne vode. To su pitke i termomineralne vode.

Detaljna proučavanja podzemnih voda vršena su u nekoliko navrata, a sinteza svih rezultata urađena je u Studiji: Resursi podzemnih pijaćih voda i geotermalni resursi opštine Bijeljina;

Potencijali i mogućnosti korišćenja (M. Milivojević, 1995. god.). Po detaljnosti obrade i preporukama za dalji rad na problematici voda ova studija je jedan od ključnih informaciono-dokumentacionih materijala za rješavanje problematike vezane za pijaće i termalne vode i geotermalnu energiju, kako sa ekonomskog aspekta tako i sa aspekta zaštite životne sredine.

Na teritoriji opštine Bijeljina podzemne pijaće vode saturirane su u tri izdani čije se vode koriste za piće. To su:

- Freatska ili zbijena izdan formirana je u aluvijalnim sedimentima, debljine 10-60 m, što je ujedno i dubina izdani. Njen sjeverni dio, od linije Donje Crnjelovo-Brodac je pod pritiskom,

južno od ove linije do linije Obarska-Dvorovi izdan je povremeno pod pritiskom, a južnije od Obarska-Dvorovi izdan je slobodna. Donja granica izdan je na nadmorskoj visini od 80-70 mnm u južnom i jugozapadnom dijelu Semberije, a na sjeveroistočnom dijelu je na nadmorskoj visini od 20-15 mnm.

- Izdan u plioleistocenskim sedimentima, u dijelu pjeskovitih i šljunkovito-pjeskovitih sedimentata, sa arterski pijezometarskim nivoom na dubini od:
  - 80-100 m u dijelu terena zapadno od linije Janja-Donji Dragaljevac
  - 100-150 m u centralnom dijelu Semberije; od Drine preko Bijeljine do Gornjeg Crnjelova kao istočne granice, pa do linije Janja-Donji Dragaljevac, kao zapadne granice
  - 150-200 m u sjeveroistočnom dijelu terena

Potrebno je naglasiti da do sada nije urađena niti jedna ozbiljna simulacija na kalibrisanom matematičkom modelu kojom bi se pokazalo koje je količine podzemnih voda moguće crpiti pri dozvoljenim sniženjima na prostoru Semberije

Generalno, tok podzemnih voda ima pravac od juga i jugoistoka ka sjeveru i sjeverozapadu. Glavni prihranjivač izdan je rijeka Drina. Uticaj padavina je mali iz razloga što površinski izolatorski sloj umanjuje infiltraciju oborinskih voda u podzemlje. Pražnjenje se vrši u Savu uzvodno od ušća Drine i u donji tok Drine.

Najznačajnija i najveća izdan vode za vodosnabdijevanje područja Bijeljine je freatska izdan formirana u prvom kompleksu u aluvijalnim sedimentima. Po rezervama ona je jedina izdan na osnovu koje se može planirati snabdijevanje vodom stanovništva čitave opštine.

Da bi se to postiglo moraju se definisati njeni prirodni uslovi, utvrditi strategija korištenja i zaštita. U suprotnom, može se izazvati ekološka katastrofa.

Ugroženost freatske izdan od zagađenja je veoma velika zbog:

- fekalnih i otpadnih industrijskih voda Bijeljine
- opadanje kvaliteta vode rijeke Drine
- zagađivača u okolnim seoskim naseljima koja su prostorno smještena na pravcima prihranjivanja
- poljoprivredne proizvodnje
- incidenata na saobraćajnicama
- aerozagađenja

Mjerama zaštite potrebno je obuhvatiti čitavu izdan. Jedino tako iskazaće se pozitivni efekti zaštite i na izvorištu Grmić.

### 6.3. Izvorište Grmić i zone sanitarne zaštite

Korišćenje voda freatske izdan organizovano je preko izvorišta Grmić. Uređeno je sa 13 bunara raspoređenih u vidu pravolinijskog bunarskog polja povezanih sistemom natege. Kapacitet

eksploatacije je oko 430 l/s. Stvarne količine koje se crpe ne prate se kontinuirano i nisu poznate. Do 2015. godine projektovane količine su oko 650 l/s.

Pitkom vodom snabdijevaju se: Bijeljina, Janja, Kojčinovac, Čardačine, Ljeskovac, Patkovača, Pučile, Amajlije, Popovi i Dvorovi.

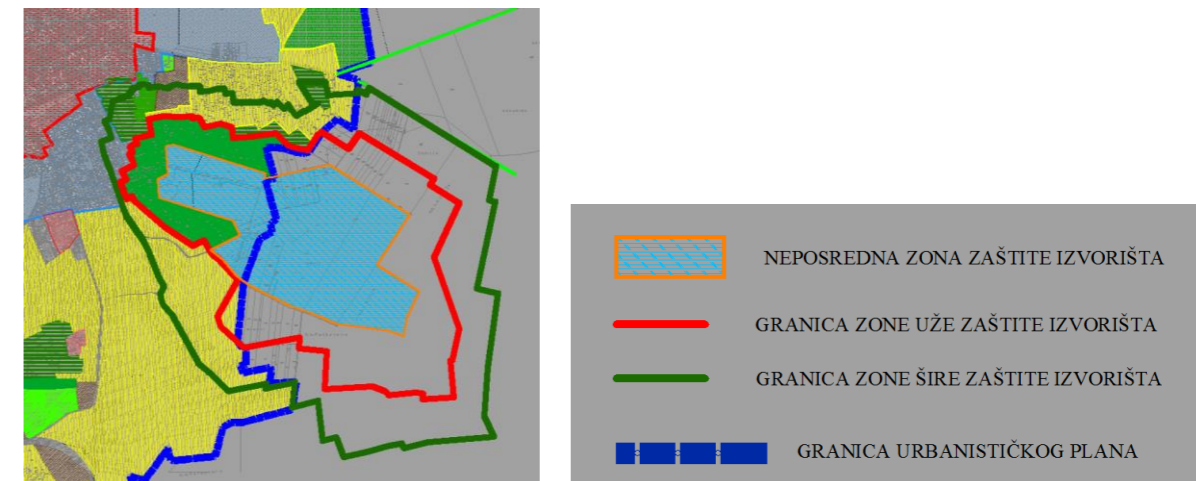
Drugo izvorište koje je ustanovljeno, ali nije u funkciji je izvorište šećerane u Obarskoj. Instalirani kapacitet je 100 l/s. Za ovo izvorište nisu definisane zone sanitarne zaštite.

Na urbanom području grada Bijeljina nalaze se dijelovi zona zaštite izvorišta i to:

- dio neposredne zone zaštite izvorišta,
- dio zone uže zaštite izvorišta,
- dio zone šire zaštite izvorišta.

U predhodnom periodu izvršena je ponovna analiza zaštitnih zona, urađena odgovarajuća hidrogeološka ispitivanja na terenu te urađen matematski model tečenja podzemnih voda.

Na osnovu dobivenih rezultata izvršena je izmjena obuhvata pojedinih zona i one su u odnosu na 2004. godinu smanjene.



### 6.4. Rezervno izvorište

Grad Bijeljina nema definisano rezervno izvorište pitke vode. Postoje ideje da se postojeće izvorište "Grmić" postepeno širi ka jugoistoku od grada Bijeljine, prema selu Amajlije. U tu svrhu 1992. godine vršena su hidrogeološka istraživanja sa jednom istražno-opitno-osmatračkom bušotinom dubine do 40 m. Laboratorijska istraživanja dala su zadovoljavajuće rezultate u pogledu kvaliteta vode, a što se tiče rezervi opravdana su očekivanja da to područje zadovolji narastajuće potrebe grada Bijeljine i čitave opštine za pitkom vodom. Potrebno je istaći da, ukoliko se ne sagledaju prirodni uslovi čitave izdan i ne utvrdi njena zaštita od zagađenja, problem sigurne opskrbe vodom neće se riješiti, jer je to jedinstvena izdan sa hidrogeološkim uslovima terena kroz koji se zagađenja lako šire.

### 6.5. Termalne vode

Termalne vode su jedan od veoma značajnih resursa koji se eksploatiše u kontaktnom području grada Bijeljine, u Dvorovima. Termalna voda saturirana je u gornjekrednim krečnjacima na dubini od oko 1500 m, sa temperaturom do 90<sup>0</sup> C. Temperatura vode na površini terena na koju ističe samoizlivom je 75<sup>0</sup> C uz kapacitet od 7,5 l/s

Riječ je o bušotini DV-1, još 1990.god. konzerviranoj (ispunjena isplakom, trenutno stanje nepoznato), južno od Dvorova. Voda je ovdje pored krednih krečnjaka nabušena u trijaskim krečnjacima, a izmjerena temperature termokarotazom odgovarala bi trijaskom, a ne krečnjačkom kleftoru u okviru kredne flišne formacije.

Navedena temperatura na površini terena 75°C vezana je za drugu bušotinu S-1 (banjsko-rekreativni centar Dvorovi) koja je sa pomenutim samoizlivom 7.5 l/s.

Bušotina u Slobomiru - GD-2, završena na 1800 m u gornjetrijaskim dolomitičnim krečnjacima. Optimalni kapacitet bušotine izmjerena probnim testiranjem je 44 l/s, ne 50 l/s.

Prema rezultatima svih dosadašnjih istraživanja ovaj prostor pruža velike mogućnosti za korištenje termalnih voda u banjsko - lječilišne svrhe ali isto tako i kao geotermalnu energiju. Prema M. Milivojeviću: "Banja Dvorovi je jedino turističko mjesto u Podmajevičkom regionu u kojem se koristi geotermalna energija. Zbog izvanrednog resursa sterilnih geotermalnih voda, kakvi su rijetki u široj okolini, Semberija može postati "geotermalna regija", Bijeljina "geotermalni grad", a Dvorovi imaju, što se geotermalnih resursa tiče, bolje uslove od drugih banja, da preraste u banjsko - turistički centar svjetskog tipa".

### 7. Gline za proizvodnju opekarskih proizvoda

Organizovana eksploatacija gline vrši se iz ležišta "Obrijež" kod Bijeljine. Na osnovu istraživanja i definisanja sirovinске baze, više od tri decenije egzistiraju površinski kop i prerađivački kapaciteti za proizvodnju različitih vrsta opekarskih proizvoda.

Granice istražnog prostora i eksploatacionog polja ležišta obuhvataju prostor od oko 20 ha. Dio eksploatacionog polja sa pogonom za preradu na prostoru je Urbanističkog plana.

Ležište opekarskih glina "Obrijež" nalazi se na krajnjem istočnom dijelu geomorfološki i geološki prostranog i markantnog brčanskog platoa. Ima prostu geološku građu. Gline ovog ležišta pripadaju plioleisticenu (Pl,LJ).

Rudna masa je na površini terena (ispod tankog humusnog pokrivača) a iznad lokalnog nivoa podzemnih voda i kao izolator ne sadrži akumulacije podzemnih voda (nema proslojaka šljunka i pijeska). Jedine vode u kopu su oborinskog porijekla. Kop je visinskog tipa pa se odvodnjavanje vrši slobodnim padom. Vode se usmjeravaju u dobro regulisan kanal u neposrednoj blizini.

2000. g. dokazane su bilansne rezerve od 2. 763 567 m<sup>3</sup> glina A+B+C<sub>1</sub> kategorije kvaliteta koji omogućava proizvodnju više vrsta opekarskih proizvoda.

Potencijalne rezerve C<sub>2</sub> kategorije procjenjuju se na 2. 400 000 m<sup>3</sup>.

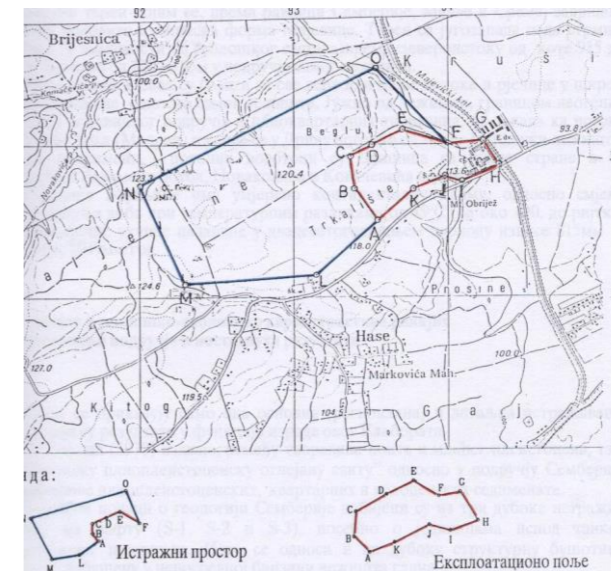
Potencijalne rezerve D<sub>1</sub> kategorije procjenjuju se na 28. 000 000 m<sup>3</sup>.

U okviru kopa egzistira jezero sa neuređenom, strmom obalom koja služi kao divlja deponija krupnog komunalnog otpada.

Napuštene dijelove PK (južna strana) potrebno je rekultivisati. S obzirom da eksploataciono polje ima specifičan položaj (u naseljenom području), rekultivacija bi mogla obuhvatiti nasipanje građevinskim otpadom i formiranje građevinskog zemljišta.

Granice eksploatacionog polja:

Posebno se naglašava problem uticaja PK opekarskih glina "Obrijež" na novoizgrađeno naselje Hase-Brijesnica. Novoizgrađeni stambeni objekti su u okviru istražnog prostora ciglane a radne etaže kopa udaljene su do 100 metara od naselja.



Granične tačke	y	x
A	6 593 548	4 955 509
B	6 593 388	4 955 710
C	6 593 363	4 955 922
D	6 593 500	4 956 000
E	6 593 700	4 956 100
F	6 594 000	4 956 000
G	6 594 228	4 956 025
H	6 594 343	4 955 868
I	6 594 097	4 955 751
J	6 593 984	4 955 804
K	6 593 764	4 955 713

### 8. Eksploatacija šljunka i pijeska

Eksploatacija šljunka na prostoru Urbanističkog plana bila je neplanska i neorganizovana, za potrebe pojedinaca, ali je potpuno obustavljena. Ostale su depresije napuštenih šljunkara, većinom kao jezera, koja uglavnom služe za nekontrolisano deponovanje raznovrsnog otpada. Odlaganjem otpada na ovakav način direktno se zagađuju podzemne vode, zemljište i vazduh.

## 9. Flora i fauna

Biljni i životinjski svijet u obuhvatu Urbanističkog plana možemo posmatrati kroz karakteristike agroekosistema, vodenih, žbunastih i zeljastih ekosistema i neznatno prisutnih šumskih i livadskih ekosistema.

Agrobiocenoze, odnosno, biljne i životinjske zajednice stvorene uticajem čovjeka najkarakterističniji su predstavnici flore i faune u obuhvatu urbanističkog plana. Na poljoprivrednim površinama od kultivisanih biljnih vrsta zastupljene su prije svega žitarice (triticum vulgare, zea mays, hordeum vulgare), industrijske i povrtarske kulture (solanum tuberosum, pisum sativum, capsicum annuum, phaseolus vulgaris, solanum lycopersicum, cucumis sativus, cucurbita pepo, brassica oleracea, allium cepa, daucus carota, cucumis melo, spinacia oleracea). U rubnim područjima obuhvata urbanističkog plana prisutne su i površine pod voćnjacima, dok su ka unutrašnjosti više zastupljena pojedinačna voćna stabla, uz okućnice individualnih stambenih objekata. Žbunasta i zeljasta vegetacija, kao i pojedinačna ili grupisana stabla vrbe, topole i bagrema (salix alba, salix fragilis, salix cinerea, populus alba, populus nigra, prunus spinosa, sambucus nigra, crataegus oxyacantha, rosa canina) prisutna je po međama i poljskim putevima, uz lokalne puteve manjih prigradskih naselja, kao i na zapuštenim površinama pozajmišta šljunka. Predstavljaju značajno stanište ptica i sitnih životinjskih vrsta (mekušaca, insekata i drugo).

U prostoru obuhvata Urbanističkog plana posebno su karakteristične biljne i životinjske zajednice čije stanište predstavljaju jezera stvorena na nesaniranim površinama eksploatacije šljunka. Odlikuju se bogatim biljnim i životinjskim zajednicama (ribom, žabama, kornjačama, zmijama, gušterima, divljim patkama, golubovima). Potrebno ih je sačuvati kao prirodna staništa divlje flore i faune. Najveću vrijednost po bogastvu flore i faune imaju jezera u neposrednoj blizini asvaltne baze "Bijeljina putevi" i kompleks "Pet jezera".

Šumski ekosistemi u obuhvatu urbanističkog plana svedeni su na manje šumarke hrasta i bagrema, koji su saobraćajnicama, individualnim stambenim objektima i obradivim poljoprivrednim površinama, potpuno izolovani od većih šumskih površina, što se negativno odrazilo na značaj ovih površina kao staništa životinjskog svijeta, prije svega niske divljači i ptica.

Vegetaciju u gradskom prostoru čine drvoredi, zelene površine uz saobraćajnice, stambene zgrade, industrijske zone, blokovsko zelenilo i parkovi, od kojih najveću vrijednost ima gradski park. Postojeće zelene površine u gradu, obzirom na njihovu ulogu i značaj u ekološkom smislu, nisu dovoljne, te je potrebno planirati veće površine pod zelenilom, naročito, zaštitne zelene pojaseve oko industrijskih zona i sadnju novih i sanaciju postojećih drvoreda.

## III. Infrastruktura

### 1. Saobraćajna infrastruktura

U saobraćajnom pogledu, grad Bijeljina ima značajan položaj - smješten je na prostoru u kome funkcionišu niz važnih putnih pravaca za Republiku Srpsku.

Kompletna putna mreža na kontaktu sa gradom kao i gradska saobraćajna mreža izrazito je radijalne orijentacije. Ima jedanaest značajnih saobraćajnih pravaca, koji se vode direktno u grad, bez jasnog

usmjeravanja tokova ka ciljnim odredištima, što uzrokuje i vođenje nepripadajućih saobraćajnih tokova gradskom saobraćajnom mrežom šire pa i uže centralne zone grada, a to su:

- magistralni put prvog reda (M-I), evidenciona oznaka puta „115“, putni pravac za Raču i međudržavni granični prelaz (stara oznaka puta „M-18“),
- magistralni put prvog reda (M-I), evidenciona oznaka puta „104“, putni pravac za „Pavlovića most“ i međudržavni granični prelaz (stara oznaka puta „M-18.2“),
- magistralni put prvog reda (M-I), evidenciona oznaka puta „104“, putni pravac za Brčko i Banjaluku (stara oznaka puta „M-14.1“),
- magistralni put prvog reda (M-I), evidenciona oznaka puta „113“, putni pravac za Ugljevik i Tuzlu (stara oznaka puta „M-18“),
- magistralni put prvog reda (M-I), evidenciona oznaka puta „115“, putni pravac za Zvornik (stara oznaka puta „M-14.1“),
- lokalni put za Batković – L-4,
- lokalni put za Veliku Obarsku – L-5,
- lokalni put za Brijesnicu – L-22,
- lokalni put za Golo Brdo – L-23,
- lokalni put za Amajlije – L-8,
- lokalni put za Novo Selo i Dijelove – L-32.

Specifičnost saobraćajne mreže na području grada Bijeljina ogleda se i u činjenici da je od 1991. godine do danas dominantan pravac u regionu Rača - Pavlovića Ćuprija - Bijeljina - Brčko - Banjaluka kao saobraćajna kičma Republike Srpske. Magistralni saobraćaj je vođen uličnom mrežom grada, odnosno ulicama D.Tucovića - Živojina Mišića - Proleterskih brigada - Sremska - Cara Uroša - Stefana Dečanskog. Duž ovog poteza zasnovani su i mnogi sadržaji sa direktnim ulascima - izlascima na koridor, što je dopunski opteretilo vođenje tranzitnog toka i stanje na ovom, za grad značajnom dijelu saobraćajne mreže.

Mreža gradskih saobraćajnica i ulica istorijski je nastajala zajedno sa izgradnjom naselja, uglavnom spontano i mimo urbanih standarda, kao što je to bio slučaj sa većinom gradova ove veličine u ovom regionu.

Za uličnu mrežu Bijeljine je karakteristično da nema jasne hijerarhije u funkcionalnom povezivanju. U pojedinim dijelovima mreže (naročito u najužem centru grada) se javljaju kratke dionice sa čestim raskrscima.

Značajan dio ulične mreže nema odgovarajuće širine puta što negativno utiče na parametre saobraćajnog toka.

Opšta odlika je nedostatak jasnog sistema, nedovoljne širine regulacija i nekompletnost funkcionalnih elemenata geometrijskog poprečnog profila. Parcijalni zahvati, uzrokovani naraslim potrebama i razvojem saobraćaja i saobraćajnih sredstava nisu rezultirali radikalnim i cjelovitim rješenjima, tako da se može reći da trenutno vlada nesklad između narasle urbane fizičke strukture - objekata i fizičke strukture saobraćajne mreže.

Takođe je evidentirana nedovoljna širina trotoara ili potpuni nedostatak staze za pješake, duž ulične mreže. Na nekim dijelovima mreže gdje postoje trotoari, kretanje pješaka je otežano zbog zadiranja izgrađenih objekata na trotoar ili zbog parkiranih vozila u zoni trotoara.

Ionako male regulacione širine postojećih ulica, "zakovane" ivičnom izgradnjom novih višespratnih objekata, predstavljaju veoma ozbiljnu teškoću u izradi novog koncepta sistema saobraćajne mreže

grada, koji se mora formirati u limitiranim prostornim uslovima i ograničenjima uz primjenu brojnih restriktivnih i režimskih mjera, snažnog razvoja sistema javnog prevoza, sistema parkiranja i garažiranja i sistema biciklističkog i pješačkog saobraćaja. Sa druge strane to korespondira sa poželjnim modelom grada - "grada za ljude" a ne modela "automobilskog grada".

Monocentričan postojeći model grada, koncentracija javnih sadržaja u širem gradskom centru i gradskom "city"-u, uzrokovali su i neravnomjeran razvoj saobraćajne mreže. Značajni naponi su vršeni u centru, gdje rješenja praktično i teoretski nisu moguća, u uslovima postojećih koncentracija aktivnosti i fizičke strukture i postojećeg načina vođenja saobraćajnih tokova. Sa druge strane periferni dijelovi grada, na kojima je takođe izražena spontana i planska izgradnja objekata (uglavnom stambenih) i dalje poživaju na ulicama - sokacima, van bilo kakve koncepcije i sistema.

Velike promjene u prostoru generišu novi značaj i hijerarhiju saobraćajnih tokova koju nije pratilo i odgovarajuće fizičko uspostavljanje hijerarhije i kapaciteta elemenata saobraćajne mreže.

Osnovna ulična mreža je definisana i oslonjena na magistralne putne pravce.

Dužina magistralnih puteva koji prolaze kroz teritoriju obuhvaćenu GUP-om Bijeljine i trenutno iznosi oko 16,20 km (magistralna mreža).

Osnovna osobina ovih dijelova mreže je veliko saobraćajno opterećenje, sa značajnim učešćem tranzitnog saobraćaja. Gradska putna obilaznica je u značajnoj mjeri preuzela tranzitni saobraćaj.

Primarnu uličnu mrežu čine najznačajnije saobraćajnice koje predstavljaju međusobnu vezu najznačajnijih radnih zona i zona stanovanja, odnosno, njihovu vezu sa centralnom zonom. Dužina mreže saobraćajnica I reda iznosi oko 18,68 km.

Sve ostale dijelove mreže predstavljaju saobraćajnice nižeg ranga, sa značajnim učešćem nekategorisanih ulica. Kategorizacija ulične mreže je izvršena na osnovu funkcionalnih i građevinskih karakteristika.

Sekundarne ulice imaju zadatak da vode saobraćajne tokove sa saobraćajnica nižeg ranga (sabirnih ulica i nekategorisanih saobraćajnica) ka primarnim i magistralnim saobraćajnicama.

Kolovozni zastor zahtijeva ozbiljnu rehabilitaciju, naročito na perifernim dijelovima ulične mreže.

Na snazi je odluka o režimu saobraćaja, kojom je definisano da je najveća dozvoljena brzina u gradu 50 km/h za putničke automobile i 40 km/h za teretna vozila.

U Bijeljini je evidentiran problem nedostatka parking prostora i neregulisano parkiranje, kako za putnička, tako i za teretna vozila. To izaziva konfliktne situacije i sa motornim saobraćajem i sa pješačkim tokovima. U proteklom periodu izvedene su odgovarajuće aktivnosti u pravcu postepenog rješavanja problema i više u pravcu adekvatnog uređenja parkiranja na gradskom području.

JP „Direkcija za izgradnju i razvoj grada“ Bijeljina – Odsjek za upravljanje javnim parkiralištima preuzela je upravljanje nad javnim parkiralištima i stavila u funkciju sistem naplate i kontrole parkiranja u Bijeljini 08.10.2007.godine.

### Funkcionisanje sistema upravljanja i naplate parkiranja

Sistem naplate i kontrole parkiranja sprovodi se na oko 830 uređenih i propisno obilježenih parking mjesta.

Grad je podijeljen u dvije zone (crvenu zonu i plavu zonu) i u obje zone primjenjuje se režim bez vremenskog ograničenja sa naplatom parkiranja u periodu od 7-21 čas radnim danom, i 7-15 časova subotom.



Uvođenje naplate, po satu parkiranja, na parking mjestima namjenjenim za javno korišćenje u gradu, ima za zadatak da se, pored regulativnih efekata, na ograničenom broju javnih mjesta za parkiranje ostvari potreban broj parkiranja. Cijenom parkiranja upravlja se brojem zahteva za parkiranjem, prostornom raspodjelom zahtijeva i iskorišćenjem raspoloživog kapaciteta na ulici, i posebnim parkiralištima.

U Bijeljini se primjenjuje režim bez vremenskog ograničenja sa naplatom parkiranja, pa se shodno tome primjenjuje linearna cijena (jedinствена cijena za vremensku jedinicu parkiranja, bez obzira na dužinu zadržavanja na parking mjestu).

Prilikom naplate parkiranja, ponuđena su dva sistema naplate parkiranja:

- naplata putem kiosk karata
- naplata putem SMS-a

Svaki od navedenih načina naplate se primjenjuje po određenim pravilima, koja su lako prihvatljiva od strane korisnika.

Uvođenje ovog Sistema prati korišćenje savremenih tehničkih rješenja: plaćanje parkinga putem SMS-a, kontrola parkiranja PDA uređajima (mali računari koje nose kontrolori), GPRS veza između PDA uređaja i centralnog sistema, internet veza sistema za kontrolu rada (Odsjek za javna parkirališta) sa centralnim serverom i mobilnim operaterom itd.

Problem parkiranja je veoma složen i mora se sagledavati i rješavati na nivou sveobuhvatnog planiranja Grada, i prije primjene određene strategije upravljanja moraju se sagledati njihovi efekti, a kasnije riješavati kroz upravljanje parkiranjem.

Problemi vezani za prevoz u teretnom saobraćaju na području Grada se pojavljuju uglavnom zbog toga što ulična mreža nije prilagođena ovim potrebama, kako po geometrijskim karakteristikama raskrsnica i ulica, tako i po stanju kolovoznog zastora.

Radi postizanja većeg nivoa bezbjednosti u saobraćaju teretnih motornih vozila i njegovog nesmetanog odvijanja zabranjen je ili ograničen saobraćaj za teretna motorna vozila i traktore u nekim ulicama u gradu.

Poseban problem predstavlja nedostatak organizovanog parking prostora za teretna vozila. Parkiranje teretnih motornih vozila dozvoljeno je samo na posebno određenim i obilježenim mestima, kao i u krugu radnih i drugih organizacija.

Javni prevoz putnika u Bijeljini na prigradskim i međugradskim autobuskim linijama obavlja "Semberija transport" A.D. Bijeljina. Autobuska stanica u Bijeljini locirana je u centralnoj zoni grada, u prostoru između dvije gradske saobraćajnice: Karađorđeva i Ulica Meše Selimovića.

Lokalni javni prevoz na prigradskim i gradsko-prigradskim linijama je povremen i privremen (sezona, škola...).

U prevozu putnika sve veći značaj dobija taksi prevoz, u klasičnom obliku kao i tzv. Linijski taksi prevoz.

## 2. Hidrotehnička infrastruktura

### 2.1. Vodovod

Prostor Grada Bijeljina ima značajne potencijale za razvoj hidrotehničke infrastrukture koji se ogledaju u postojanju, prije svega, bogatih izdani naročito arteškog karaktera u slojevima šljunka i pijeska naročito prve terase ( izvorišta na istočnom obodu Bijeljine).

Međutim po svojim prirodnim karakteristikama postoje i ograničenja u prostoru koja imati značaja za budući razvoj hidrotehničke infrastrukture. Ova ograničenja su sljedeća:

- blizina urbanizovanih i degradiranih zemljišta može ugroziti izdan i kvalitet vode,
- neregulisano pitanje prihvata, osdvoda i prečišćavanja otpadnih voda naselja i industrije posebno izvan urbanog područja Bijeljine.

**Vodosnabdijevanje** područja Grada Bijeljina bazira se na planiranom regionalnom vodovodnom sistemu i izvorištu "Grmić", čija se izdašnost procjenjuje na 1,0 do 2,0 m<sup>3</sup>/sec. Na regionalni sistem sistem po Programu dugoročnog vodosnabdijevanja oslonjene su i opštine Brčko, Ugljevik i Lopare.

Budući regionalni sistem razvijao bi se prioritarno u pravcima:

- prema seoskim naseljima sjevernog dijela opštine Bijeljine
- prema seoskim naseljima opštine Ugljevik i Lopara
- prema seoskim naseljima opštine Brčko

Sa postojećeg gradskog vodovodnog sistema Bijeljina sada se snabdijeva vodom oko 95.000,00 stanovnika sa gradskog područja te u prigradskim i seoskim nseljima, a pokrivenost je sljedeća:

Naselja koja su skoro u potpunosti pokrivena vodovodnom mrežom:

Bijeljina, Patkovača, Pučile, Ljeskovac, Glogovac, Kojčinovac, Janja, Dvorovi, Ljeljenča, Brijesnica, Amajlije, Popovi.

Naselja koja su većim dijelom pokrivena vodovodnom mrežom:

Velika Obarska, Crnjelovo, Batković, Ostojićevo, Brodac, Velino Selo, Balatun, Trnjaci  
Naselja do kojih je došla vodovodna mreža ali nije izgrađena distributivna mreža: Modran i Hase.  
Iz navedenog se uočava da najbolju pokrivenost vodovodnom mrežom imaju naselja gravitacionog područja Bijeljine, potom Janje, te naselja sjevernog dijela gradskog područja. Bez obzira o kojoj gravitacionoj zoni naselja se radi, vodovodna infrastruktura razvijaće se po dugoročnim programima nadležnih institucija za te oblasti infrastrukture.  
Sadašnji kapacitet izvorišta iznosi 550 l/sec i omogućuje redovno vodosnabdijevanje ključnih potrošača.

### 2.2. Fekalna kanalizacija

Kada je u pitanju **kanalisanje** otpadnih voda, generalna situacija na prostoru Grada u odnosu na predhodni planski period je sledeća:

- u užem području urbanog dijela grada Bijeljine izveden je separatan sistem kanalizacije, tj. posebni kišna a posebno fekalna kanalizacija. Do sada je izgrađeno oko 58 km fekalne kanalizacije. Registrovano je 13.460 korisnika kanalizacije. Kanalizacionom mrežom pokriven je centar grada do ulice Račanska, te ulice Galac i Loznička, naselja "GTZ", Koviljuše i dio novog naselja "Knez Ivo od Semberije"
- putem Glavnog fekalnog kolektora fekalni kanalizacioni sistem je spojen sa novoizgrađenim Postrojenjem za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) sa tzv. SBR tehnologijom tretmana otpadne vode krajnjeg kapaciteta do 40.000, stanovnika; prijemnik prečišćene vode je Majevički obodni kanal (MOK).

U dijelovima grada gdje nema izgrađena kanalizaciona mreža otpadne vode se odvođe do septičkih jama gdje se vrši primarna fizičko-biološka prerada, a onda se djelimično izbistrene vode ispuštaju u podzemlje.

Veći dio septičkih jama, naročito individualnih, je izveden nepropisno i ne zadovoljava ni minimum tehničkih zahtjeva, a i one koje su izvedene propisno zbog neriješenog sistema održavanja u smislu redovnog pražnjenja i čišćenja bar dva puta godišnje predstavljaju izrazite zagađivače.

Kao prijemnik atmosferskih voda služi uglavnom kanal Dašnica te nešto otvorene kanalske mreže u seoskim područjima, a gdje to nije moguće vode se ispuštaju u podzemlje.

### 2.3. Kišna kanalizacija

Samo uži dio urbanog područja grada Bijeljina je pokriven izgrađenom kanalizacionom mrežom za atmosferske vode.

Radi se o:

- djelimično postojećoj atmosferskoj kanalizaciji izgrađenoj u periodu od 60-tih do 80-tih godina,
- novoizgrađenoj kanalizacionoj mreži građenoj paralelno sa fekalnom kanalizacijom.

Dužina novoizgrađenih kišnih kolektora je 20,7 km.

Dio radova na proširenju mreže je urađen paralelno sa izgradnjom fekalne kanalizacije. Potrebno je nastaviti sa širenjem mreže.

### 3. Elektroenergetska infrastruktura

Postojeća elektroenergetska mreža na području urbanog dijela grada Bijeljine, u ovom trenutku, uglavnom zadovoljava potrebe potrošača električne energije. Opterećenje postojećih transformatorskih stanica na području urbanog dijela grada Bijeljine je neujednačeno. Transformatorske stanice u pojedinim trafo područjima su preopterećene. Opterećenje jednog broja transformatorskih stanica je približno nazivnom opterećenju, dok ostale imaju znatnu rezervu u snazi. Nazivna snaga transformatorskih stanica je različita. Za snabdijevanje električnom energijom poslovnih i industrijskih objekata u upotrebi su uglavnom standardne transformatorske stanice nazivne snage od 100 - 1000kVA. Snabdijevanje električnom energijom objekata kolektivnog, mješovitog i porodičnog stanovanja uglavnom se vrši iz transformatorskih stanica nazivne snage 400 - 630 - 1000kVA uz manji broj, na periferiji urbanog područja grada, stubnih TS nazivne snage 160 - 250kVA.

U užem dijelu grada NN elektroenergetska mreža je formirana uglavnom podzemno položenim kablovskim vodovima, a u područjima grada naslonjenim na centar grada je mješovitog sastava (podzemno i nadzemno položeni kablovski vodovi). Na periferiji grada elektroenergetsku mrežu čine uglavnom nadzemni kablovski vodovi.

Srednjenaponska elektroenergetska mreža (10 i 35 kV mreža) je formirana uglavnom podzemno položenim kablovskim vodovima, s tim da će u budućnosti dijelovi iste izgrađeni nadzemnim kablovskim i zračnim vodovima u urbanom dijelu grada biti zamijenjeni podzemno položenim vodovima.

Izgradnju poslovnih objekata prati i izgradnja novih transformatorskih stanica sa priključnim 10 kV kablovskim vodovima.

Novi objekti kolektivnog stanovanja se uglavnom priključuju, ako postoji mogućnost, na postojeće transformatorske stanice, a tamo gdje je to potrebno izgradnju objekata kolektivnog stanovanja prati i izgradnja novih transformatorskih stanica BTS 1000 (630) kVA sa priključnim 10 kV i NN kablovskim vodovima. Takođe su umjesto najvećeg broja postojećih zidanih transformatorskih stanica uglavnom izgrađene transformatorske stanice BTS 1000 (630) kVA, a u cilju poboljšanja naponskih prilika i povećanja stepena pouzdanosti u transformatorskim stanicama je moguća zamjena postojećih transformatora sa transformatorima veće nazivne snage.

Analizom su obuhvaćene kategorije "domaćinstva", "opšti (ostali) potrošači", "industrija" i "javna rasvjeta" sa procentualnim učešćem u ukupnoj potrošnji za urbano područje grada Bijeljina, odnosno za područje RJ "Elektrodistribucija Bijeljina" Bijeljina koje se u najvećem dijelu poklapa sa područjem Grada Bijeljina.

Treba istaći sledeće:

Analiza potrošnje električne energije po podacima RJ »Elektro – Bijeljina« daje kontradiktorne rezultate bez bilo kakvih obrazloženja uzroka takvih stanja, a nema ni metodologije kojom se postižu takvi odnosi i zaključci o potrošnji. Svi zaključci mogu se, dakle, tretirati kao hipotetički mogući.

Kao ilustraciju takve metodologije dajemo analizu potrošnje električne energije u urbanom području grada Bijeljine, sa mogućim zaključcima:

- porast broja potrošača u kategoriji "domaćinstva" je ravnomjeran. Na dan 31.12.2019. godine U RJ Bijeljina registrovano je 47 669 mjernih mjesta za kupce na niskom naponu ( 0, 4 KV) u kategoriji domaćinstva..
- u kategoriji potrošača "opšti (ostali) potrošači" zabilježen je, nakon postepenog rasta do 2009.godine, pad broja potrošača u 2009 - 2010.godini. Dana 31.12.2019.godine u RJ Bijeljina registrovano je 3 738 mjernih mjesta iz ove kategorije ( poslovni prostori) na naponskom nivou 0,4 kV.
- u kategoriji potrošača "industrija" od 2004.godine zabilježen je značajan rast broja potrošača ( od 14 potrošača 2004.godine do 44 potrošača na kraju 2010.godine). Dana 31.12.2019.godine registrovano je 5 kupaca iz ove kategorije čija se potrošnja mjeri na naponskom nivou 10 kV (ostali su na niskom naponu tj. 0, 4 kV). Treba napomenuti da je do kraja 2019.godine u RJ Bijeljina registrovano i 192 kupca električne energije na naponskom nivou 10 kV čiji je snabdjevač matično preduzeće a.d. Trebinje.
- u kategoriji potrošača "javna rasvjeta" registrovano je ukupno 502 mjerna mjesta do 31.12.2019.godine na teritoriji koju pokriva ZEDP "Elektro Bijeljina", RJ Bijeljina.
- odnos potrošnje po kategoriji potrošača u 2004.godine ( 67% domaćinstva, 20% ostala 0,4 kV potrošnja, 12% industrija i 1,2% javna rasvjeta ) je izmijenjen u 2010.godini (62% domaćinstva, 17% ostala 0,4 kV potrošnja, 19% industrija i 1,8% javna rasvjeta). Potrošnja na srednjem naponu (35kV i 10 kV) iznosila je 2017.godine 22,8% ; 2018.godine 23,7% i 2019.godine 24,1% ukupne potrošnje. Znači da je evidentan blagi rast potrošnje u industriji, odnosno blagi pad potrošnje na niskom naponu (domaćinstva, ostala potrošnja i javna rasvjeta). Godine 2017. na niskom naponu (0,4 kV) potrošnja je procentualno iznosila 77,2 % ; 2018.godine 76,3% i 2019. godine 75,9 % od ukupne potrošnje.
- odnos potrošnje po potrošaču na nivou godine u pojedinim kategorijama u 2004.godini (4,9MWh domaćinstva, 9,6MWh ostala 0,4 kV potrošnja, 1,1GWh industrija i 18MWh javna rasvjeta) je izmijenjen u 2010.godini (5MWh domaćinstva, 11,1MWh ostala 0,4 kV potrošnja, 0,7GWh industrija i 17,5MWh javna rasvjeta). Prosječna mjesečna potrošnja električne energije po domaćinstvu se gotovo ne mijenja- iznosi oko 300 kWh. Najmanja potrošnja je bila 2006. godine (283 kWh); najveća 2010.godine (304 kWh) a 2019.godine je prosječna mjesečna potrošnja po domaćinstvu je iznosila 289 kWh.
- ukupna potrošnja je od 2004.godine sa 132GWh u 2010.godini dostigla 170,93GWh, što predstavlja porast od 29%
- angažovana snaga je u 2004.godini iznosila oko 31MW, a u 2010.godini oko 40 MW što takođe predstavlja povećanje za 29%

Potrošnja električne energije u kategoriji potrošača "domaćinstva"

Na elektrodistributivnom području RJ " Elektrodistribucija " Bijeljina u 2004. godini potrošnja u kategoriji potrošača "domaćinstva" je oko 163 GWh/god., u 2005.godini potrošnja je povećana na čak 176 GWh/god., a 2006.godine je zabilježen pad potrošnje električne energije na 166 GWh/god. U 2007.godini je potrošnja povećana na 179 GWh/god. Od 2007.godine potrošnja je u ravnomjernijem porastu, da bi u 2010.godini dostigla vrijednost od 193 GWh/god.

Nasuprot potrošnji električne energije broj domaćinstava je imao ravnomjeran porast. Ukupan broj potrošača u 2004. godini je oko 36400, u 2005.godini oko 38200. Od 2006. godine porast broja

domaćinstava je blaži, da bi u 2010.godini iznosio oko 42400. Zaključno sa 31.12.2019.godine broj domaćinstava je porastao na 47 669 na području koje pokriva RJ Bijeljina. Na području cijele ZEDP utrošeno je u ovoj kategoriji potrošača ukupno 365,49 GWh energije.

Prema podacima za urbano područje grada za period 2004 - 2010.godine potrošnja električne energije i broj domaćinstava su u ravnomjernom porastu, a potrošnja u 2010.godini iznosi oko 62% od ukupne potrošnje na nivou urbanog područja grada. U odnosu na ukupnu potrošnju kategorije "domaćinstva" na elektrodistributivnom području RJ " Elektrodistribucija " Bijeljina potrošnja pomenute kategorije na urbanom području grada Bijeljine iznosi oko 55%. Udio ukupne potrošnje (domaćinstva, ostala potrošnja i javna rasvjeta) na niskom naponu (0,4 kV) u 2019.godini je iznosio 75,9 % na teritoriji koja je u nadležnosti RJ Bijeljina.

#### Potrošnja električne energije u kategoriji "opšti (ostali) potrošači"

U ovu kategoriju spadaju poslovni objekti i poslovni prostori čiji utrošak električne energije se mjeri na niskom naponu (0,4 kV) .Prema podacima za urbano područje grada za period 2004 - 2010.godine potrošnja električne energije je u blagom porastu i ako se broj potrošača smanjuje. Potrošnja u ovoj kategoriji iznosi u 2010.godini oko 17% od ukupne potrošnje na nivou urbanog područja grada. U odnosu na ukupnu potrošnju kategorije " opšti (ostali) potrošači " na području RJ " Elektrodistribucija " Bijeljina potrošnja pomenute kategorije na urbanom području grada Bijeljine iznosi oko 60% uz procenat potrošača od 77% . Dana 31.12.2019.godine u RJ Bijeljina registrovano je 3 738 mjernih mjesta iz ove kategorije, a utrošeno je 92,97 GWh energije u sklopu cijele ZEDP "Elektro Bijeljina".

Može se zaključiti da je najveći broj potrošača iz ove kategorije u urbanom području grada Bijeljine, a stvarna potrošnja električne energije se može obrazložiti korištenjem raspoloživih energenata za grijanje u urbanom području grada Bijeljine (gradska toplana, kotlovnice stambeno - poslovnih objekata ), mala angažovana snaga, te nepoznat broj i nazivna snaga električnih uređaja koje u svojoj djelatnosti koriste pomenuti potrošači. U posljednjih nekoliko godina se sve više uvodi grijanje toplotnim pumpama koje su značajni potrošači električne energije, tako da je usljedilo povećanje potrošnje električne energije koja se registruje na naponskom nivou 0, 4kV.

#### Potrošnja električne energije u kategoriji "industrija (srednji napon)"

Na osnovu podataka za urbano područje grada u periodu 2004 - 2010.godine potrošnja električne energije od 2006.godine je u značajnijem porastu i srazmjerna je povećanju broja potrošača. Potrošnja u ovoj kategoriji iznosi u 2010.godini oko 32 GWh/god., odnosno 19% od ukupne potrošnje na nivou urbanog područja grada. U 2010.godini ukupna potrošnja kategorije " industrija (srednji napon) " na području grada Bijeljina u odnosu na potrošnju pomenute kategorije na elektrodistributivnom području RJ " Elektrodistribucija " Bijeljina iznosi oko 60% uz procenat broja potrošača od 42%.

Na osnovu predočenih podataka može se zaključiti da je najveći broj proizvođača, odnosno potrošača sa većom instalisanom snagom na urbanom području grada Bijeljine.

Potrošnja električne energije u kategoriji " industrija (srednji napon) " u 2010.godini od 32 GWh/god. je znatno niža od procjenjene potrošnje u 2015.godini od 125 GWh/god. a što je rezultat niskog stepena privrednih aktivnosti, kao i neizvjesne sudbine postojećih industrijskih kapaciteta. Takođe je bila neizvjesna izgradnja novih industrijskih objekata sa značajnijom proizvodnjom. Situacija se bitno promijenila izgradnjom više privrednih objekata u industrijskoj zoni čija je

potrošnja električne energije značajna. Na kraju 2019.godine realizacija utrošene el.energije na naponskom nivou 10 kV bila je 151,91 GWh i na naponskom nivou 35 kV još dodatnih 40,24 GWh, na cijelom području ZEDP "Elektro Bijeljina", što je nešto više od planirane godišnje potrošnje u ovoj kategoriji.

#### Potrošnja električne energije u kategoriji "javna rasvjeta"

Potrošači u ovoj kategoriji su potrošači sa malom instalisanom snagom i malim učešćem u ukupnoj potrošnji.

U odnosu na ukupnu potrošnju kategorije " javna rasvjeta " na distributivnom području RJ " Elektrodistribucija " Bijeljina potrošnja pomenute kategorije na urbanom području grada Bijeljine iznosi oko 40% uz procenat broja potrošača od 42%. U posljednjih nekoliko godina je osvijetljeno više novoizgrađenih i postojećih ulica a izvršena je i zamjena jednog broja klasičnih metal halogenih i Na svjetiljki novim LED svjetiljkama koje su manji potrošači i zagađivači okoline. Ukupna godišnja potrošnja u 2019.godini za javnu rasvjetu u ZEDP "Elektro Bijeljina" bila je 11,49 GWh.

#### Ukupna potrošnja električne energije na području grada Bijeljine

Na osnovu parametara navedenih u Urbanističkom planu grada Bijeljine, izračunato je da će do 2015. godine ukupna potrošnja na području grada Bijeljine iznositi oko 407 GWh/god.

Ukupna potrošnja električne energije na području grada Bijeljine u 2010.godini iznosi 172 GWh/god. i niža je od prognozirane potrošnje u 2015.godini za 58%.

Podaci su preuzeti iz RJ "Elektro – Bijeljina" i nisu prilagođeni metodologiji urbanističkog planiranja, te mogu poslužiti kao ilustracija stanja. Dana 31.12.2019.godine ukupna neto potrošnja električne energije (bez gubitaka) u ZEDP "Elektro Bijeljina" je iznosila 662,1 GWh. Gubici u RJ Bijeljina su 2019. godine iznosili 8, 44% što je nešto manje nego 2018.godine kada su ti gubici iznosili 8,65% potrošnje. Na području cijele ZEDP "Elektro Bijeljina" gubici su 2019.godine iznosili 56,04 GWh što je procentualno 7,63% od ukupno isporučene el.energije. Samo u RJ Bijeljina ti gubici su 2019.godine iznosili 30, 79 GWh, dok je na tom području isporučeno za sve kategorije potrošača oko 364,86 GWh el.energije.

U Bijeljini je u toku gasifikaciji grada i većih sela, posebno u objektima kolektivnog stanovanja, u samom gradu, što će rezultirati padom potrošnje električne energije kada se realizuje taj projekat, ali je rješenje priključka na gasovod još neizvjesno.

Promjenama u organizacionoj strukturi Elektroprivrede i izmjenama u tarifnom sistemu, električna energija će sve manje biti atraktivna za zagrijavanje prostorija, pa će u ovom segmentu potrošnja značajno opasti. Ipak je trenutno popularno grijanje toplotnim pumpama čiji je utrošak el.energije značajan, mada se smatra da je takav način grijanja racionalan, a investicija isplativa nakon 3-5 godina.

#### 4. Telekomunikaciona infrastruktura

U proteklom periodu došlo je do promjena u organizaciji preduzeća, a posebno u tehničko tehnološkom razvoju. Preduzeće je reorganizovano tako da su nastala dva nova preduzeća: Pošta i Telekom RS. Svako od preduzeća je nastavilo je samostalan rad i razvoj.



Poseban tehnološki napredak je ostvaren u Telekomu RS što se odrazilo i na razvoj u samoj Opštini Bijeljina. Napredak se ogleda u izgradnji niza novih digitalnih, telefonskih centrala kako u samom gradu Bijeljina tako i u svim selima. Pored glavne TC Bijeljina u funkciji su sledeće telefonske centrale i to: TC-Krušik, TC-Kruševlje, TC-D Centar, TC -Intergaj, TC-Sava, TC-Jug (asfaltna baza). Navedeni objekti su povezani putem kablovske kanalizacije optičkim kablovima. Razvoj naselja u gradu se prati izgradnjom novih mreža namjenjenih fiksnoj telefoniji. Uvedeni su novi korisnički servisi koji ranije nisu postojali, a najznačajniji je internet, sa ogromnim mogućnostima.

Fiksna tk - pretplatnička mreža u Bijeljini je mješovite strukture.

U centru grada primarna i najveći dio sekundarne fiksne tk- pretplatničke mreže je izveden polaganjem tk-kablova u kablovsku kanalizaciju, odnosno u odgovarajuće plastične cijevi, tako da su pomenuti kablovi zamjenjivi.

U dijelovima grada koji gravitiraju centru, te perifernim dijelovima grada, primarna tk- pretplatnička mreža je izvedena direktnim polaganjem tk-kablova u zemlju, odnosno u kablovski rov, a sekundarna tk- pretplatnička mreža je izvedena dijelom polaganjem tk-kablova direktno u kablovskom rovu, a drugim dijelom je izvedena kao vazдушna tk-pretplatnička mreža.

Poseban akcenat poslednjih godina stavljen je na unapređenje pristupnog dijela mreže - inteziviran je rad na realizaciji optičkog pristupa do korisnika – FTTH (Fiber To The Home – optika ko kuće). U svim novoizgrađenim stambeno-poslovnim objektima, unutrašnje instalacije se izvode optičkim instalacionim kablovima, a umjesto klasičnim bakarnim kablom - telefonskom paricom.

Visok kvalitet i kapacitet optičke mreže omogućava pouzdane servise, što je najvažniji uslov za obezbjeđenje servisa širokopojsnog Interneta, televizije i govora. Optičko vlakno predstavlja najsavremeniji i najpouzdaniji medijum za prenos signala i u odnosu na bakarne kablove ima značajne prednosti: veće brzine i do 2,5 Gb/s, mogućnost prenosa velikih količina podataka, otpornost na uticaje spoljne sredine, manje dimenzije, lakše polaganje kabla kao i malo slabljenje signala što dozvoljava domete i do 200 km bez pojačanja signala.

Ovakvom modernizacijom pristupnih telekomunikacionih mreža, najveće benefite ostvaruje krajnji korisnik, kojem se omogućava dobijanje najsavremenijih širokopojsnih usluga kao što je brzi internet (100Mb/s u dolaznom smjeru, 30Mb/s u odlaznom), IPTV, video na zahtjev i slično.

Grad je pokriven i signalom mobilne telefonije, a u tom cilju su izgrađene i bazne stanice mobilne telefonije. Na području grada Bijeljine egzistiraju tri mobilna operatera i to: MobiS i BH Telekom i Eronet.

Pored distributivne fiksne mreže Telekomu RS egzistira i distributer Telrad koji je ujedno i distributer kablovske TV (CATV) i internet mreže, sa značajno izgrađenom kablovskom infrastrukturom.

## 5. Toplifikacija i gasifikacija

Snabdjevanje toplotom grada Bijeljine obezbjeđeno je preko gradske toplane i individualnih kotlarnica.

Gradska toplana raspolaže sa dva vrelovodna kotla ukupne snage 7.6 MW na čvrsto gorivo a mogućnost proširenja kapaciteta javilo sa prolazkom gasne mreže kroz gradsku zonu i mogućnost instalisanja gasnih kotlova a sa time i proširenje toplovodne mreže. Postojeća toplovodna mreža ukupne dužine oko 9718 m preko koje se grije oko 64000 m<sup>2</sup> ima mogućnost priključenja dodatnih 44000m<sup>2</sup> što je ukupno 108000 m<sup>2</sup>, odnosno na postojeće kotlove se planira još 11400 m toplovodne mreže na koju bi se grijalo 9300 m<sup>2</sup> prostora.

Firma BN Gas koja je formirana 2009 godine za izgradnju gasovodne mreže i distribuciju gasa je 2019. godine završila aktivnosti na izgradnji gasovodne mreže i u toku su aktivnosti za realizaciju distribucije gasa kupcima.

Dinamika aktivnosti gasifikacije i toplifikacije grada preko gradske toplane još nije usaglašena. U narednom periodu treba intezivirati sve aktivnosti i opredeliti se za konkretna rješenja.

## IV. Privredne djelatnosti

### 1. Analiza ostvarenog privrednog razvoja

Generalno posmatrano tempo rasta privrede je usporen, a ostvarene strukturalne promjene su ispod od očekivanih. Prometni sektor je ostvario u proteklom periodu rast, zahvaljujući položaju Bijeljine, specifičnostima okruženja, i uslovima u kojima se živi i radi danas. No i pored ove generalne slike, analizom stanja u oblasti privrede u periodu od 2010. godine do danas, neophodno je istaći i pozitivne pomake, koji su posebno izraženi u poslednjih nekoliko godina. Ono što u trenutnom stanju treba posebno naglasiti kao značajan pozitivan trend, jeste aktiviranje industrijskih zona na sjeverozapadnom dijelu obuhvata urbanističkog plana – posebno "Industrijske zone 2". Prethodni plan je ispravno, funkcionalno i analitički industrijske zone postavio kao lokacije koje će biti osnov i nosioc budućeg privrednog razvoja. Izgradnjom značajnog dijela infrastrukture, te pripreme lokacija u sklopu ovih zona, privučeni su i prvi investitori, te se bilježi sve veća zainteresovanost za ove lokacije i odvija se izgradnja poslovnih i proizvodnih objekata na ovom dijelu urbane zone Bijeljine. Kretanja i promjene u ovoj oblasti sagledane kroz uporedne pokazatelje osnovnih elemenata kao što su: broj poslovnih subjekata, broj zaposlenih i nezaposlenih lica, vrijednosti uvoza i izvoza, ostvarene prihode i rashode, itd.

#### Broj poslovnih subjekata (Izvor: Republički zavod za statistiku)

grad	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.
Bijeljina	2 495	2 583	2 680	2 765	2 860

Analizom prethodne tabele uočava se porast broja poslovnih subjekata.

#### Broj zaposlenih lica i lica koja traže zaposlenje (Izvor: Republički zavod za statistiku)

broj	pol	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016. (sept.)
zaposleni	muški	11 582	11 212	11 270	11 192	11 154	11 553
	ženski	8 973	8 625	8 747	8 760	8 840	9 232
	<b>UKUPNO</b>	<b>20 555</b>	<b>19 837</b>	<b>20 017</b>	<b>19 952</b>	<b>19 994</b>	<b>20 785</b>
nezaposleni	muški	6 788	6 685	6 708	6 481	6 265	
	ženski	7 509	7 587	7 346	7 185	6 900	
	<b>UKUPNO</b>	<b>14 297</b>	<b>14 272</b>	<b>14 054</b>	<b>13 666</b>	<b>13 165</b>	<b>11 911</b>

Uvidom u prethodnu tabelu utvrđuje se variranje prikazanih vrijednosti u datom periodu, te da je najveći broj zaposlenih lica na području Grada Bijeljina bio 2011. godine. Kada je u pitanju broj lica

koja traže zaposlenje, ipak se evidentira pozitivan trend, odnosno opadanje ovog broja<sup>2</sup>, te je 2016. godine bilo najmanje lica koja su tražila zaposlenje.

Privredni subjekti Grada Bijeljina tokom 2016. godine ostvarili su vrijednost izvoza od oko 104,3 miliona KM, što je porast u odnosu na prethodnu godinu za 15,5%. U istom periodu vrijednost uvoza iznosila je oko 508,1 miliona KM što takođe predstavlja porast za 7,2%.

godina	vrijednost uvoza u KM	vrijednost izvoza u KM	pokrivenost uvoza izvozom u %
2013	403.562.629	65.140.557	16,1
2014	446.019.678	82.797.386	18,6
2015	474.096.049	90.335.264	19,1
2016	508.053.458	104.260.260	20,5

*Spoljnotrgovinska razmjena privrede Grada Bijeljina  
 (Izvor: Republički zavod za statistiku)*

U posmatranom periodu evidentira se porast svih pokazatelja, ali što je najvažnije evidentira se porast u oblasti pokrivenosti uvoza izvozom. Najveća vrijednost izvoza ostvarena je u prerađivačkoj industriji - 83,4 miliona KM ( u prethodnoj godini 78,1 miliona KM), a takođe i na strani uvoza - 430,7 miliona KM (u prethodnoj godini 398,0 miliona KM). Slijedi poljoprivredna proizvodnja sa ostvarenim izvozom od 15,4 miliona KM ( u prethodnoj godini 6,5 miliona KM) i uvozom od 74,1 miliona KM (u prethodnoj godini 72,6 miliona KM). Najveća vrijednost izvoza ostvarena je na tržištu Njemačke (19,7 miliona KM), zatim Slovenije (15,3 miliona KM), Srbije (12,9 miliona KM), Turske (11,0 miliona KM). Zemlje iz kojih se tokom 2016. godine najviše uvezlo su: Srbija, Njemačka, Kina, Slovenija, Francuska, Italija, itd

Posmatrano iz današnje perspektive, ocjenjuje se da je stanje privrede u odnosu na posleratni period doživjelo određeni uspon. U sektoru privrede danas je najrazvijenije građevinarstvo i uslužne djelatnosti (trgovina, komercijala i sl.).

Kada govorimo o stanju privrede, bitno je istaći da ovo područje raspolaže odgovarajućim resursima za dalji razvoj privrede. Na prvom mjestu to su prirodni resursi pogodni uglavnom za dalji razvoj poljoprivrede (velike površine kvalitetnog i plodnog zemljišta), te u planskom periodu svakako treba posvetiti pažnju razvoju ovog sektora privrede.

Pored poljoprivrede, u sektoru privrede veoma je zastupljeno i razvijeno građevinarstvo. Razvoj ove grane privrede upravo je rezultat priliva stanovništva, ali i migracija iz manjih gradova i opština.

Jedna od grana privrede koja je u usponu je i turizam.

<sup>2</sup> Izvor podataka je Republički zavod za statistiku. Krajem decembra očekuju se podaci i za 2016. godinu

## V. Javne funkcije i druge društvene djelatnosti

### 1. Obrazovanje

#### Predškolsko vaspitanje i obrazovanje

Na području Grada Bijeljina predškolskim vaspitanjem i obrazovanjem bave se sledeće predškolske ustanove:

1. JU Dječiji vrtić "Čika Jova Zmaj", osnivač SO Bijeljina,
2. JU Dječiji vrtić "Bajka", osnivač porodica Dimić,
3. JU Dječiji vrtić "Dragan i Zoran", osnivač porodica Jelić,
4. PU Dječiji vrtić i vrtić u prirodi "Štrumfograd" Ljeljenča, osnivač Udruženje građana "Naša radost" i porodica Pastorković,
5. PU Klub za djecu "Petar Pan", osnivač porodica Ostojić,
6. PU Klub za djecu "Nodi", osnivač porodica Sekulović,
7. PU Klub za djecu "Bubamara", osnivač porodica Rajšić,
8. PU Klub za djecu "Diznilend", osnivač porodica Marić,
9. PU Klub za djecu "Naš dom", osnivač porodica Punoš,
10. Humanitarno udruženje "Arta" sa igraonicom - radionicom "Tea", osnivač porodica Simić

(Izvor: Odjeljenje za društvene djelatnosti GU Bijeljina).

U okviru navedenih kapaciteta organizovan je boravak i igra djece i to u kategorijama : jaslice, mlađi, srednji i stariji uzrast.

U istočnom dijelu urbanog područja, u stambenom naselju „Ledinci“ u fazi je izgradnje kombinovana dječija ustanova, odnosno Osnovna škola i dječiji vrtić organizovani u sklopu jedinstvenog objekta. Završetkom izgradnje ovog objekta, istočni dio urbanog područja grada dobiće neophodne kapacitete za boravak predškolske djece.

Popunjenost kapaciteta navedenih dječijih vrtića, odnosno ukupan broj korisnika, prikazuje se po podacima o broju upisanih u periodu od 2010. do 2015. godine:

Školska godina	Broj predškolskih ustanova	Broj vaspitnih grupa	Broj djece		
			Ukupno	Dječaci	djevojčice
2010/2011	4	24	514	265	249
2011/2012	4	23	540	273	267
2012/2013	5	23	570	307	263
2013/2014	6	27	628	332	296
2014/2015	8	34	713	382	331

(Izvor: Republički zavod za statistiku)

#### Osnovno obrazovanje

Osnovno obrazovanje podrazumijeva osnovne škole kao vaspitno-obrazovne devetogodišnje ustanove koje vrše potpun obuhvat mladih od 6-14godina.

Osnovno obrazovanje (od školske 2003/2004. godine) traje devet godina i obavezno je i besplatno za svu djecu od sedam, odnosno šest do petnaest godina. Realizuje se u osnovnim školama kao

vaspito-obrazovnim ustanovama. Na području obuhvata plana nastava se odvija u 12 centralnih škola i 34 područna odjeljenja

Na urbanom području grada Bijeljine rade četiri osnovne matične škole: Osnovna škola "Knez Ivo od Semberije" koja se nalazi u ulici Neznanih Junaka na području naselja "Dašnica" i njeno područno odjeljenje na području naselja „Koviljuše“ ( devetorazredna nastava ), Osnovna škola "Jovan Dučić" na području naselja "Gvozdeviči", u ulici Srpske vojske, Osnovna škola "Sveti Sava" u ulici Svetog Save na području centralne gradske zone, te Osnovna škola "Vuk Karadžić" sa glavnim objektom u ulici Vojvode Stepe u centralnoj gradskoj zoni i jednim objektom (četverorazredna nastava) na području naselja "Ledinci".

r. br.	ŠKOLA	CENTRALNA ŠKOLA	Područno odjeljenje
1	OŠ "Sveti Sava"	Bijeljina, Svetog Save 26	Batković
2	OŠ "Vuk Karadžić"	Bijeljina, Vojvode Stepe 4	Račanska ulica
			Popovi
			Amajlije
3	OŠ "Knez Ivo od Semberije"	Bijeljina, Neznanog junaka 46	Koviljuše
			Hase
			Ljeljenča
			Patkovača
4	OŠ "Jovan Dučić"	Bijeljina, Srpske vojske 104	Pučile

Stanje školskih objekata iz oblasti osnovnog obrazovanja je zadovoljavajuće, osim objekta područne škole OŠ "Vuk Karadžić" u Račanskoj ulici. Trenutno je u fazi izgradnje novi objekat ove škole, ali na drugoj lokaciji.

Uporedna analiza upisanih osnovaca od 2013. do 2018. Godine:

R.br.	ŠKOLA	školska godina				
		2013/14	2014/15	2015/2016	2016/2017	2017/2018
1	OŠ "Sveti Sava" Bijeljina centralna škola Batković	103	124	154	145	145
		17	19	16	17	14
		<b>120</b>	<b>143</b>	<b>170</b>	<b>162</b>	<b>159</b>
2	OŠ "Vuk Karadžić" Bijeljina centralna škola+Račanska Popovi Amajlije	120	121	137	165	134
		0	11	7	5	5
		20	9	15	9	16
		<b>140</b>	<b>141</b>	<b>159</b>	<b>179</b>	<b>155</b>
3	OŠ "Knez Ivo od Semberije" Bijeljina centralna škola Ljeljenča Hase Koviljuše	112	108	110	135	118
		9	10	3	2	6
		9	13	17	11	7
		35	34	34	35	33
		<b>165</b>	<b>165</b>	<b>164</b>	<b>183</b>	<b>164</b>

4	OŠ "Jovan Dučić" Bijeljina					
	centralna škola	59	64	62	81	49
	Patkovača	55	68	59	49	61
	Pučile	10	7	8	12	7
	Novo Naselje (ukunuta)	1	0	1	0	0
<b>U K U P N O</b>		<b>125</b>	<b>139</b>	<b>130</b>	<b>142</b>	<b>117</b>

Podaci iz prethodne tabele pokazuju da broj upisanih u prvi razred osnovne škole na urbanom području grada Bijeljine nema ravnomjernu uzlaznu liniju, što bi bio očekivani pokazatelj.

Jedno odjeljenje u prosjeku sadrži oko 25 učenika što je prema Sl.gl.RS br.: 44/08, optimalan broj učenika. Kapaciteti današnjih školskih objekata zadovoljavaju zakonske normative.

### Srednje obrazovanje

Ovaj nivo obrazovanja traje od dvije do četiri godine i obuhvata različite vrste i oblike obrazovanja kojim se nakon završene osnovne škole stiču znanja i sposobnosti potrebna za rad ili za nastavak školovanja. Srednje obrazovanje nije obavezno.

Mrežu srednjih škola na području Grada Bijeljina čini šest škola, od kojih su pet srednje stručne škole i jedna opšteobrazovnog tipa. Pet škola ima sjedište u Bijeljini, a jedna je u Janji.

Uporedna analiza upisanih srednjoškolaca od 2013. do 2017. Godine:

R.br.	ŠKOLA	RAZRED I				
		2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
1	Gimnazija "Filip Višnjić"	217	232	227	233	209
2	Ekonomska škola	131	169	157	160	131
3	Tehnička škola "Mihajlo Pupin"	293	300	278	313	298
4	Poljoprivredna i medicinska škola	290	273	270	298	290
5	Srednja stručna škola Janja	88	72	96	98	103
<b>UKUPNO</b>		<b>1019</b>	<b>1046</b>	<b>1028</b>	<b>1102</b>	<b>1031</b>
6	Muzička škola "Stevan Stojanović Mokranjac"	20	20	15	20	14
<b>UKUPNO</b>		<b>1039</b>	<b>1066</b>	<b>1043</b>	<b>1122</b>	<b>1045</b>

Škole su uglavnom opremljene nastavnim sredstvima, a evidentira se veća zainteresovanost za zanimanja četvrtog stepena, dok su zanimanja trećeg stepena manje privlačna. Zbog toga je izražen problem neusklađenosti programa sa potrebama lokalne privrede jer učenici više upisuju smjerove za koje nema dovoljne potražnje na tržištu.

Zbog prihvatljive prostorno-vremenske distance u Bijeljini, lokacije srednjih škola su dobro locirane i treba ih u kontinuitetu održavati i prilagođavati prema potrebi kapaciteta.

### Više i visoko obrazovanje

Grad Bijeljina je regionalni centar kada je u pitanju više i visoko obrazovanje.

Prema Zakonu, visoko obrazovanje je obrazovanje nakon srednje škole koje vodi do međunarodno priznatog stepena visokog obrazovanja i organizuje se u tri ciklusa:

- prvi ciklus ( najmanje tri ili najviše četiri godine studija nakon sticanja svjedočanstva o završenoj srednjoj školi)
- drugi ciklus (traje jednu ili dvije godine nakon završenog prvog ciklusa studija)
- treći ciklus (traje tri godine nakon završenog drugog ciklusa).

Razvoj visokoškolskog obrazovanja u Bijeljini počinje 1993. godine kada je sa radom počeo Učiteljski fakultet i Viša škola za spoljnu trgovinu. Danas egzistira pet (privatnih) univerziteta sa sjedištem u Bijeljini i šest fakulteta koji su dio drugih univerziteta.

Stanje u oblasti visokog obrazovanja znatno je poboljšano izgradnjom Centra za visoko obrazovanje u kom je nastava počela školske 2010/2011 godine. U ovom objektu smješteni su državni fakulteti koji su dio Univerziteta u Istočnom Sarajevu. Univerziteti, sa sjedištem u Bijeljini, koji su u privatnom sektoru, imaju svoje objekte. U tom smislu visoko obrazovanje ima prilično dobre i zadovoljavajuće uslove po pitanju prostornih kapaciteta.

Tabelarni prikaz visokoškolskih ustanova na području Bijeljine:

UNIVERZITETI	FAKULTETI
Univerzitet "Sinergija"	Pedagoški fakultet univerziteta Istočno Sarajevo
Slobomir P Univerzitet	Fakultet poslovne ekonomije univerziteta Istočno Sarajevo
Panevropski univerzitet "Apeiron" Banja Luka - odjeljenje Bijeljina	Pravni fakultet - nastavna linija univerziteta Istočno Sarajevo
Univerzitet "Bijeljina"	Poljoprivredni fakultet Univerziteta Istočno sarajevo
Univerzitet poslovnih studija	

### Domovi učenika i studenata

Na području grada postoji samo jedan dom učenika izgrađen u sklopu srednjoškolskog centra Poljoprivredne i Medicinske škole.

Na području Bijeljine ne postoji studentski kampus sa pratećim sadržajima za ovu vrstu objekata (menza, biblioteka sa čitaonicim, itd.).

## 2. Zdravstvo i Socijalna zaštita

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

Prema definiciji, korisnikom socijalne zaštite smatra se svako lice koje se nalazi u stanju socijalne potrebe i koje je u toku godine jednom ili više puta koristilo određene mjere socijalne zaštite i usluge socijalnog rada. Korisnici su razvrstani u dvije osnovne uzrasne grupe: maloljetni u punoljetni korisnici. Nosioci socijalne zaštite na nekom području su Centri za socijalni rad, koji predstavljaju ustanove koje prema Zakonu o socijalnoj zaštiti, vrše javna ovlaštenja i obavljaju stručne poslove u provođenju socijalne zaštite i socijalnog rada, porodične i dječije zaštite. Analizom izveštaja Centra

za socijalni rad i drugih relevantnih institucija, evidentno je da se ovoj oblasti mora dati daleko veći značaj nego do sada.

Sve informacije potvrđuju da je sve veći broj lica i porodica koji imaju osnova za materijalno obezbeđenje i druge vidove socijalne pomoći. Nužna je veća briga za stare s obzirom da broj starih na području Grada ima tendenciju rasta.

Pored Centra za socijalni rad, socijalnu zaštitu pruža Gradska organizacija crvenog krsta, nevladine organizacije humanitarnog karaktera i nadležna odjeljenja Gradske uprave. Takođe tu je i Dom penzionera koji obezbeđuje kulturno-zabavne, okupacione i druge aktivnosti, kao i Dnevni centar i prihvatilište za stara lica.

Stanje i kapaciteti ovih objekata nije zadovoljavajuće i da se ovoj oblasti mora dati daleko veći značaj. Trenutno je u fazi izgradnja nove zgrade Centra za socijalni rad sa dnevnim centrom za djecu sa posebnim potrebama. Na području Grada, danas ne postoji niti jedna ustanova socijalne zaštite za invalidnu djecu i djecu ometenu u psihičkom i fizičkom razvoju, kao ni ustanova socijalne zaštite za odrasla invalidna lica. Navedene kategorije danas se sreću sa mnogim problemima. U privatnom sektoru postoji nekoliko domova za stara lica koja nude smještaj, iskranu i primarni nivo zdravstvene zaštite, ali zbog cijena usluga, ovi domovi dostupni su malom broju korisnika.

Zdravstvena zaštita stanovnika na području Grada Bijeljina provodi se na primarnom, sekundarnom i dijelom na tercijarnom nivou, kao i putem privatne prakse.

Primarni nivo zdravstvene zaštite se temelji na modelu porodične medicine i obezbeđuje se kroz aktivnosti Doma zdravlja Bijeljina.

U okviru Doma zdravlja djeluju: služba porodične medicine (danas broji 55 timova), služba hitne medicinske pomoći, higijensko-epidemiološka služba, služba laboratorijske dijagnostike, služba radiološke i ultrazvučne dijagnostike, služba preventivne, dječije i opšte stomatologije, centar za zaštitu mentalnog zdravlja, ambulanta za specijalističke konsultacije iz oblasti pedijatrije, ambulanta za specijalističke konsultacije iz ginekologije, centar za fizikalnu rehabilitaciju u zajednici. Prethodno navedene službe smještene su u centralnom objektu Doma zdravlja u Bijeljini, dok služba porodične medicine ima svoje sektorske ambulante po naseljenim mjestima na području Grada Bijeljina.

Sekundarni nivo zdravstvene zaštite se ostvaruje putem bolničko-stacionarnog pružanja usluga u Opštoj bolnici "Sveti vračevi", kao i tercijarni nivo koji se djelimično pruža u specijalističkim ambulantomama i službama Bolnice. Pored stanovnika Bijeljine, usluge Bolnice koriste staniovnici opština Ugljevik, Lopare, Pelagićevo i Donji Žabar, kao i svi drugi korisnici zdravstvene zaštite koji te usluge žele da ostvare u ovoj ustanovi.

Objekat Bolnice opremljen je najmodernijim sredstvima neophodnim za pružanje zdravstvenih usluga za oblasti koje djeluju.

Kada je u pitanju privatni sektor, njegov značaj u oblasti društvene zaštite je značajan u smislu da umnogome dopunjuje dijagnostički tretman pacijenata i bolesnika.

## 3. Kultura

Na području Grada Bijeljina djeluje pet ustanova kulture: Narodna biblioteka "Filip Višnjić", Muzej "Semberija", Centar za kulturu "Semberija", SKUD "Semberija" i JIP SIM (Semberske novine).

Pored navedenih ustanova kulture, na području Bijeljine, u oblasti kulture djeluju i tri udruženja od opšteg interesa za Grad Bijeljina: SPKD "Prosvjeta", SPD "Srbadija" i BZK "Preporod".

Kao rezultat rada ustanova kulture i udruženja građana koja se bave ovom djelatnošću nastale su brojne kulturne manifestacije koje održavaju već duži niz godina. Neke od njih su: Znanjem, igrom i pjesmom kroz Semberiju, Majske muzičke svečanosti, Dani komedije, Noć muzjea, Kulturno ljeto, Višnjicevi dani, Otvorena scena, itd.

Javna ustanova Centar za kulturu "Semberija" osnovana je 2007. godine spajanjem Doma omladine, Bioskopa i Galerije "Milenko Atanacković". Sjedište ove ustanove je u novoj zgradi završenoj 2012. godine, u čijem sastavu se nalazi višenamjenska sala za scenske sadržaje sa 350 mjesta, gradska galerija, prostori za umjetničko stvaralaštvo, prove i rad omladinskih organizacija, konferencijska sala, sala za vjenčanja. Gradski bioskop, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, u 2015. godini broji 474 sjedišta.

Kao rezultat rada ustanova kulture i udruženja građana koja se bave ovom djelatnošću nastale su brojne kulturne manifestacije koje održavaju već duži niz godina. Neke od njih su: Znanjem, igrom i pjesmom kroz Semberiju, Majske muzičke svečanosti, Dani komedije, Noć muzjea, Kulturno ljeto, Višnjicevi dani, Otvorena scena, itd

#### 4. Fizička kultura i sport

##### Sport

Strategija lokalne zajednice je stvaranje uslova za uključivanje što više mladih ljudi u sport kroz školski sport i mlađe selekcije sportskih klubova, uključivanje invalidnih lica. U okviru navedenih registrovanih sportskih klubova su i 2 ženska fudbalska kluba, rukometni i odbojkaški klub i jedan mješoviti košarkaški klub (m/ž) kao i tri kluba invalida-odbojkaški, košarkaški i streljački.

Osnovni uslov za sprovođenje sportskih aktivnosti je postojanje dovoljnog broja adekvatnih objekata i prateće infrastrukture. Bijeljina kao drugi grad po veličini u Republici Srpskoj ima veliki broj sportskih objekata i terena: 55 fudbalskih terena, 1 teren za mali fudbal, 37 za košarku, 6 za basket, 35 za rukomet, 29 za odbojku, 6 za tenis, 5 bazena, 1 atletska staza, 1 hipodrom, 1 streljište, 3 sportske dvorane, 12 školskih sala za fizičku kulturu, 1 kuglana i Sokolski dom.

Grad Bijeljina ima 150 registrovanih sportskih kolektiva u kojima se sportom aktivno bavi više od 5000 aktivnih sportista i oko 3500 rekreativaca. Zastupljene su sve sportske grane, kako u kolektivnim tako i u pojedinačnim sportovima. Najveći broj registrovanih kolektiva su fudbalski klubovi kojih, prema podacima Opštinskog fudbalskog saveza Bijeljina, ima 61, zatim košarkaški, odbojkaški, rukometni, karate, džudo, tekvondo, bokserski, teniski, ronilački, plivački, streljački, šahovski, konjički.

Međutim, i pored svega nabrojanog evidentan je nedostatak sportskih terena, prije svega potrebno je izgraditi multifunkcionalnu sportsku dvoranu, zatvoreni bazen, staze za rekreaciju (trim i biciklistička), kako bi se sport i sportske aktivnosti obavljale na kvalitetniji način za sve generacije stanovništva.

##### Rekreacija

Površine za rekreaciju nisu adekvatno organizovane i razmještene na urbanom području i generalno se može reći da su sport i rekreacija međusobno spojeni, što bi u narednom planskom periodu trebalo razdvojiti i objema funkcionalnim cjelinama posvetiti posebnu pažnju. Trenutno su objekti i površine za rekreaciju stanovništva iste površine i objekti u kojima se odvijaju i sportska takmičenja (objekti i površine za vrhunske sportove). Pored ovih površina rekreacija se odvija u još nekoliko objekata kao što su "Sokolski dom" u ulici Karađorđevoj, sala u sklopu odjeljenja Srednje Mašinske škole "Mihajlo Pupin" u centralnoj gradskoj zoni – ulica Atinska, kao i niz otvorenih sportskih igrališta u sklopu osnovnih i srednjih škola.

U površine za rekreaciju ubrajaju se i parkovske površine, iako trenutno u okviru njih nema uređenih staza i rekreativnih sadržaja. To su gradski park u centralnoj gradskoj zoni i nekoliko prirodnih, ambijentalnih cjelina od kojih jesu najznačajnija područje "Pet jezera" i područje jezera u obuhvatu Regulacionog plana "Pučilska Polja" u kojima treba posebno pristupiti uređenju i uvođenju rekreativnih sadržaja.

Obale kanala Dašnice, koji prolazi kroz centralni dio urbanog područja, trenutno su neuređene i "otuđene" od grada, a pružaju mogućnosti za adekvatno uređenje i razvoj rekreativnih sadržaja sa potezom biciklističke staze, šetališta i sl.

#### 5. Javne funkcije

Po zakonskom određenju javnih funkcija, odnosno javnih službi, tim su pojmom obuhvaćene ustanove i preduzeća kojima se obezbjeđuje ostvarivanje prava, odnosno zadovoljavanje potreba i interesa građana i organizacija (organi uprave, pravosuđa, komora, udruženja, fondovi, banke i dr.). Rasprostranjenost objekata ovog tipa koncentrisana je uglavnom u centralnoj zoni što je za ovakav vid službe u urbanističkim normativima i predviđeno, zbog njihove dostupnosti građanima, efikasnosti i prepoznatljivosti.

#### 6. Sakralni objekti

Sakralni objekti pripadaju kategoriji javnih sadržaja u kojima religiozni dio stanovništva ispunjava duhovne potrebe, a pojedine predstavljaju i kulturno-istorijske vrijednosti.

#### VI Prirodne vrijednosti i kulturno-istorijska dobra

Prema podacima Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa Republike Srpske, na teritoriji Grada Bijeljina nalaze se kulturno-istorijska dobra koja su uvrštena u listu nacionalnih spomenika BiH, odnosno proglašena su nacionalnim spomenicima, kao i dobra koja se nalaze na privremenoj listi nacionalnih spomenika. U obuhvatu Urbanističkog plana grada Bijeljina ta dobra su:

- dobra uvrštena na listu nacionalnih spomenika BiH :

- Mjesto i ostaci građevinske cjeline - Atik (stara džamija ili Sultan Sulejmanova) džamije

sa haremom i turbetom u Bijeljini - odluka broj: 06-6-125/03- 9 od 06.05.2003. godine (nacionalni spomenik se nalazi na zemljištu označenom kao k.č. 3247, KO Bijeljina 2, Grad Bijeljina)

- **Graditeljska cjelina - Crkva Prečistog srca Marijina i župni ured u Bijeljini** - odluka broj: 06.1-2.3-64/15-19 od 05.11.2015. godine (nacionalni spomenik se nalazi na zemljištu označenom kao k.č. 3491 KO Bijeljina 2, Grad Bijeljina)
- **Sokolski dom – Bijeljina** – odluka broj 13-02.12-44/19 od 30.08.2019.godine.

- dobra uvrštena na privremenu listu nacionalnih spomenika BiH:
  - **Muzej Semberije – Bijeljina**
  - **Vanekov mlin – Bijeljina**
  - **Vijećnica – Bijeljina**

Za zonu centar u okviru užeg urbanog područja Grada Bijeljina, 2002. godine izrađena je “Analiza postojećeg stanja i revizija valorizacije kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa Grada Bijeljina – zona centar”. Ovu analizu izradio je Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa Republike Srpske. Objekti koji se nalaze u evidenciji Zavoda su:

- objekti spomeničke vrijednosti:

- **Muzej Semberije**
- **Pravoslavna crkva u Bijeljini**
- **Zgrada opštine**
- **Vanekov mlin**
- **Sokolski dom**

- objekti arhitektonske vrijednosti:

- **Semberska banka (Landesbank)**
- **Zgrada Sekretarijata narodne odbrane (Trgovačka škola)**
- **Poslovni objekat u Ulici Meše Selimovića uz Opštinu**
- **Stambeni objekat u Ulici Meše Selimovića broj 18**
- **Zgrada pošte (prvobitno apoteka) u Ulici Kneginje Milice**
- **Osnovna škola u Ulici Svetog Save**
- **Gimnazija u Ulici Svetog Save**
- **Katolička crkva**
- **Kuća M. Stanovkoića u Atinskoj ulici**
- **Osnovna škola u Ulici Vojvode Stepe (ranije učiteljska škola)**
- **Osnovna škola Vuk Karadžić u Račanskoj ulici**
- **Manastir Svetog Vasilija Ostroškog**
- **Stambeni objekat u Ulici Kneginje Milice broj 4**
- **Stambeni objekat u Ulici Srpske dobrovoljačke garde broj 18**
- **Kuća Popovac**

- objekti ambijentalne vrijednosti:

- **Muzička škola**
- **Stambeni objekat u Ulici Kneza Ive od Semberije uz Sokolski dom**
- **Objekti u Karadorđevoj ulici broj 8, 18, 20, 23, 32, 39, 47**

- **Objekti u Ulici žrtava fašističkog terora**
- **Objekti na sjevernoj strani Gradskog trga od Robne kuće do Biblioteke**
- **Objekti u Ulici Kneza Miloša broj 7, 19, 32**
- **Objekti u Ulici Kneginje Milice broj 1, 7, 9, 12, 17, 36**
- **Kuća u Ulici Srpske vojske broj 22**
- **Stambeni objekat, ugao ulica Jovana Dučića i Žrtava fašističkog terora**
- **Objekti u Ulici Svetog Save 4 i 66**

## VII Životna sredina

Zaštita životne sredine u procesu urbanističkog planiranja dio je strategije održivog razvoja. Elementi ove strategije sadržani su u zakonima i pravilnicima iz ove oblasti, Prostornom planu Grada, kao i posebnim zakonima o zaštiti voda, vazduha i zemljišta.

Održivi razvoj životne sredine ogleda se u:

- očuvanju, zaštiti i racionalnom korišćenju obnovljivih i neobnovljivih prirodnih resursa,
- zaštiti i obnovi oštećenih područja i dijelova prirode,
- smanjenju i sprečavanju emitovanja zagađujućih materija iznad dozvoljenih graničnih vrijednosti,
- očuvanju biološke raznolikosti kroz očuvanje i obnovu prirodnih staništa biljnog i životinjskog svijeta.

Stanje životne sredine moguće je samo opisno sagledati kroz stanje vode, tla i vazduha, kao elemenata životne sredine, obzirom da nisu urađena specijalistička mjerenja na cijelom prostoru obuhvata Urbanističkog plana.

### 1. Analiza stanja voda

Kvalitet površinskih i podzemnih voda, prostora obuhvaćenog urbanističkim planom, zavisi od uticaja nekoliko faktora.

Prostor, većim dijelom, nije obuhvaćen kanalizacionom infrastrukturom. Zagađenja podzemnih voda nastala su dijelom od ispuštenih otpadnih voda iz septičkih jama, dijelom su to zagađenja nastala ispuštanjem otpadnih voda iz industrijskih postrojenja bez prečišćavanja.

Dio zagađenja podzemnih voda je od nastalih jezera u nesaniranim pozajmištima šljunka. Neka od jezera se nalaze i u Zoni uže zaštite izvorišta Grmić (prilog br. 12). To je prostor između Pučilskog groblja i separacije GIK Rad, odnosno prostor u neposrednom okruženju asfaltne baze i kanala Dašnica. Obale i jezera su opterećena raznim otpadom: stara auta, komunalni i građevinski otpad, teška mehanizacija. Pored vizuelnog zagađenja prostora prisutna je i pojava eutrofikacije, cvjetanje vode, prisustvo pacova i velikog broja muva. Velika je mogućnost da su ove vode bakteriološki zagađene i da se ta zagađenja prenose u podzemne vode. Stanje i stepen zagađenosti podzemnih voda, neophodno je ustanoviti adekvatnom analizom. Područje nesaniranih šljunkara, Pet jezera, koje se nalazi u Zoni šire zaštite izvorišta Grmić, nije opterećeno otpadom, a prostor je ograđen i ima čuvara.

Karakteristika ovih površina su bujna vegetacija i raznovrstan životinjski svijet. Na lokalitetima se nalaze i zaštićene vrste životinja, divlje patke, a registrovan je bogat i raznovrstan riblji fond. U ljetnjem periodu lokacije su stanište velikom broju komaraca.

Najveći tok površinskih voda, kanal Dašnica, nastao spajanjem kanala stara Dašnica i kanala Glogovac, je najveći kolektor zagađenih otpadnih voda iz većih industrijskih objekata. Kanalom se ispuštene neprečišćene industrijske vode odvođe u rijeku Savu. Propisana klasa kvaliteta rijeka Drine i Save je II, a sve vode koje se upuštaju u kanal ne smiju preći karakteristike klase II.

Nije uspostavljen monitoring kvaliteta voda kanala Dašnica i evidencija potencijalnih zagađivača vodotoka na području opštine, samo su vršena mjerenja kvaliteta vode u kanalu.

Značajna zagađenja trpi kanal Ljeljenačka Dašnica. Najuočljivija zagađenja su biološki otpadni materijali od industrije proizvodnje mesa. Kanal prolazi u zaleđu obdaništa i dalje kroz naselje. Malih je nagiba, zatrpan otpadom, a uliva se u obodni Majevički kanal. Duž kanala rasprostire se jak i neprijatan miris. Najveći problemi javljaju se u ljetnim mjesecima kada potok presuši.

U Zoni uže zaštite izvorišta Grmić nalaze se groblja: u Pučilama, u ulici Knez Ivo od Semberije, u ulici Vojvode P. Bojovića što je u suprotnosti sa Pravilnikom o mjerama zaštite, načinu određivanja i održavanja zona i pojaseva sanitarne zaštite, područja na kojima se nalaze izvorišta, kao i vodnih objekata i voda namjenjenih ljudskoj upotrebi objavljen u Sl. glas. RS br.7/03 u kome je u čl. 14 tačka 15. zabranjeno je otvaranje novih groblja i ukopavanje na postojećim i čl. 15 tačka 17. izgradnja novih groblja i proširenje postojećih (humanih i stočnih).

U Zoni uže zaštite izvorišta Grmić nalaze se i objekti benzinskih stanica, autoperionice, bolnica, separacija šljunka, asfaltna baza i deponije otpada na više lokacija, što je predstavljeno na karti (Prilog 12). Od deponija, po izvorište najopasnija je ona u neposrednoj blizini izvorišta (udaljena oko 200 m od ograde izvorišta u pravcu istok–jugoistok i prečnika oko 100 m), koja se nepravilno sanira tako što se velike količine raznog otpada, zatrjavaju zemljom. Prostor je neophodno očistiti od smeća, a potom ga sanirati.

U užem zaštitnom prostoru izvorišta, obavljaju se i aktivnosti koje se ne smiju obavljati. Intenzivna je primjena pesticida i sredstava za regulisanje rasta biljaka, odnosno upotreba tla u poljoprivredne svrhe. Izrađen je kolektor kanalizacije u jugoistočnom dijelu na području Galca, pri čemu se otpadne vode upuštaju direktno u šaht oborinske kanalizacije. Prostor je opterećen neprijatnim mirisom.

Poseban problem sa aspekta zaštite izvorišta je naselje Golo Brdo. Neophodno je pristupiti što hitnije izgradnji kanalizacije u ovom naselju (iako je izvan zone obuhvata) jer se ovo naselje nalazi direktno na frontu podzemnog toka ka izvorištu "Grmić" i predstavlja jedan od glavnih aktivnih zagađivača izvorišta. Ovo je akcentovano u Programu sanitarne zaštite izvorišta urađenom od strane Geozavoda 2006.god.

## 2. Analiza stanja tla

Kao osnovni element prirode, tlo je vrlo složen ekološki sistem, jako osjetljiv na različite uticaje i promjene, te u tom smislu dolazi i do promjena njegovih osnovnih karakteristika. Negativni uticaji na tlo ispoljavaju se kroz:

- zagađenja tla prekomjernom upotrebom sredstava za zaštitu bilja i mineralnih đubriva,
- nepravilnim odlaganjem raznog otpada,
- sagorijevanjem nafte i njenih derivata,
- degradacijom tla površinskom eksploatacijom i drugo.

Stanje tla, kao i devastaciju i zagađenje tla, možemo posmatrati kroz poljoprivredno i građevinsko zemljište. Intenzivno korišćenje poljoprivrednog zemljišta prisutno je u rubnim područjima obuhvata Urbanističkog plana i to kroz proizvodnju žitarica, industrijskih i povrtarskih kultura.

Intenzivna poljoprivredna proizvodnja prisutna je i u zoni uže sanitarne zaštite u kojoj je Odlukom o zaštiti izvorišta vode za piće "Grmić" Bijeljina Sl. glas. opšt. Bijeljina br. 8/2000 zabranjena upotreba svih sredstava za zaštitu bilja i đubriva, a Pravilnikom o mjerama zaštite, načinu određivanja i održavanja zona i pojaseva sanitarne zaštite, područja na kojima se nalaze izvorišta Sl. glas. RS br. 7/03 u Zoni uže zaštite zabranjena je upotreba tla u poljoprivredne svrhe, osim livada. Nekontrolisana upotreba srsdstava za zaštitu bilja i vještačkog đubriva, naročito dugotrajna i prekomjerna upotreba azotnih i fosfatnih đubriva, uzrok su zagađenja zemljišta kao i podzemnih voda.

Na lokaciji u blizini asfaltna baze d.o.o. "Bijeljina putevi", paralelno sa kanalom Dašnica, nalazi se nesanirana deponija otpada, sa uzvišenjima i neravninama, obrasla u korov i šiblje. Evidentno je dalje korišćenje deponije za odlaganje smeća. U neposrednoj blizini, srušene stare škole, nalazi se takođe nesanirano odlagalište smeća. Degradaciju tla predstavljaju i površine koje su korištene za eksploataciju šljunka, a nisu ni tehnički, ni biološki rekultivisane. Na putnom pravcu za Amajlije, iza d.o.o. "Milićević komerc", nalazi se nesanirano pozajmište šljunka, djelimično zatrpano građevinskim otpadom i zemljom iz iskopa. Pozajmište je obraslo u korov, sa tendencijom da preraste u šikaru. Negativan uticaj na životnu sredinu putem zagađenja tla, kao i mogućeg zagađenja podzemnih voda, imaju i nehigijenske deponije za odlaganje stajskog đubriva i osoke u domaćinstvima koja se bave stočarstvom, a posebno stočne farme. Ta pojava je prisutna u rubnim područjima obuhvata Urbanističkog plana.

U novoizgrađenim naseljima prisutno je neuređeno građevinsko zemljište, ulice su bez slivnika za atmosferske vode, bez trotoara, neodržavanih zelenih površina uz ulice i između stambenih objekata. Uz pojavu izliva fekalnih voda iz septika (u naselju GTZ), prisutno je i neadekvatno odlaganje smeća.

## 3. Analiza stanja vazduha

Mjerenja, monitoring kvaliteta vazduha, katastar zagađivača, nisu izvršena, tako da se ne može precizirati koliki je udio zagađivača i stepen zagađenja, urbanog prostora grada Bijeljine.

Na stanje kvaliteta vazduha, ovog prostora, utiče više faktora. Značajana zagađenja vazduha su od uticaja saobraćajnih sredstava. Taj uticaj ima tendenciju pada, obzirom na započetu izgradnju obilaznica kojima će se smanjiti frekventnost u gradu, a obilaznice predstavljaju istovremeno i prostor za provjetranje grada. Problem aerozagađenja od uticaja saobraćaja će i dalje biti značajan, posebno u centralnim saobraćajnim zonama, koje su, kao i sve ostale, nedovoljno prohodne i loše u pogledu građevinskih, konstruktivnih i saobraćajnih elemenata.

Zaštitno zelenilo nije zastupljeno u mjeri u kojoj bi efikasno zaštitilo stanovništvo od uticaja prašine i izduvnih gasova zastarjelih vozila. Zagađenja vazduha, nastala od uticaja saobraćaja, u zimskom periodu dodatno se uvećavaju produktima sagorjevanja u pećima na čvrsta i tečna goriva, koja se koriste u sezoni grijanja. Industrijska postrojenja, deponije i spaljivanje smeća, upotrebom pesticida, imaju dodatnu ulogu u povećanju aerozagađenja.

#### 4. Urbani standard

Kada je riječ o urbanom standardu, može se reći da su učinjene određene aktivnosti kako bi se isti podigao na viši nivo. Planska izgradnja prostora je jedan od tih koraka, kao i izgradnja zaobilaznice, izmještanje buvlje i kvantaške pijace i druge aktivnosti. Plansku izgradnju nije adekvatno pratila neophodna infrastruktura, tako da mnogi elemenati urbanog standarda, nisu zastupljeni.

Stanje saobraćajnica i uslovi odvijanja saobraćaja su na niskom nivou kako u odnosu na građevinske tako i na saobraćajne elemente. Ozelenjavanje saobraćajnica, često je izvršeno stabilima širokog i jakog korijena, koji remeti oblike putnih građevinskih konstrukcija. Pri sadnji drvoreda potrebno je odabrati vrste čija svojstva odgovaraju uslovima života uz saobraćajnice i istovremeno daju najveći zaštitni učinak od negativnih uticaja saobraćaja.

Vrsta zaštitnog zelenila i pojas ozelenjavanja predmet su projektnog rješenja tima stručnjaka iz oblasti pejzažne arhitekture i zaštite životne sredine.

Nova naselja, i naselja udaljenija od centra, uglavnom su povezana neasfaltiranim saobraćajnicama, na kojima se, poslije kiše formiraju lokve, koje danima ometaju pješački saobraćaj.

Intenzitet saobraćajne buke, jednog od bitnih faktora urbanog standarda, nije mjereno kako se to nalaže u čl. 18 Zakona o zaštiti životne sredine, "Sl. glasnik RS" br. 71/2012 i 79/2015.

Izgrađenost objekata za rekreaciju, u odnosu na centar, je mala ili je nema. Parking prostorom, za veći broj vozila još uvijek nedovoljno, pokriven je samo centar, iako u većoj mjeri neregulisan, a uz objekte snabdijevanja ih uglavnom nema.

Pojedini dijelovi grada su gusto naseljeni i karakterišu se malim životnim prostorom, a najbolji primjer toga je Tombak. Ti prostori su uglavnom i dodatno opterećeni deponijama prikupljenih sekundarnih sirovina.

U pojedinim dijelovima grada, nalaze se srušeni napušteni objekti, koji mogu, ili već služe, kao mjesta divljih deponija i potencijalna su mjesta skupljanja i razvoja glodara, a izgrađenost infrastrukture ne odgovara urbanoj gradskoj zoni (naselja Tombak i Ledinci).

U gradu se nalazi jedan veći i dva manja parka, a broj prirodnih elemenata pejzaža, kao što su, živa ograda, pojedinačno drveće, skupine drveća je zastupljeno u nedovoljnom broju.

#### 5. Zaštita od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava

**Zaštita od poplava** zauzima najznačajnije mjesto u zaštiti urbanog područja grada Bijeljine sa ovog aspekta.

Hidrološki režim područja zavisi od režima vodostaja na rijeci Savi i rijeci Drini i na sjeveru i istoku, kao i dotoka brdskih voda sljedećih vodotoka:

- Janja-Modran,
- Gnjnca,
- Lukavac,
- Dašnica,

kao i manjih vodotoka sa obronaka Majevice sa zapada i juga i vlastitih voda koje se pojavljuju na području kao posljedica padavina.

Na hidromelioracionom području (Bijeljina I, II, III) koje se nalazi sjeverno od Bijeljine a omeđeno je na istoku rijekom Drinom, na sjeveru isjevrozapadu rijekom Savom, na zapadu i jugu Glavnim

obodnim kanalom (GOK) i obodnim kanalom Selište, izgrađen je sistem za zaštitu od spoljnih i unutrašnjih voda i sastoji se od:

- Savskih odbrambeni nasip od ušća rijeke Drine pa uzvodno u dužini od 26 km,
- Drinskih odbrambeni nasipa od ušća u rijeku Savu pa uzvodno u dužini od 8 km.
- Obodni kanali: Glavni obodni kanal (GOK) dužine 14 km, Majevički obodni kanal (MOK) dužine 13 km, kanal Selište dužine 13 km. Ukupna dužina obodnih kanala je 40 km.
- Crpne stanice : Begov put kapaciteta 15,75 m<sup>2</sup>/s, Topolovac I, kapaciteta 3,30 m<sup>2</sup>/s, Topolovac II kapaciteta 6,0 m<sup>2</sup>/s, Domuz skela kapaciteta 2,30 m<sup>2</sup>/s .(ukupno 27,58 m<sup>2</sup>/s)
- Izgrađena je glavna, sekundarna i tercijarna kanalska mreža za zaštitu od unutrašnjih voda ukupne dužine 610 km.
- Cijevna drenaža na 1500 ha.

Navedeni objekti za zaštitu od unutrašnjih voda rađeni su uz istovremeno provođenje komasacije.

Za zaštitu od brdskih voda područja Bijeljina IV (južni dio Grada) izgrađeni su obodni kanali za zaštitu od brdskih voda drinskog polja i to:

- Batar-Johovac,
- Johovac,
- Brezovica,
- Obrijež I i II.

U sklopu sistema Bijeljina IV u 2015 godini završena je i izgradnja kanala Janjica koji će u budućem periodu da služi kao drenaža lateralnih kanala nižeg ranga koji treba da budu izgrađeni na tom području.

Područja koja nisu zaštićena od poplava su:

- Dolina rijeke Janja-Modran koja nema zaštitu od voda rijeke Janje i brdskih voda sa obronaka Majevice. Ukupno nazaštićeno područje je oko 1500 ha. Veoma su ugrožena naseljena mjesta Janja, Modran i Čengići.
- Dolina rijeke Gnjnica-Lukavac ,nema zaštitu ni od spoljnih voda rijeke Save, plavi se oko 500 ha u naselju Novi-Vršani a nema ni zaštitu od izlivanja, odnosno plavljenja sopstvenih vodotoka Gnjnice-Lakavac. Površine koje su izložene stalnom ili povremenom plavljenju procjenjuju se na oko 3500 ha.
- Priobalje rijeke Drine i to južno od sela Balatun i Međaša pa do Glavičica, potez na kome nisu izgrađeni odbrambeni nasipi.

Za zaštitu područja Grada Bijeljine, od ratnih dejstava, neophodno je stvoriti preduslove za ličnu i masovnu zaštitu stanovništva, kao i izgradnju neophodnih infrastrukturnih objekata (skloništa) za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara.

#### VIII Bilans korišćenja površina

U okviru stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora, bilansi se daju u smislu bilansa korišćenja površina i objekata i u smislu bilansa korišćenja resursa.

Na području Urbanističkog plana, resursi koji su značajni za planiranje i uređenje prostora jesu:



- **Poljoprivredno zemljište** kao resurs. Površine poljoprivrednog zemljišta nalaze se u rubnom pojasu urbanog područja, predstavljajući tako pojas oko urbanog područja. Na ove površine otpada 300,0 ha.
- **Vode** kao resurs na urbanom području grada Bijeljine pojavljuju se kao prirodni i stvoreni površinski tokovi i kao podzemne vode - pitke i termalne (termalne vode zastupljene su više izvan urbanog područja). Najznačajnije mjesto na teritoriji Urbanističkog plana zauzima izvorište Grmić sa 13 bunara i kapacitetom eksploatacije od 430 l/sec. Procijenjeno je da su stvarne količine (kapacitet) izvorišta oko 650 l/sec.  
Kanal Dašnica koji prolazi kroz centralno područje Urbanističkog plana zauzima površinu od 10,69 ha.
- Značajan prirodni resurs na urbanom području jeste **ležište gline "Obrijež"** U ležištu su 2000. godine dokazane bilansne rezerve od 2.763567 m<sup>3</sup> glina A+B+C<sub>1</sub> kategorije kvaliteta koji omogućava proizvodnju više vrsta opekarskih proizvoda.  
Potencijalne rezerve C<sub>2</sub> kategorije procjenjuju se na 2. 400 000 m<sup>3</sup>.  
Potencijalne rezerve D<sub>1</sub> kategorije procjenjuju se na 28. 000 000 m<sup>3</sup>.
- Građevinsko zemljište kao značajan resurs, zauzima najveći dio površine Urbanističkog plana, odnosno sva zemljišta u granicama plana, izuzev površina definisanih kao poljoprivredno zemljište – namjena površina su građevinska.

## IX Ocjena stanja, organizacije, uređenja i korišćenja prostora urbanog područja

Socio-ekonomski razvoj uvijek je povezan sa razvojem zemljišta. Svaki tip socio-ekonomskih aktivnosti pretpostavlja angažovanje prostora i na taj način utiče na transformaciju zemljišta. Karakteristike socio-ekonomskih kretanja imale su svog uticaja na korišćenje prostora Bijeljine, dovodeći do odstupanja u odnosu na planirano. Iskazali su se veći zahtjevi za površinama za stanovanje i pratećim djelatnostima, a manji zahtjevi za površinama namijenjenim obavljanju privrednih aktivnosti i sl.).

Problemi implementacije, odnosno adekvatne primjene i provođenja planskih rješenja proizilaze iz značajnih promjena koje su se desile na društvenom i političkom polju sa jedne strane, a potom i nezadovoljavajućeg nivoa stepena odgovornosti nadležnih institucija za implementaciju plana.

Grad se širi ne samo prostorno već i po svom funkcionalnom uticaju, tako da se povećava obim tražnje za javnim uslugama (školstvo, zdravstvo, javne komunalne i druge usluge) i pritisak na budžetska sredstva, koja se s obzirom na stanje privrede javljaju kao ograničavajući faktor za njihov razvoj.

Adekvatno uređenje i korišćenje gradskog građevinskog zemljišta kao najznačajnijeg resursa urbanog područja Bijeljine (zemljišna politika), na urbanom području Bijeljine, na žalost, nema ono mjesto koje bi omogućilo pravilan prostorni razvoj grada. Pored donošenja programa uređenja, utvrđivanja odgovarajućih naknada za uređenje i korišćenje gradskog građevinskog zemljišta, u realizaciji planskih rješenja i namjenskog korišćenja sredstava prikupljenih na osnovu naknada nisu se postigli očekivani rezultati. Ovaj je problem između ostalog povezan sa ne postojanjem dovoljne saradnje (horizontalna i vertikalna) između svih aktera i institucija koje se bave razvojem zemljišta, odnosno urbanim i infrastrukturnim (komunalnim) razvojem, što za posljedicu ima nedostatak zajedničke zemljišne politike, kao jedinog ispravnog načina da građevinsko zemljište u pravom smislu postane ekonomski resurs, tj. da lokalna zajednica na osnovu istog prihoduje, a potom i ulaže u dalji razvoj zemljišta.

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

Imajući u vidu osnovnu strategiju prostornog razvoja Republike Srpske i dinamiku ekonomskog i socijalnog razvoja grada Bijeljine, moguće je definisati osnovni cilj prostornog razvoja grada Bijeljine na sledeći način:

***DOSTIZANJE VIŠEG NIVOVA KVALITETA URBANE STRUKTURE, URBANOG REDA I URBANE KULTURE GRADA BIJELJINE RADI USPJEŠNIJEG EKONOMSKOG I SOCIJALNOG RAZVOJA, ODNOSNO KVALITETA ŽIVLJENJA GRAĐANA KOJI U NJEMU ŽIVE I RADE.***

Ovaj osnovni cilj će se dostizati postepeno, s tim što planska rješenja iz ovog plana treba tumačiti kao put ka njemu u budućnosti.

Dostizanje osnovnog cilja prostornog razvoja grada Bijeljine zahtijeva i jasno formulisanje ključnih kriterijuma, odnosno operativnih ciljeva preko kojih će se ići ka osnovnom cilju.

Operativni ciljevi prostornog razvoja Bijeljine održavaju specifičnost grada Bijeljine u njegovom regionalnom okruženju.

#### I Stanovništvo i stanovanje

Sadašnje stanje i raspored stanovništva u gradskim mjesnim zajednicama odražava sve specifičnosti dosadašnjeg toka urbanizacije u Bijeljini i ukazuje na urgentnu potrebu daljih planerskih intervencija u narednom periodu i insistiranju na dosljednom sprovođenju usvojene koncepcije urbanističkog plana grada Bijeljine.

Prema ovoj procjeni izvršena je i procjena potreba i mogućnosti za stambenim prostorom na području ovog plana.

Na urbanom području grada Bijeljine stanovanje se planira na površini od oko 1527,0 ha što čini oko 52 % urbanog prostora.

Za prosječno planiranu veličinu stana u višeporodičnoj izgradnji primjenjuje se standard stanovanja od 21 – 25 m<sup>2</sup> / stanovniku, dok u porodičnoj izgradnji taj standard je 30 – 35 m<sup>2</sup> / stanovniku.

U odnosu na bonitet postojećih objekata utvrđuju se najmanje tri kategorije : dobar, srednji i loš.

Valorizacija boniteta vrši se u fazi izrade regulacionih planova, a na osnovu egzaktnih kriterijuma :

- godina izgradnje,
- vrsta materijala,
- infrastrukturna opremljenost,
- mogućnost dogradnje, nadziđivanja i sl.

Prema preliminarnim sagledavanjima loš stambeni fond čini oko 11 % objekata na teritoriji užeg urbanog područja. U skladu sa zakonskim rješenjima i interesima budućih investitora pristupiće se postepenoj zamjeni građevinskog fonda.

U skladu sa navedeni utvrđuje se sledeći operativni cilj ;

***Kontrolisano naseljavanje Bijeljine u zonama i na površinama planom predviđenim za stanovanje uz razvoj onih tipova stambenih jedinica koje odgovaraju potrebama i mogućnostima građana Bijeljine***

Dosadašnji razvoj stanovanja u većoj mjeri planski nekontrolisan, mora biti maksimalno podvrgnut planskoj kontroli, što podrazumjeva spremnost odgovarajućih planova (regulacioni i dr.), organa i institucija da reaguju pravovremeno na konkretne zahtjeve građana. Stanovanje kao osnovna gradska funkcija će biti zadržano u centralnoj zoni grada, kombinovano sa poslovnim sadržajem, kao i razvijeno u zonama koje okružuju centar grada, sa davanjem prioriteta višeporodičnom stanovanju. Stambene zone će primiti i odgovarajući obim privredne djelatnosti (mala privreda, servisi, zanati, trgovina i ugostiteljstvo i prema odredbama i pravilima iz regulacionih planova.

#### II Privredne djelatnosti

Bijeljina je po svom geostrateškom položaju jedan od značajnijih urbanih centara Republike Srpske, a posebno za regionalno okruženje. Iako je kreiranje novog normativnog okruženja posao države, lokalna samouprava Bijeljine mora sa svoje strane da preduzme sve mjere koje mogu da ubrzaju proces afirmacije i promocije Bijeljine za privlačenje kapitala (na primer, promocijom prostora i lokacija u okviru postojećih industrijskih zona koje se nalaze u urbanom području grada), izgradnjom infrastrukture, ponudom izgrađenih, a danas neiskorišćenih objekata, pojačanim mjerama za očuvanje životne sredine, povoljnom poreskom politikom, podsticanjem partnerstva javnog i privatnog sektora, i sl.

Imajući u vidu ostvareni razvoj i uočene probleme, kao i potrebu da se ostvari ambijent koji će omogućiti da se lokalna privreda transformiše, može se zaključiti da su ranije postavljeni pravci i strategija njihovog postizanja ostali u najvećoj mjeri aktuelni i za naredni planski period, a odnose se na: podizanje opšteg nivoa ekonomske razvijenosti, na osnovu zaustavljanja recesije, obnavljanja održivih privrednih funkcija i poboljšanja kvalitativnih elemenata privređivanja i uspostavljanje ekonomije gradskog zemljišta, na osnovu uvođenja ekonomskih principa u gazdovanju građevinskim zemljištem.

Da bi se ovo postiglo neophodno je da se nastavi proces prestrukturiranja na:

- **međugraskom nivou**, u pravcu daljeg jačanja uslužnog sektora, ali i restrukturiranjem industrije i građevinarstva. U sferi uslužnog sektora akcenat je na razvoju ne samo prometnog već i drugih uslužnih djelatnosti (zanatskih, ugostiteljsko-turističkih), a posebno finansijskih, bankarskih, informatičkih, intelektualnih i drugih, bez kojih nema ambijenta za moderno poslovanje;
- **graskom nivou**, u pravcu modernizacije, racionalizacije i intenzifikacije proizvodnje. Proizvodna struktura treba da se transformiše u pravcu propulzivnih, profitabilnih i ekološki održivih programa, što upućuje da se kroz razvoj malih i srednjih preduzeća ovaj koncept može najbolje realizovati; i
- **nivou preduzeća**, kroz finansijsko (finansijskom konsolidacijom - rješavanje pitanja pokrivanja gubitaka, naplate potraživanja i podmirenja dugovanja potražiocima, ulaganjima), organizaciono (postavljanje nove organizacije poslova, izdvajanja dijelova koji mogu samostalno da funkcionišu) i proizvodno restrukturiranje (uvođenje novih programa tržišno orijentisanih, sticanje "brenda" tj. robne marke proizvoda, i sl.). Privatizacija je jedan od

ključnih metoda ozdravljenja, a koji pored finansijskih i socijalnih elemenata treba da sadrži i aspekt zaštite životne sredine, koji u savremenom poslovanju postaje sve važniji element vrijednosti akcionarskog kapitala.

Takođe je neophodno da se:

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

Prema navedenom definiše se sljedeći operativni cilj ;

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

### **III Javne funkcije i druge društvene djelatnosti**

#### **1. Obrazovanje**

Predškolsko vaspitanje i obrazovanje

Potrebe u kapacitetima za djecu predškolskog uzrasta utvrđene su na osnovu procjene kontingenta stanovništva koji čini 6% ukupnog broja stanovnika i obuhvat od 40%.

To znači da je potrebno obezbjediti kapacitet za ukupno 2.090 djece.

Ukupni potrebni kapaciti za 2.090 djece su

- 31.350 m<sup>2</sup> zemljišta ( 3,13ha)
- 13.585m<sup>2</sup> neto površine objekata

U planskom periodu treba predvidjeti izgradnju još pet objekata (kombinovane dječje ustanove, vrtiće i jaslice zajedno) i to na već planiranim lokacijama u važećim planskim aktima, a posebno predvidjeti iste i u pravcu razvoja novih naselja na jugu i jugo-zapadu –MZ Veljko Lukić i MZ Filip Višnjic.

U planskom periodu to znači da treba dodatno obezbjediti 29.850m<sup>2</sup> zemljišta i 13.585m<sup>2</sup> neto površine objekta.

Za nove objekte potrebno je zadovoljiti sljedeće:

Objekat m <sup>2</sup> /korisnik	6,5-7,5
Kapacitet	270 djece
Parcela m <sup>2</sup> /korisnik	15-18
Spratnost	P+1

#### Osnovno obrazovanje

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

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

Na osnovu prihvaćene demografske projekcije potrebno je obezbjediti uslove za školovanje ukupno 10.200 učenika i rad u jednoj smjeni, što znači:

- 153000 m<sup>2</sup> zemljišta ( 15,30 ha)
- 66300 m<sup>2</sup> bruto građ. površine
- 19584 m<sup>2</sup> učioničkog prostora
- oko 350 odjeljenja sa po 30 učenika

U centralnoj gradskoj zoni zbog ograničenih prostornih mogućnosti normativi se mogu korigovati i prilagoditi postojećem stanju.

Rekapitulacija potrebnih kapaciteta

Objekat m <sup>2</sup> /korisnik	6,5-7,5
Objekat m <sup>2</sup> /stanovnik gravitirajućeg područja	0,6-0,96(jedna smjena)
Kapacitet	30 odjeljenja
Parcela m <sup>2</sup> /korisnik	20-25 učenika u jednoj smjeni
Spratnost	P+2 (P+3)

#### Srednje obrazovanje

Računajući da će kontingent stanovnika uzrasta 15-19 godina činiti takođe 12% ukupno planiranog broja stanovnika i obuhvatom od 75%, u planskom periodu treba obezbjediti uslove za obrazovanje ukupno 7.842 učenika.

Potrebni kapaciteti iznose:

- 156.840 m<sup>2</sup> zemljišta
- 78,420 m<sup>2</sup> BGP
- 15.684 m<sup>2</sup> učioničkog prostora
- oko 260 odjeljenja sa po 30 učenika

Zbog prihvatljive prostorno-vremenske distance u Bijeljini, lokacije srednjih škola su dobro locirane i treba ih u kontinuitetu održavati i prilagođavati prema potrebi kapaciteta.

#### Više i visoko obrazovanje

Na planirani broj stanovnika za grad, procjenjeno je u dosadašnjim planovima (što treba i zadržati) formiranje 2 kompleksa od 3,75 ha i to :

- postojeći kod Poljoprivredne škole
- jedan novi u centru grada Bijeljine

Domovi učenika i studenata

Za budući razvoj srednjeg i visokog obrazovanja potrebno je rezervirati prostor za jedan dom za učenike i studente koji će se realizovati kada se za to stvore uslovi i precizirati regulacionim planom.

## **2. Socijalna zaštita**

Sve informacije potvrđuju da je sve veći broj lica i porodica koja imaju osnova za materijalno obezbeđenje i druge vidove socijalne pomoći. Nužna je veća briga za stare s obzirom da broj starih na području opštine i grada ima tendenciju rasta. U Bijeljini trenutno nema objekta za smještaj i brigu o starim licima i u narednom planskom periodu mora se planirati jedna ustanova ovoga tipa, koja će se smjestiti na odgovarajućoj lokaciji – na području "Pet jezera".

## **3. Zdravstvo**

U proteklom periodu područje Grada Bijeljina pokriveno je dovoljnim brojem ambulanti porodične medicine, a što je značajno podiglo nivo zdravstvene zaštite.

Rasterećenju bolničkih kapaciteta sada doprinose brojne privatne specijalističke ordinacije, uz koje treba razvijati i stomatološke ordinacije pri školama.

Ukupan potreban prostor namjenjen zdravstvu na području ovog plana iznosi ukupno 6,86 ha ne računajući privatne ordinacije koje se individualno objezbeđuju privatnom sektoru prema posebnim uslovima.

## **4. Kultura**

Po normativima za gradove ove veličine, kao što je Bijeljina, treba obezbijediti u centralnom dijelu grada jedno pozorište sa cca 500 sjedišta i cca 4200m<sup>2</sup> korisne površine i jednu univerzalnu salu sa 870 sjedišta i cca 4000m<sup>2</sup> površine sa višenamjenskim korišćenjem.

U centru, a posebno u okviru sekundarnih centara treba u postojećim stambenim objektima planirati sadržaje odnosno takozvane radionice za kulture djelatnosti, ( galerije, čitaonice, pričaonice i dr.).

U ovoj oblasti treba maksimalno omogućiti privatnu inicijativu i kapital.

Iz oblasti kulture objekti značajni za grad nalaze se u centralnim djelovima i tu ih treba zadržati, kao što su : Narodna biblioteka "Filip Višnjić", Muzej "Semberija", Galerija "Milenko Atanacković", Bioskop i SKUD "Semberija", Centar za kulturu.

Na teritoriji ovog plana zamljište za potrebe kulture iznosi 4,15 ha.

## **5. Sport i rekreacija**

Za planirani rast do 2015. godine na nivou ovog plana u gradu treba obezbijediti uz postojeće kapacitete i dodatne površine za sport i rekreaciju koje će biti regulisane kroz regulacione planove.

Na teritoriji ovog plana treba formirati sportske objekte i rekreativne površine u skladu sa potrebama i mogućnostima Bijeljine.

Posebnu pažnju treba posvetiti revitalizaciji svih postojećih sportskih objekata i rekreativnih površina, kao i školskih sportskih objekata i površina, kako bi se što više mladih moglo i u vanškolskim aktivnostima baviti sportom.

## **6. Javne funkcije**

Po zakonskom određenju javnih funkcija, odnosno javnih službi, tim su pojmom obuhvaćene ustanove i preduzeća kojima se objezbeđuje ostvarivanje prava, odnosno zadovoljavanje potreba i interesa građana i organizacija (organi uprave, pravosuđa, javne bezbjednosti, vojske i dr.).

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

Ukupno potrebno zemljište za potrebe javnih funkcije biće određeno kroz dalju razradu u postupku utvrđivanja opšteg interesa.

## **7. Sakralni objekti**

Crkvene građevine pripadaju kategoriji javnih sadržaja u kojima religiozni dio stanovništva ispunjava duhovne potrebe, a pojedine predstavljaju kulturno-istorijske vrijednosti.

Novi sakralni objekti sa pripadajućim sadržajima će biti locirani prema pravilima i principima za postavljanje vjerskih objekata različitih konfesija.

Na osnovu iskazanih potreba, lokacije za sakralne objekte definišu se regulacionim planovima vodeći računa o funkcionalnim, lokacionim i ambijentalnim uslovima za svaki slučaj pojedinačno.

Iz svega ovoga može da se zaključi sledeći operativni cilj :

***Razvoj društvenih djelatnosti (zdravstvo, školstvo, socijalno zbrinjavanje, kultura i osjetljive grupe) prema potrebama i mogućnostima građana i Opštine, a na principima ravnopravnosti svih socijalnih grupa i decentralizacije***

Iako u otežanim materijalnim uslovima, kao i sa ozbiljnim prostornim (fizičkim) ograničenjima, opština Bijeljina će uz pomoć nadležnih republičkih institucija i međunarodnih fondacija, nastojati da omogući veću pristupačnost svojih građana objektima i službama školstva, zdravstva, kao i predškolskim ustanovama i zbrinjavanju starih lica. Posebna pažnja će biti posvećena ugroženim i osjetljivim socijalnim grupama stanovnika.

Radi utemeljenja i razvoja urbanog identiteta objektima i sadržajima kulture će biti posvećen značajan dio pažnje u smislu njihove prostorne dispozicije.

Naročit značaj u tom pogledu ima centar grada kao kulturna žiža Bijeljine.

#### IV Infrastruktura

##### 1. Saobraćaj

Ciljevi i zadaci, koje transportni sistem Bijeljine treba da zadovolji u periodu od narednih 10 godina, svrstani su po hijerarhijskom nivou u osnovne grupe:

- oni koji proističu iz Prostornog plana Republike Srpske,
- oni koji proističu iz potreba razvoja grada i
- oni koji proističu iz zahtjeva stručnih službi lokalne zajednice.

Osnovni strateški cilj se odnosi na obezbjeđenje uslova za dobro povezivanje grada sa okruženjem.

Opšti ciljevi koje je potrebno ostvariti u procesu planiranja saobraćaja na području Grada Bijeljina su:

- o smanjenje individualnog saobraćaja
- o smanjenje teretnog saobraćaja u gradskoj zoni
- o podsticanje pješackog, biciklističkog i javnog putničkog saobraćaja
- o smanjenje prisilne mobilnosti stanovništva adekvatnim prostornim razmještajem funkcija stanovanja, rada i odmora
- o smanjenje ekološkog opterećenja
- o satbilozovanje, odnosno, poboljšanje uslova stanovanja u gradu

Pojedinačni ciljevi koje je potrebno ostvariti u procesu planiranja saobraćaja na području Grada Bijeljina su:

- o smanjenje saobraćajnog opterećenja
- o udaljavanje tranzitnog saobraćaja
- o udaljavanje tranzitnog saobraćaja u mirovanju
- o smanjenje opterećenja bukom i izduvnim gasovima
- o smanjenje brzine vožnje na području grada
- o povećanje saobraćajne sigurnosti za pješake i bicikliste
- o poboljšanje kvaliteta života
- o smanjenje saobraćajnih površina u korist drugih potreba
- o poboljšati izgled ulica i trgova...i sl.

Planiranje saobraćajnih sistema i njihovih mreža u tijesnoj je korelaciji sa planiranjem namjena površina sa ključnim problemom određivanja uloge sistema za javni i individualni prevoz putnika, kao i određivanje programskih parametara za planiranje njihovih fizičkih mreža.

Cjelovita saobraćajna osnova grada podrazumijeva sisteme i njihove fizičke mreže više vidova saobraćaja, usklađene sa zahtjevima samog sistema, urbanim sadržajima i prostornim i drugim ograničenjima.

Primarni zadatak saobraćajnih sistema je prevoz putnika (putnička kretanja) koji se u osnovi dijele na individualni i javni (kolektivni) prevoz, kao i prevoz roba a koji imaju bitno drugačije uticaje na gradsku strukturu.

Na osnovu navedenog zaključuje se sledeći operativni cilj:

*razvoj saobraćajne infrastrukture i transportne privrede u skladu sa položajem i funkcionalnim kapacitetima i potrebama Bijeljine i njenog regiona.*

Imajući u vidu saobraćajni položaj grada Bijeljine (ukrštanje važnih putnih pravaca u gradu), kao i povezanost željeznicom na mrežu BiH i Srbije i mogućnosti nekog oblika razvoja vazdušnog saobraćaja, saobraćaj u Bijeljini će imati posebnu ulogu na lokalnom i regionalnom nivou.

Razvoj saobraćajne infrastrukture će biti usmjeren ka smanjenju vremena i troškova putovanja i povećanju komfora i bezbjednosti saobraćaja i usklađen sa planerskom pretpostavkom da će se podržati preraspodjela transportne ponude na javni prevoz i nemotorizovani saobraćaj. Prioritet se daje rješavanju problema parkiranja putničkih i teretnih vozila, kao i adekvatnom lociranju putničkih i teretnih terminala.

##### 2. Hidrotehnička infrastruktura

U užoj urbanoj zoni grada, na osnovu predviđenog porasta broja stanovnika neophodno je izvesti značajna proširenja na vodovodnom sistemu za projektovani period.

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

Potreba za proširenjem zone neposredne zaštite izvorišta, pored navedenih razloga je i u činjenici da je vodonosni horizont veoma dobrih filtracionih karakteristika ( $K=3-6 \cdot 10^{-3} m/s$ ) obinom da se sastoji od šljunkovitog sloja (debljine 10-15 m) i šljunkovito-pjeskovitog sloja (debljine 10-40 m). U slučaju akcidenta (imajući u vidu ovako visok koeficijent filtracije) eventualno zagađenje bi se relativno brzo pojavilo u zoni uticaja bunara, što bi prouzrokovalo direktno zagađenje distributivne vodovodne mreže, s obzirom da u okviru VDS-a Bijeljine ne postoji postrojenje za kondicioniranje pitke vode.

Proširenjem zone neposredne zaštite izvorišta pored povećanja postojećeg eksploatacionog polja ujedno bi se smanjio i rizik od zagađenja izvorišta i stvorile pretpostavke za preventivno djelovanje na zaštiti izvorišta (uz sistemska praćenja podzemnih tokova radi registrovanja i praćenja koncentracije zagađenja).

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

Ukupne količine potrebne vode za grad u razmatranom periodu iznose:

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

Ove količine vode obezbijediće se proširenjem kapaciteta izvorišta "Grmić", otvaranjem novih bunara. Proširenjem izvorišta obezbediće se i dodatne potrebe količine vode za vodosnabdjevanje dijelova opština Bijeljine, Brčko i Ugljevik koje će obuhvatiti novi regionalni VDS. Osnovni oslonac budućeg regionalnog sistema biće izvorište "Grmić" čija je izdašnost procijenjena na 1,5 – 2,0 m<sup>3</sup>/s.

Zbog toga, zaštiti ovog izvorišta mora se posvetiti posebna pažnja.

***Neophodno je hitno sprovesti sve mjere zaštite u Zonama sanitarne zaštite predviđene pravilnikom o mjerama zaštite, načinu određivanja i održavanja zona i pojaseva sanitarne zaštite, područja na kojima se nalaze izvorišta :***

- zabraniti izgradnju industrijskih pogona, zanatskih radnji, poljoprivrednih objekata i skladišta građevinskog materijala,
- zabraniti izgradnju puteva, parkirališta i rezervoara bilo koje namjene, ukoliko ne dobiju vodoprivrednu saglasnost ili dozvolu Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede,
- zabraniti svako uskladištenje nafte i naftnih derivata,
- započeti izgradnju vodonepropusne fekalne kanalizacije sa sistemom za prečišćavanje otpadnih voda za cio grad,
- kontinualno pratiti kvalitet vode,
- rezervisati prostor za njegovo dalje širenje.

Ovim aktivnostima otkloniće se potencijalna opasnost od zagađenja izvorišta od već registrovanih zagađivača, a poštovanjem propisanih mjera u okviru zaštitnih zona i od mogućih akcidenata u njegovoj neposrednoj blizini.

### 3. Elektroenergetska infrastruktura

#### 1.1. Elektroenergetska mreža

Za korektnu procjenu razvoja elektroenergetske infrastrukture za utvrđeni planski period (do 2036. godine) neophodno je imati pouzdane planove privrednog razvoja Grada i procjenu povećanja broja stanovnika. S obzirom da takvih procjena nema plan razvoja elektroenergetske infrastrukture je moguće sačiniti uz polazne pretpostavke koje će se zasnivati na podacima u prethodnom periodu, odnosno na osnovu analize potrošnje električne energije u prethodnom periodu, kao i na osnovu pretpostavljenog porasta potrošnje električne energije u svim kategorijama potrošača u narednom periodu.

#### **Procjena potrošnje električne energije i vršnog opterećenja prema kategoriji potrošača**

Procjenom su obuhvaćene sljedeće kategorije potrošača:

"domaćinstva",  
"opšti (ostali) potrošači",  
"industrija",  
"javna rasvjeta",

#### Procjena potrošnje električne energije i vršnog opterećenja u kategoriji "domaćinstava"

S obzirom da pojedina gradska područja nisu tipizirana prema potrošnji električne energije i izgrađenoj elektroenergetskoj infrastrukturi za proračun ukupnog vršnog opterećenja kategorije "domaćinstva" na urbanom području grada Bijeljine nije preporučljivo koristiti postojeće obrasce kao što su Von Rusacova formula ili obrasci za proračun vršnog opterećenja stambenih jedinica, odnosno domaćinstava, poslovnih i industrijskih objekata prema Tehničkim preporukama br.14 (EPS-Direkcija za distribuciju električne energije Beograd ), jer će procjena potrošnje električne energije i vršnog opterećenja biti nerealna i sa drastičnim odstupanjima.

U narednim godinama se može očekivati neznatan priliv stanovništva i povećanje broja domaćinstava će biti u blagom porastu. Aktivnostima na gasifikaciji i toplifikaciji grada Bijeljina treba očekivati smanjeno učešće grijanja električnom energijom, posebno u objektima kolektivnog stanovanja u samom gradu, što će rezultirati padom potrošnje električne energije.

Uz navedene podatke i pretpostavke može se usvojiti stopa povećanja potrošnje u narednom planskom periodu od najviše 15-20% u odnosu na period do 2015. godine (kraj planskog perioda prethodnih dokumenata prostornog uređenja).

Na osnovu navedenih podataka i pomenutog načina proračuna planirana potrošnja električne energije za kategoriju "domaćinstva" za naredni planski period iznosi :

$$W15 = W10 (1 + p) = 106,21 (1 + 0,2) \text{ GWh} = 127,45 \text{ GWh} ,$$

Procjenjeno vršno opterećenje za kategoriju "domaćinstva" za naredni planski period iznosi:

$$P_v = m \times P_{sr} = m \times W15 / 8760 = 2,1 \times 127,45 \text{ GWh} / 8760 = 30,5 \text{ MW} ,$$

#### Procjena potrošnje električne energije i vršnog opterećenja kategorije "opšti (ostali) potrošači"

Specifičnost potrošnje u ovoj kategoriji su veoma male instalisane i vršne snage, a samim tim i mala potrošnja. I u narednom periodu je moguće očekivati pad broja potrošača, ali za planiranje elektroenergetskih kapaciteta je bitno predvidjeti i zahtjev za povećanom potrošnjom električne energije u slučaju eventualnog povećanja broja potrošača u ovoj kategoriji, kao i poboljšanja opremljenosti električnim uređajima što uslovljava i povećanje potrošnje. Stoga usvajamo stopu rasta potrošnje električne energije u ovoj kategoriji od 20%.

Na osnovu predočenih pretpostavki i razmatranja potrošnja električne energije za kategoriju "opšti(ostali) potrošači" za naredni planski period iznosi:

$$W15 = W10 (1 + p) = 29,72 (1 + 0,2) \text{ GWh} = 35,66 \text{ GWh} ,$$

Procjenjeno vršno opterećenje za kategoriju "opšti(ostali) potrošači" za naredni planski period iznosi:

$$P_v = m \times P_{sr} = m \times W15 / 4800 = 1,6 \times 35,66 \text{ GWh} / 4800 = 11,9 \text{ MW} ,$$

#### Procjena potrošnje električne energije i vršne snage kategorije "industrija"

Za naredni planski period, najviše zbog sagledavanja mogućnosti postojećih elektroenergetskih kapaciteta, usvajamo stopu rasta potrošnje električne energije u ovoj kategoriji od 30%.

Na osnovu navedenih pretpostavki i razmatranja potrošnja električne energije za kategoriju "industrija" za naredni planski period iznosi:

$$W_{15} = W_{10} (1 + p) = 32,0 (1 + 0,3) \text{ GWh} = 41,60 \text{ GWh},$$

Procjenjeno vršno opterećenje za kategoriju "industrija" za naredni planski period iznosi:

$$P_v = m \times P_{sr} = m \times W_{15} / 3600 = 1,5 \times 41,60 \text{ GWh} / 3600 = 17,3 \text{ MW},$$

#### Potrošnja električne energije i vršno opterećenje kategorije "javna rasvjeta"

Potrošači u kategoriji "javna rasvjeta" su male instalisane snage i učešće u ukupnoj potrošnji električne energije u proteklom periodu je svega oko 2%. U ovoj kategoriji na urbanom području grada Bijeljine se može očekivati i najveći porast broja potrošača. S obzirom na troškove za potrošnju električne energije u ovoj kategoriji može se očekivati sprovođenje mjera za smanjenje potrošnje (ugradnja svjetlosnih izvora manje snage, a približno iste svjetlotehničke efikasnosti i uvođenje upravljanja s ciljem smanjenja snage svjetlosnih izvora i do 40%), te se porast broja potrošača ne mora odraziti direktno proporcionalno na potrošnju.

Za naredni planski period usvaja se stopa rasta potrošnje električne energije u ovoj kategoriji od 40%.

Na osnovu navedenih pretpostavki i razmatranja potrošnja električne energije za kategoriju "javna rasvjeta" za naredni planski period iznosi:

$$W_{15} = W_{10} (1 + p) = 3,0 (1 + 0,4) \text{ GWh} = 4,2 \text{ GWh},$$

Procjenjeno vršno opterećenje za kategoriju "javna rasvjeta" za naredni planski period iznosi:

$$P_v = m \times P_{sr} = m \times W_{15} / 3650 = 1,0 \times 4,2 \text{ GWh} / 3650 = 1,2 \text{ MW},$$

#### Ukupna potrošnja električne energije i snage na području grada Bijeljine

Na osnovu, za pojedine kategorije potrošača, izračunate potrošnje u prethodnim poglavljima, ukupna potrošnja na urbanom području grada Bijeljina za naredni planski period iznosi:

Kategorija "domaćinstva":	W = 147,45 GWh
Kategorija "opšti (ostali) potrošači":	W = 35,66 GWh
Kategorija "industrija":	W = 41,60 GWh
Kategorija "javna rasvjeta":	W = 4,20 GWh

---


$$\text{Ukupna potrošnja : } W = 228,91 \text{ GWh}$$

Ukupno vršno opterećenje je manje od zbira vršnih opterećenja za svaku kategoriju potrošača pojedinačno i iznosi :

Kategorija "domaćinstva":	Pv = 30,5 MW
Kategorija "opšti (ostali) potrošači":	Pv = 11,9 MW
Kategorija "industrija":	Pv = 17,3 MW
Kategorija "javna rasvjeta":	Pv = 1,2 MW

---


$$\text{Ukupno vršno opterećenje : } P_v \leq 60,9 \text{ MW}$$

Na osnovu izračunatog vršnog opterećenja za naredni planski period, kao i na osnovu prosječne snage transformatorskih stanica od 630 kVA, potrebno je za urbano gradsko područje obezbjediti još najmanje 34 transformatorske stanice.

S obzirom da će novi potrošači biti izgrađeni na različitim lokacijama, da se instalisane snage transformatorskih stanica ne mogu optimalno iskoristiti, te da će određeni broj transformatorskih stanica biti namjenski izgrađen za pojedine privredne objekte, kao i da je neophodno poboljšanje naponskih prilika i povećanje stepena pouzdanosti distributivne mreže za postojeće potrošače, potrebno je planirati izgradnju većeg broja transformatorskih stanica nego što je proračunom utvrđeno.

Prema procjeni rasta vršnog opterećenja na osnovu podataka nadležnog elektrodistributivnog preduzeća ukupno vršno opterećenje na kraju 2010.godine za područje RJ "Elektrodistribucija" Bijeljina iznosi 70 MW, a za urbano gradsko područje Bijeljine iznosi nepunih 40 MW.

Trenutna instalisana snaga elektroenergetskih izvora električne energije za kompletno područje RJ "Elektrodistribucija" Bijeljina je 160 MVA s tim da se u postojećim 110 kV transformatorskim stanicama kapaciteti mogu po potrebi proširiti za dodatnih 20 MW. Da ne bi došlo do problema sa snabdjevanjem potrošača na 110 kV trafo području TS 110/35/10 kV "Bijeljina 1" u slučaju intezivnije izgradnje na tom području, već je izvršena rekonstrukcija postojeće TS 110/35/10 kV "Bijeljina 1". Umjesto tri transformatora snage 20 MVA, 3x20MVA, ugrađena su dva transformatora snage 40 MVA, 2x40MVA, tako da su postojeći elektroenergetski kapaciteta značajno veći od očekivanih opterećenja u 2015.godini. Mogućnost proširenja kapaciteta za 20 MVA u ostalim 110 kV trafostanicama garantuje sigurnost snabdjevanja električnom energijom u budućem vremenskom periodu, što ne znači da ne treba planirati izgradnju novih infrastrukturnih objekata, u skladu sa razvojem grada Bijeljina i potrebama korisnika električne energije.

Pošto nema ažurnih podataka izdvojenih za područje koje obuhvata novi Urbanistički plan Bijeljina, smatraće se relevantna planska dokumentacija nadležnog preduzeća ZEDP "Elektro Bijeljina" kojom se definiše izgradnja novih kapaciteta i rekonstrukcija postojećih u skladu sa strukturom potrošača i potrebama kupaca električne energije u području Grada Bijeljina.

#### **4. Telekomunikaciona infrastruktura**

Nakon 2003. godine, u skladu sa tempom izgradnje objekata u gradu, intezivirana je rekonstrukcija, odnosno proširenje postojeće fiksne tk – pretplatničke mreže.

Prema planu nadležne ustanove u prethodnom periodu je izvršena djelimična rekonstrukcija fiksne tk – pretplatničke mreže u centru grada u toku izgradnje gradske kanalizacije i nakon izgradnje novih objekata.

U dijelovima grada izvan centra pristupljeno je rekonstrukciji i proširenju postojeće fiksne tk – pretplatničke mreže po sljedećim tk-pretplatničkim područjima i naseljima :

- U tk-preplatničkom području Sjever-Sava i naselju Kruševlje izgrađena je ATC, a primarna fiksna tk – pretplatnička mreža je položena u tk-kablovskoj kanalizaciji. Dio sekundarne mreže je takođe u tk-kablovskoj kanalizaciji, a drugi dio je položen direktno u zemlju, odnosno u kablovski rov u zavisnosti od toga da li je sredina urbana ili suburbana.
- U naselju Intergaj do ulice Stefana Dečanskog, te u ulicama Vasilija Ostroškog, Sremskoj i cara Uroša, fiksna tk – pretplatnička mreža je u potpunosti izvedena u tk-kablovskoj kanalizaciji. U naselju Intergaj je izgrađena ATC.
- Od naselja Koviljuše do ulice Jurija Gagarina, te u naselju Krušik, fiksna tk – pretplatnička mreža je u potpunosti izvedena u tk-kablovskoj kanalizaciji.
- U tk-preplatničkom području Distributivni centar sa ulicama Filipa Višnjića, Neznanih junaka, Dušana Baranina i profesora Bakajlića je fiksna tk – pretplatnička mreža u potpunosti izvedena u tk-kablovskoj kanalizaciji sa pripadajućom ATC.
- U južnom djelu grada ograničenom ulicama Srpske Vojske, 27. marta, Filipa Višnjića i Pantelinskom je izgrađena nova tk-mreža u tk kanalizaciji i sekundarom u zemlji i pripadajućom ATC Bijeljina Jug.
- U tk-preplatničkom području Bukreš u toku je izgradnja ATC sa pripadajućom kablovskom kanalizacijom.
- U planu je takođe rekonstrukcija i proširenje fiksne tk – pretplatničke mreže u naselju Kruševlje-2 sa Ulicom Srpske dobrovoljačke garde, te u tk-preplatničkom području Bijeljina-Jug 2, odnosno u naselju Galac sa ulicama Drinska i Srpske Vojske.
- U prethodnom periodu urađene su optičke pristupne mreže do individualnih objekata u sledećim područjima: novo naselje Knez Ivo od Semberije, kompletan Bukreš, ulice Jurija Gagarina, Stefana Dečanskog i Svetozara Čorovića.
- U narednom periodu planiran je nastavak izrade pristupne optičke mreže u potpunom naselju Intergaj, Sava Sjever, te u Ulici Kulina Bana.
- U toku 2019. godine u postojećim stambeno-poslovnim objektima započeta je zamjena postojećih bakarnih instalacija novim optičkim kablovima, koja će se intenzivno nastaviti i u narednom periodu.

U narednom periodu predviđeno je da se na području grada zračna tk – pretplatnička mreža u potpunosti zamijeni podzemno položenim tk-kablovima u tk-kablovskoj kanalizaciji, te da se umjesto klasičnih tk-kablova ugrade optički kablovi tako da maksimalna udaljenost od TK-preplatnika bude do 500 m.

Proširenjem optičke kablovske mreže, te prelaskom na MSAN uređaje (*Multi Service Access Node* - multi servisna pristupna tačka), omogućava se veća propusnost fiksne tk – pretplatničke mreže, odnosno kapacitet iste, kao i pružanje svih vrsta komunikacijskih usluga. Cilj je da se za svakog preplatnika obezbijedi do 100Mb/s, a za zahtjevnije pretplatnike u planu je tk-preplatnička mreža sa optikom za biznis potrebe (FTTB- *Fiber To The Business*).

Dalji razvoj fiksne tk – pretplatničke mreže u potpunosti zavisi od tehnološkog razvoja fiksne i mobilne telefonije, te od mogućnosti i kvaliteta pružanja svih komunikacijskih usluga.

## 5. Toplifikacija i gasifikacija

Snabdjevanje toplotnom energijom potrošača u gradu Bijeljini treba da se zasniva na sledećim opštim principima:

1. Maksimalnom korištenju energetske potencijala i izgrađenih kapaciteta u gradu,
2. Izboru optimalnih primarnih izvora u proizvodnji energije (prirodni gas, geotermalna energija),
3. Optimalnim kapacitetima objekata i vodova energetske sistema koji moraju biti komplementarni u zadovoljavanju ukupnih potreba potrošača u toploti,
4. Povoljnoj cijeni i kvalitetu energije isporučene krajnjem korisniku sa povećanjem učešća obnovljivih oblika energije i prirodnog gasa,
5. Što većoj zaštiti životne sredine i ukupnog standarda života.

Navedeni opšti principi će u maksimalnoj mjeri biti sprovedeni ukoliko se buduća rješenja u snabdjevanju energijom budu oslanjali na:

1. Plasman prirodnog gasa iz sistema gasovoda Srbije u širokoj potrošnji
2. Korištenjem geotermalne energije kao obnovljivog izvora energije
3. Razvoj i povećanje postojećih kapaciteta daljinskog grijanja, u tom smislu će biti neophodno sačiniti uporednu tehnoekonomsku analizu alternativnih i postojećih rješenja u snabdjevanju potrošača toplotnom energijom kako bi se na optimalan način iskoristile komparativne prednosti svakog od njih imajući u vidu niz faktora kao što su, visina potrebnih a posebno početnih sredstava, okolnosti u eksploataciji, pouzdanost u snabdjevanju itd.

### Geotermalna energija

Na osnovu do sada dobijenih rezultata može se zaključiti sljedeće:

- područje Grada Bijeljina, odnosno Semberije, je veoma perspektivno u pogledu eksploatacije geotermalne energije. Hidrogeotermalni sistemi Mačve i Semberije su među najboljim sistemima tog tipa u Evropi.,
- na području opštine Bijeljina postoje četiri vrste geotermalnih resursa:
  - termalne vode u krednim i trijaskim krečnjacima sa temperaturom do 140 °C;
  - termalne vode u neogenim sedimentima , tj. u pjeskovito-šljunkovitim kolektorima sa temperaturom do 40 °C ;
  - geotermalna energija u izdanskim "hladnim" vodama u aluvijalnom nanosu rijeke Drine i
  - geotermalna energija u suvim stijenama – hidrološkim izolatorima;
- potencijalnost i ocjena rezervi geotermalnih resursa izvršena na simulacionom hidrogeotermalnom modelu je takva da se toplifikacija Bijeljine može u potpunosti riješiti korištenjem geotermalne energije,
- prema planiranom broju stanovnika (oko 85000), odnosno potrošača (oko 23600 stambenih zagreivnih jedinica + industrija) za njihovu toplifikaciju potrebno je oko 850 l/sec.termalne vode temperature 80 °C;
- poslije korištenja za toplifikaciju termalne vode (T= 50 °C) bi se mogle koristiti kao sanitarna topla vode, kao i za druge svrhe po kaskadnom postupku,
- i na ostalom području opštine Bijeljina, odnosno Semberije, svaka individualna stambena zgrada, ili objekat izgrađen za druge svrhe, kao i svako naselje može da riješi problem svog



zagrijavanja, odnosno toplifikacije, autonomno ili integralno na bazi geotermalne energije iz nekog od navedenih geotermalnih resursa

- Pored toga na cijelom području Semberije može da se razvija intenzivno agro i akvakulturna proizvodnja najvećeg mogućeg kvaliteta proizvoda po najstrožijim ekološkim standardima

### Gasna mreža

Razvoj gasovodnog sistema na području Grada Bijeljina temelji se na opredjeljenjima iz Prostornog plana Republike Srpske. Osnovna koncepcija gasifikacije Republike Srpske podrazumjeva dvije tačke ulaska gasa iz Srbije:

1. na granici Srbije/BiH kod Mačvanskog Prnjavora i služi kao osnov za izgradnju magistralnog gasovoda od granice Srbije/BiH – Bijeljina – Banja Luka – Novi Grad kojim se predviđa gasifikacija sjevernog dijela RS. Trasa ovog magistralnog gasovoda nakon Bijeljine pratiće trasu planiranog autoputa Bijeljina – Brčko – Vukosavlje – Doboj, a jedan krak planira se prema Ugljeviku.
2. kod Šepka, odakle ide pracom Zvornik – Kladanj – Sarajevo. Od ove ulazne tačke planiran je krak koji bi se kod Bijeljine priključio na prethodno navedeni magistralni gasovod.

Postojeća gasna mreža na teritoriji grada Bijeljina sastoji se od:

- transportnog gasovoda visokog pritiska
- gasovoda srednjeg pritiska
- distributivne gasne mreže

### Transportni gasovod visokog pritiska

Postojeća gasovodna mreža grada Bijeljina snabdijeva se gasom preko gasovoda visokog pritiska, promjera DN 400, pritiska 50bara, ukupne dužine 22 862m. Trasa magistralnog gasovoda prelazi rijeku Drinu u mjestu Šepak i položena je uz magistralni put Šepak – Bijeljina. Na trasi gasovoda, iz sigurnosnih razloga izgrađene su dvije blokadne stanice, a glavna mjerno-regulaciona stanica i kotlovnica smještene su na k.č. 914/1 i 915/1 KO Bijeljina Selo.

### Gasovod srednjeg pritiska

Za potrebe snabdevanja prirodnim gasom potrošača u okviru grada Bijeljina, izgrađena je gasna mreža srednjeg pritiska 6-10 bar, dužine 10km.

Mjesto priključenja gasne mreže srednjeg, materijala HDPE SDR11 pritiska, 6-10bar, dimenzije d315x28,7mm je neposredno iza izlazne protivpožarne slavine šahta u okviru GMRS-a na KP 915/1 KO BIJELJINA SELO. Priključenje je izvedeno ugradnjom prelaznog komada d250/Ø273,0 i odmah nakon njega reducira d250/d315 prema EN 1555-3:2013 standardu.

Trasa gasne mreže srednjeg pritiska, dimenzije d315,materijala HDPE SDR11 od mesta priključenja, tačka T1, je vođena preko parcela KP 915/3; 915/4; 915/2; 1386/2; 944; 924; 923; 922/2; 5877;

6458; KO BIJELJINA SELO do tačke T2 u ulici Jozefa Koukala. U tački T2 gasna mreža se grana u dva ogranka.

Prvi ogranak, dimenzije d315,materijala PE SDR11 se od tačke T2 vodi preko parcela KP 6458; 5846 KO BIJELJINA SELO ulicom Jozefa Koukala do tačke T3 gde se ugrađenim reducirom d315/d225 gasna mreža redukuje na dimenziju d225x20,5mm.

U tački T3 ugrađen je podzemni sekcijski ventil DN200 kojim se omogućuje zatvaranje protoka gasa prvog ogranka. Od tačke T3 gasna mreža se vodi ulicama Jozefa Koukala, Vladike Gavrića, Srpske vojske, Nikole Spasojevića, Galac, Kneza Miloša i Karađorđevom, preko parcela KP 5871/39; 5871/37; 5871/8; 5655; 5656/1; 5870; 5666/10; 5663/5; 6473; 5489; 5488/6; 5487; 5415; 6476; 5407; 6453; 5193; 5189; 5188; do tačke T4. U tački T4 od gasne mreže se ugradnjom redukovano T komada d225/160/225 prema EN 1555-3:2013 standardu odvaja krak, dimenzije d160x14,5mm,materijala HDPE SDR11 koji se vodi ulicama Vojvode Stepe, Braće Gavrić do Trga Mihajlovića, preko parcela KP 5184; 3494; 3490; 2512 gde se završava ugrađenom podzemnom slavinom DN160 prema EN 1555-3:2013.

Od tačke T4 gasna mreža dimenzije d225 nastavlja ulicom Knez Ivo od Semberije preko parcela KP 5188; 3544/2; 2068/6 do tačke T5. U tački T5 od gasne mreže se ugradnjom T komada d225/225/225 prema EN 1555-3:2013 standardu odvaja krak, dimenzije d225,materijala PE SDR11 koji se vodi ulicom Knez Ivo od Semberije, preko parcele KP 5188 prema izlazu za Amajlije gde se završava ugrađenom zavarnom kapom dimenzije d225 prema EN 1555-3:2013.

Od tačke T5 gasna mreža dimenzije d225 nastavlja ulicom Meše Selimovića i Račanskom, preko parcela KP 2068/6; 2068/5; 2068/4; 2474/1; 2474/2; 5172; do tačke T6. U tački T6 od gasne mreže se ugradnjom T komada d225/160/225 prema EN 1555-3:2013 standardu odvajaju dva kraka. Krak 1 dimenzije d160,materijala HDPE SDR11 koji se vodi ulicama Račanskom i Komitskom, preko parcela KP 5172; 5167; prema izlazu za Dvorove gde se završava ugrađenom zavarnom kapom dimenzije d160 prema EN 1555-3:2013.

Krak 2 dimenzije d110,materijala HDPE SDR11 koji se vodi ulicom Dimitrija Tucovića, preko parcele KP 5173 prema industrijskom pogonu mlina gde se završava ugrađenom zavarnom kapom dimenzije d110 prema EN 1555-3:2013.

Drugi ogranak, dimenzije d315,materijala PE SDR11 se od tačke T2 vodi ulicama Jozefa Koukala, Vojvode Petra Bojovića, Bajе Pivljanina, Branka Miljkovića, Mike Bosnića preko parcela KP do 6458; 6469; 6013; 6424; 6459 tačke T7. U tački T7 od gasne mreže se ugradnjom redukovano T komada d225/160/225 prema EN 1555-3:2013 standardu odvaja krak, dimenzije d160x14,5mm,materijala HDPE SDR11 koji se vodi ulicom Pantelinska, preko parcela KP 6459; 6479; 6479/1; gde se završava ugrađenom zavarnom kapom dimenzije d160 prema EN 1555-3:2013.

Od tačke T7 gasna mreža, dimenzije d225, materijal PE SDR11 se vodi pored kanala Dašnica, ulicama Kulina Bana, Neznanih junaka, preko parcela KP 6426/1; 6464; 6450; 6450/1; 6424; 6447; do tačke T8. U tački T8 od gasne mreže se ugradnjom redukovano T komada d225/160/225 prema EN 1555-3:2013 standardu odvaja krak, dimenzije d160x14,5mm,materijala HDPE SDR11 koji se vodi ulicama Stefana Dečanskog i Mačvanskom, preko parcela KP 1691/2; 6441; 1412/5; gde se završava ugrađenom kuglastom slavinom DN100 PN16 koja predstavlja ulaznu protivpožarnu slavinu MRS-a.

Od tačke T8 gasna mreža, dimenzije d225, materijal HDPE SDR11 se vodi ulicama Sremska, Dušana Baranjina i Raje Baničića, preko parcela KP 6437/2; 6435; 884; 375/2; 483; 6429; 469; 6430 do tačke T9. U tački T9 od gasne mreže se ugradnjom redukovano T komada d225/160/225 prema EN 1555-3:2013 standardu odvaja krak, dimenzije d160x14,5mm,materijala HDPE SDR11 koji se

vodi ulicom Raje Baničića, preko parcela KP 6430; gdje se završava ugrađenom zavarnom kapom dimenzije d160 prema EN 1555-3:2013.

Gasna mreža srednjeg pritiska je izvedena od polietilenskih cevi materijala HDPE serije S-5 SDR11 prema EN 1555 a zakrivljenje gasovoda vrši se lukovima prema SRPS EN 1555-3:2013 standardu. Gasna mreža srednjeg pritiska se celom svojom dužinom izvedena kao podzemna preko javnih površina, zelenih površina ili trotoara. Minimalna dubina ukopavanja je 0,8m mjereno od gornjeg tjemena cevi do nivelete terena.

#### Mjerno – regulacione stanice

Na gasnoj mreži srednjeg pritiska grada Bijeljine izgrađene su dvije mjerno-regulacione stanice. MRS 1 je locirana u ulici Mačvanska na KP 1412/5 KO BIJELJINA SELO. MRS 2 je locirana na uglu ulica Dimitrija Tucovića i Račanka na KP 271 KO BIJELJINA SELO. Mjerno-regulacione stanice su objekti u kojima se vrši filtriranje, redukcija pritiska i mjerenje protoka prirodnog gasa. Zadatak MRS je da smanji pritisak prirodnog gasa, da ga održava konstatnim bez obzira na ulazni pritisak i protok gasa i da mjeri potrošnju gasa.

#### Distributivna gasna mreža

Za potrebe snabdevanja prirodnim gasom potrošača u okviru grada Bijeljina, izgrađena je distributivna gasna mreža pritiska 1-4 bara u dužini od 288 km.

Mjesto priključenja distributivne gasne mreže, materijala HDPE SDR11 pritiska, 1-4 bar, je neposredno iza izlaznih protivpožarnih slavina DN150 u okviru izgrađenih MRS-au ulici Mačvanska na KP 1412/5 KO BIJELJINA 1 i na uglu ulica Račanska i Dimitrija Tucovića na KP 271 KO BIJELJINA 2. Priključenje je izvedeno ugradnjom prelaznog komada prema EN 1555-3:2013 standardu. Mjerno regulacione stanice su kapaciteta 4000 Sm<sup>3</sup>/h.

Distributivna gasna mreža obuhvata cjevovode od linije uklapanja sa merno regulacionim stanicama široke potrošnje do kućnih mjerno-regulacionih stanica sa svim pratećim objektima na trasi kao što su ukrštanja sa putevima, ulicama, prugama, kanalima, potocima, cjevovodima i ostalim podzemnim i nadzemnim instalacijama komunalne infrastrukture.

Distributivna gasna mreža široke potrošnje obuhvata grad Bijeljina sa svim ulicama u gradu. Distributivna gasna mreža je locirana sa jedne ili sa obe strane puteva i ulica.

Karakteristike distributivne gasne mreže:

- protočni medij je zemni gas standardnog sastava.
- maksimalni radni pritisak  $P_{max} = 4$  bara
- minimalni radni pritisak  $P_{min} = 1,5$  bara.
- hidraulički proračun gasne mreže izvršen za pritisak od 1,5 bara na izlazu iz MRS.
- gas je odorisiran u GMRS.
- gasovod je izvođen od PE cevi, klase PE 100, SDR11
- ugrađeni prečnici cevi su d25, d40, d36, d90, d110, d160, d180
- dimenzija kućnih priključaka je d25 mm.

U okviru distributivne gasne mreže ugrađeni su sekcijски ventili kojim se omogućava etapno ispitivanje gasne mreže kao i interventno zatvaranje/odvajanje delova gasne mreže usled havarije.

#### Kućni gasni priključci

Distributivna gasna mreža je urađena tako da omogući priključenje svih predviđenih potrošača. Kućni mjerno-regulacioni set se sastoji od glavnih elemenata (filter za gas, regulator pritiska 3 bar / 22mbar, mjerač protoka gasa G-4 ili G-6), veznih elemenata i limene kutije.

## 6. Zelenilo

Okvirno formulisani normativi za zelenilo :

Usvojeni normativ od 25,0 m<sup>2</sup> zelene površine za jednog stanovnika je u ovom podneblju u skladu sa lokalnim ekološkim uslovima. U vezi sa konkretnim karakteristikama podneblja u cilju saniranja nepovoljnih mikroklimatskih efekata, osnovu zelenih površina u naselju čini srednje visoki i visoki dendrološki materijal uz procenat primjene žbunastih biljnih vrsta na svim kategorijama zelenih površina.

Normativ gradske zelene površine po stanovniku iznosi 25,0 m<sup>2</sup>, od čega 40,0 % otpada na zelene površine za pasivnu rekreaciju, 45,0 % na zelene površine sa elementima aktivne rekreacije i 10,0 % za ostalo.

Zelene površine za pasivnu rekreaciju : 11,25 m<sup>2</sup>/ st.

- gradski parkovi 4,00 m<sup>2</sup>/st.
- skverovi, šetališta, linearna zelenila, blokovsko zelenilo 7,25 m<sup>2</sup>/st.

Zelene površine za aktivnu rekreaciju : 11,25 m<sup>2</sup>/ st.

- zelenilo sportskog centra 5,00 m<sup>2</sup>/st.
- zelenilo stambene zone sa elementima aktivne rekreacije 6,25 m<sup>2</sup>/st.

Ostale zelene površine : 2,50 m<sup>2</sup>/ st.

Planirano zelenilo dječijih vrtića iznosi 2,17 ha, dječijih igrališta 10,85 ha i omladinskih igrališta 6,50 ha.

Usvojen je normativ za 100,0 m<sup>2</sup>/stanovniku prigradskih zelenila, a u okviru te površine su i izletišta.

Posebno mjesto u koncepciji zelene matrice grada Bijeljine ima kanal Dašnica.

Aktiviranje površina duž rijeke sa proširenjima zelenila se ostvaruje prodor zelenih masa u grad. Uređenju keja treba posvetiti posebnu pažnju i planirati uvođenje kontinuiranog šetališta opremljenog potrebnim urbanim mobilijarem, formirati biciklističku stazu tamponom drvoreda odvojenu od šetališta, a na površinama na kojima ima prostornih mogućnosti planirati proširenja uređenih zelenih platoa sa pratećim sadržajima.

## 7. Komunalne površine

### Gradska groblja

Na teritoriji Urbanističkog plana postoje: jedno veće pravoslavno groblje u južnom dijelu grada, tri muslimanska groblja koja više nisu aktivna i jedno manje katoličko groblje koje se nalazi u blizini zona zaštite izvorišta.

Pravoslavno groblje je prošireno u poslednjih nekoliko godina i zauzima površinu od 7,7 ha. Kako ovo groblje nema prostornih mogućnosti za dalje širenje, Prostornim planom Grada Bijeljina je definisana lokacija za Novo gradsko groblje koja nije u obuhvatu Urbanističkog plana (područje KO Hase-Brijesnica), na kojoj je i započela izgradnja osnovnih objekata i započelo korišćenje groblja.

Sadašnje gradsko groblje mora se tamponima zelenila izolovati od neposrednog okruženja.

Muslimanska groblja uglavnom više nisu aktivna i predstavljaju, posebno sa aspekta zaštite životne sredine, veoma nepovoljne površine smještene u okviru stambenih zona. Ova groblja treba zadržati kao "parkove tišine" i okružiti ih pojasom zaštitnog zelenila koje će predstavljati vizuelnu izolaciju u odnosu na okolno stambeno tkivo.

Katoličko groblje je manje po svojoj površini ( 0,7 ha ), ali ima takođe nepovoljan položaj, jer se nalazi u blizini zona zaštite izvorišta. Zbog toga i ovo groblje ne smije da se širi i treba ga konzervirati kao "park tišine", okružiti zaštitnim zelenilom i ograditi živom ogradom.

### Pijace

Pored jedne gradske pijace koja se nalazi u centralnoj gradskoj zoni, neophodno je u narednom planskom periodu planirati još nekoliko. Otvorene zelene pijace treba smjestiti u planirane tržne centre koji će se većim dijelom definisati u sklopu regulacionih planova u stambenim zonama.

U sklopu Agro – tržnog centra na zapadnom dijelu urbanog područja uz magistralni put Bijeljina Brčko nalaze se kvantaška pijaca, stočna pijaca i buvlja pijaca. Ovaj lokalitet veoma je povoljan, a pijace i ostali sadržaji unutar kompleksa definisani su Regulacionim planom Agro-tržnog centra

Na osnovu navedenog, za oblast gradske infrastrukture, izvodi se operativni cilj :

***Modernizacija, rehabilitacija i razvoj gradske infrastrukture, kako bi se svim građanima i privrednim pogonima obezbijedila veća pristupačnost mrežama i objektima.***

## V Životna sredina

Grad Bijeljina je jedini regionalni centar na području Semberije. Ta činjenica pridonijela je velikom prilivu stanovništva i povećanim potrebama za stanovanjem i poslovnim prostorima bliže centru i na saobraćajnim koridorima. Velika saobraćajna opterećenja, uslovlila su potrebu izgradnje zaobilaznica oko Bijeljine, što će da uslovi interesovanje za gradnju poslovnih sadržaja u funkciji puta, kao i intenziviranje stambene gradnje u putnim koridorima.

Izražene su potrebe za proširenjem i uređenjem gradskih saobraćajnica.

U cilju stvaranja osnove za podizanje nivoa kvaliteta i zaštite životne sredine, u proteklom periodu poduzete su određene aktivnosti na regionalnom nivou. U skladu sa tim, Grad Bijeljina je potpisnik međuopštinskog sporazuma o sanitarnom deponovanju čvrstog otpada kroz program Svjetske banke, a što je definisano i kroz Izmjenu i dopunu Prostornog plana opštine Bijeljina. Na osnovu toga izgrađena je regionalna sanitarna deponija komunalnog otpada koja je smještena na lokalitetu „Brijesnica“ i nalazi se neposredno uz zapadnu granicu obuhvata urbanističkog plana.

Planiranjem prostora neophodno je obezbijediti uslove za gradnju objekata visokogradnje, koju će adekvatno pratiti izgradnja komunalne infrastrukture, nedostajuće kanalizacije, objekata toplifikacije, prostora za sport i rekreaciju, ambulante, škole i dječiji vrtići, parkinzi, saobraćajna mreža, parkovi.

### Potreba zaštite podzemnih voda

U dijelu teksta o prirodnim uslovima i resursima, prikazan je značaj podzemnih voda koje se koriste za vodosnabdijevanje Bijeljine. To su vode freatske izdani čije značenje je praktično nemjerljivo. Zbog navedenoga definisani su prijedlozi koji se odnose na istraživanja nakon kojih će se moći uspostaviti adekvatna zaštita postojećih i eventualno novih izvorišta.

Prijedlozi su sljedeći:

- izvođenje detaljnih hidrogeoloških istraživanja na teritoriji opštine Bijeljina sa posebno detaljnim doistraživanjima obe postojeće izdani na području Semberije. Glavni problemi koje treba riješiti su: ocjena rezervi, zaštita izdani i strategija eksploatacije;
- prioritet treba imati freatska izdan Semberije u aluvijalnim naslagama, a zatim arteska izdan u pliopleistocenskim naslagama;
- na osnovu dobijenih rezultata istraživanja treba izraditi sljedeće: elaborate o rezervama izdanskih voda za svaku izdan, studije o zaštiti izdani i studije o strategiji eksploatacije izdanskih voda;
- do završetka gore navedenih aktivnosti u cilju sanacije sadašnjeg stanja potrebno je što pre da se eliminišu glavni zagađivači koji su već opasno ugrozili izvorište "Grmić".

U cilju zaštite arteske izdani pliče izdani - u kvartarnim šljunkovima, odnosno one izdani u kojoj je formirano izvorište „Grmić“ od zagađenja i prekomerne eksploatacije, treba likvidirati sve tehničke nepravilno izrađene eksploatacione bunare i bunare koji služe za utiskivanje otpadnih voda, odnosno septičke jame. Izradu novih arteskih bunara treba rigorozno kontrolisati, naročito njihove izvođače. Naručiocu takvih bunara treba da pristupaju njihovoj izradi tek posle dobijanja odobrenja sa hidrogeotehničkim uslovima od hidrogeološke inspekcije, koju treba oformiti kao opštinsku službu. Takođe, nijedan takav bunar ne sme se bušiti bez opštinskog hidrogeološkog nadzora. Ovdje se ponovo naglašava neophodnost saniranja upojnih bunara i izgradnja kanalizacije u naselju Golo Brdo.

Operativni cilj koji proizilazi iz navedenog je :

***Poboljšanje kvaliteta životne sredine i eliminisanje osnovnih uzroka koji utiču na njenu degradaciju.***

Kvalitet životne sredine u Bijeljini u direktnom je odnosu sa svim privrednim aktivnostima koje mogu biti potencijalni zagađivači kako Bijeljine, tako i okruženja. U tom smislu planskim mjerama

će se suzbiti problemi koji nastaju usljed prekomjernih saobraćajnih aktivnosti u centru Bijeljine, kao i neki problemi koji nastaju usljed neprimijenjenih propisa kod industrijskih, poljoprivrednih i drugih privrednih aktivnosti.

## D. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

### I. Organizacija prostora

Urbanizacija je nesumnjivo jedan od najvećih i najaktuelnijih problema prostornog uređenja zbog:

- veličine zauzetih površina,
- socijalnih posljedica koje donosi,
- promjena funkcija u prostoru,
- komunalnih problema,
- nemogućnosti neposrednog kontrolisanja i usmjeravanja tog procesa.

U pogledu zauzimanja površina često se i pretjeruje u neposrednom uspoređivanju urbanizacije stanovništva i urbanizacije prostora. Problem se više okreće socijalnim posljedicama i razvijanju takve urbane mreže čiji će gradovi optimalno opsluživati teritoriju funkcijama, dakle ispravljanju deformacija u urbanom sistemu. S obzirom na zauzimanje površina, problem se urbanizacije najviše usmjerava na to da urbanizacija u pravilu zauzima poljoprivredne površine, ali zbog haotičnog razvoja urbanizacije problem je i u neodgovarajućoj, a da se ne govori o optimalnoj upotrebi zemljišta.

Osim grada striktno gledano, problem se javlja i u urbanizaciji ruralnog prostora sve većim brojem nepoljoprivrednog stanovništva, bilo zbog njihove djelatnosti, bilo zbog sekundarnih rezidencija (mjesto prebivališta), povećanja prometa, opsluživanja i sl. Nije više samo riječ o rastu gradova, nego o izvjesnoj urbanizaciji deagrarizovanog sela izazvanoj stanovanjem ili zaposlenjem u uticajnim zonama gradova.

Osnovna koncepcija prostornog razvoja Bijeljine odražava očekivani socio-ekonomski razvoj ovoga grada. Bijeljina treba da teži da se razvija u pravcu redefinisavanja privredne strukture, gde će dominirati proizvodni i uslužni sektor, ali istovremeno i u pravcu razvoja industrijske, saobraćajno-prometne i građevinske djelatnosti. Poljoprivreda same Bijeljine neće predstavljati bitan faktor razvoja, ali će se korišćenjem sirovinske osnove iz okruženja efektivirati kroz prerađivačke kapacitete prehrambene industrije.

Koncepcija prostorne organizacije urbanističkog plana rezultat je sinteze i valorizacije prethodno definisanih programskih ciljeva i smjernica za osnovne elemente gradske strukture, analize dosadašnje implementacije planskih rješenja sa prepoznavanjem problema i ograničenja, sve uz uvažavanje postojećeg stanja i postojeće urbane matrice grada, osim u dijelovima gdje je nužna intervencija radi boljeg funkcionisanja grada.

Model prostorne organizacije Bijeljine predstavlja jedinstvenu urbanu strukturu organizovanu oko centralnog gradskog područja iz koga izlazi šest radijalnih pravaca duž kojih se razvijaju stambene zone.

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

### 1. Cjeline i Zone u granicama urbanog područja grada Bijeljine

#### 1.1. Cjeline urbanog područja grada Bijeljine

U prethodnom urbanističkom planu grada Bijeljine urbano područje je uslovno podijeljeno na pet cjelina: centar grada, prošireni centar grada, uže urbano područje i rubni pojas urbanog područja, te industrijske zone, kao posebne cjeline unutar urbanog područja. Sa aspekta organizacije prostora ova podjela i dalje se zadržava, s tim što se u ovom planu, a u skladu sa važećim Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, definišu i zone unutar urbanog područja koje detaljnije određuju uslove regulacije, parcelacije i urbanističke parametre izgradnje objekata i sadržaja u pojedinim zonama. Na osnovu iznesenog, generalno, urbano područje Bijeljine čine sljedeće cjeline sa osnovnim karakteristikama:

**Cjelina centra grada Bijeljine** predstavlja prostor najveće koncentracije centralnih funkcija i oklapa se granicom obuhvata Regulacionog plana "Centar grada" Bijeljina. Zbog njenih posebnih karakteristika i vrijednosti potrebno je poštovati sljedeće opšte uslove:

- u centralnom dijelu grada predvidjeti nekoliko različitih oblika rekonstrukcije i izgradnje: *radikalnu rekonstrukciju* sprovoditi u dijelovima centra u kojima preovlađuje građevinski fond lošeg kvaliteta, male spratnosti i u kojima je parcelacija usitnjena i haotična, pod uslovima da ne postoje ograničenja službe za zaštitu kulturnih dobara; *umjerenu rekonstrukciju* realizovati u dijelovima u kojima preovlađuje srednji i dobar bonitet građevinskog fonda i relativno ujednačena parcelacija i gdje treba porušiti samo manje grupacije lošeg građevinskog fonda;
- revitalizacija i sanacija u dijelovima koji imaju specifične karakteristike koje treba sačuvati, ili ambijentalne vrijednosti koje treba istaći. Kroz postupak promjene namjene površina postojećih objekata, njihovu adaptaciju, potpuno infrastrukturno opremanje, ozelenjavanje parcela i opremanje kvalitetnom i atraktivnom urbanom opremom.

U cjelini centra grada predviđeni su sljedeći tipovi stanovanja :

- **višeoporodično stanovanje** u višespratnim objektima spratnosti koja će se precizno definisati u skladu sa uslovima lokacije, regulacionim planovima i urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu lokacijskih uslova, kao i propisima službe za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa u dijelovima centra koji imaju vrijednosti koje treba sačuvati i istaći, a poštujući urbanističke parametre definisane za odgovarajuće zone određene ovim planom na osnovu važećeg Pravilnika (prikazane u narednom dijelu ovog teksta). U prizemljima novih višeoporodičnih zgrada planirati djelatnosti kompatibilne stanovanju;
- **mješovito stanovanje** koje podrazumijeva **višeoporodično i porodično stanovanje u odgovarajućem međuodnosu**, sa akcentom na izgradnji višeoporodičnih stambenih objekata na svim onim lokacijama na kojima to dozvoljavaju prostorni uslovi, i sa postepenim rekonstrukcijama u sklopu porodičnog stanovanja u smislu da isto dobije viši stepen i nivo stambenih uslova primjeren gradskom centru (gradske kuće na

manjim i uređenim okućnicama, bez pomoćnih objekata u sklopu građevinske parcele i sl.).

U sklopu oba vida stanovanja (višeporodično i porodično stanovanje) planirati djelatnosti u prizemljima zgrada, kompatibilne funkciji stanovanja.

Zbog posebnih karakteristika i vrijednosti centra grada, planirane rekonstrukcije i nova izgradnja izvodiće se uz maksimalno poštovanje organske urbane matrice i uslova zaštite kulturnih dobara.

Ovo se prvenstveno odnosi na uobličavanje najznačajnijih dijelova gradskog centra koji kroz urbanističko-arhitektonsko oblikovanje treba da imaju reprezentativan karakter. To su, prije svega :

- **centralni gradski trg** – Trg Kralja Petra Karađorđevića sa sadržajima (objektima) koji predstavljaju "okvir" trga – zgrada Opštine, Muzej, Atik džamija, Sud, Biblioteka, Dom Vojske, Robna kuća i niz poslovnih objekata;
- **potezi gradskih ulica** duž kojih se centralna gradska zona proširuje i ostvaruje kontakt sa stambenim zonama u okruženju – ulice Karađorđeva, Jovana Dučića, Atinska, Vuka Karadžića, Njegoševa, Kneginje Milice, Meše Selimovića;
- **niz značajnih kulturnih i drugih objekata** – Manastir Sv. Vasilija Ostroškog sa svojim funkcionalnim okruženjem, crkva Sv. Đorđa, katolička crkva, Osnovna škola Sveti Sava, Sokolski dom, zgrada pošte i
- **niz drugih objekata i ambijenata** koji su tretirani Prostornim planom Grada Bijeljine i Elaboratom valorizacije kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa grada Bijeljine – zona centar.

Jedan od veoma važnih zadataka prostornog razvoja i uređenja Bijeljine predstavlja unapređenje urbanog identiteta, kojim treba da se obilježi ekonomski i kulturni značaj i profil ovog regionalnog centra Semberije i Republike Srpske. U tom smislu rekonstrukcija i uređenje najužeg centra Bijeljine predstavlja najveću (i jedinu) šansu, ali i izazov za budućnost.

**Cjelina proširenog centra grada** obuhvata prvi pojas stambenih naselja izgrađenih oko centralne gradske zone. Osnovna karakteristika ove zone unutar urbanog područja grada i dalje je stanovanje, ali sa većim procentom mješovitog i višeporodičnog tipa stanovanja, kao i sa uvođenjem pratećih sadržaja i funkcija centraliteta raspoređenim linearno duž glavnih gradskih saobraćajnica koje povezuju centralnu gradsku zonu, a preko zone proširenog centra predstavljaju vezu sa ostalim dijelovima urbanog područja. U ovoj zoni su dijelovi stambenih naselja : Ledinci II, Ledinci I, Bukreš, Galac, Bogdanović, Filip Višnjić i naselje Dašnica. Ova naselja su po svojim karakteristikama dosta različita. Od dijelova koji su izgrađeni na osnovu planske organizacije sa ujednačenim pretežno individualnim parcelama i odgovarajućim pristupnim saobraćajnicama, do dijelova u kojima vlada haotična, neplanska, spontano nastala stambena izgradnja koju prate, prije svega potpuno neadekvatni saobraćajni pristupi kao i ostali urbani parametri. U zavisnosti od postojećeg stanja ovim planom se predviđaju potezi umjerenih rekonstrukcija sa zadržavanjem porodičnog tipa stanovanja u dijelovima u kojima već postoji prepoznatljiv urbani red, odnosno radikalna rekonstrukcija sa izmjenom mreže pristupnih saobraćajnica, ukрупnjavanjem usitnjenih katastarskih parcela, zamjenom postojećeg stambenog fonda i značajnijim uvođenjem višeporodičnog tipa stanovanja.

Pored stanovanja, u okviru proširenog centra pojavljuje se i nekoliko sekundarnih gradskih centara raspoređenih u odnosu na najveće koncentracije stanovanja. Ovi sekundarni centri ne organizuju se

kao zasebne cjeline sa određenim sadržajima, nego se smještaju u okviru planiranih objekata višeporodičnog stanovanja i to u sklopu prizemlja ili više poslovnih etaža, a dijelom i kao zasebni poslovni objekti. Pored komercijalnih djelatnosti u ovim centrima se uvode i neophodni sadržaji društvenih djelatnosti, posebno školstva i predškolskih ustanova, zdravstva, kulture, socijalne zaštite, sportsko-rekreativne površine i po potrebi manje pijace.

Na površinama u ovoj cjelini, na kojima nije donesen sprovedbeni dokument prostornog uređenja, urbanističko-tehnički uslovi i lokacijski uslovi se definišu u skladu sa namjenom površina iz ovog urbanističkog plana i urbanističkim parametrima za odgovarajuću zonu izgradnje definisanu ovim planom u skladu sa važećim Pravilnikom.

**Cjelina užeg urbanog područja grada** zauzima površinu od 1777,5 ha. a što je 57,34% ukupne površine urbanističkog plana. Ova cjelina, dakle, predstavlja onaj dio urbanog područja u sklopu kojeg se predviđa najveći procenat urbanih reformi, rekonstrukcija, izgradnje i razvoja društvenih i ostalih sadržaja određenih razvojnim (strateškim), a potom i sprovedbenim dokumentima prostornog uređenja. Sva zemljišta u obuhvatu užeg urbanog područja su građevinska i za područje užeg urbanog područja ovom se revizijom urbanističkog plana propisuje obaveznost donošenja sprovedbenih dokumenata prostornog uređenja –regulacionih planova.

Ova cjelina obuhvata stambena naselja izgrađena oko centra i proširenog centra grada. Ova naselja se međusobno razlikuju po određenim specifičnostima koje se ogledaju u prosječnoj gustini naseljenosti, načinu izgradnje objekata na građevinskim parcelama, koeficijentu iskorišćenosti parcela i u pogledu same organizacije prostora unutar naselja. Osnovna karakteristika je nedostatak urbane organizacije i opremljenosti ovih naselja osnovnim pratećim sadržajima, te je ovim planom predviđena rekonstrukcija u tom pogledu.

U ovoj prostornoj cjelini dominira porodični tip stanovanja. Ovaj tip stanovanja, kao dominantan zadržava se i ovim planom u naseljima ili dijelovima naselja gdje urbana matrica ima uređenu i prepoznatljivu strukturu, dok se u dijelovima naselja u kojima je urbana forma haotična i neplanska, predviđa značajnija rekonstrukcija sa uvođenjem mješovitog tipa stanovanja. Ovaj tip stanovanja pojavljuje se uglavnom u dijelovima koji su bliže cjelini proširenog centra i u kojima se akcent stavlja na višeporodični tip stanovanja.

Cjelinu užeg urbanog područja karakteriše postojeća izgrađenost i naslijeđeni model prostorne organizacije. Na površinama u ovoj cjelini, na kojima nije donesen sprovedbeni dokument prostornog uređenja, urbanističko-tehnički uslovi i lokacijski uslovi se definišu u skladu sa namjenom površina iz ovog urbanističkog plana i urbanističkim parametrima za odgovarajuću zonu izgradnje definisanu ovim planom u skladu sa važećim Pravilnikom

**Rubni pojas urbanog područja** obuhvata sve površine između granice užeg urbanog područja i granice urbanističkog plana. Karakteristika ove cjeline je da se u istoj pojavljuju građevinsko zemljište i vangrađevinsko, odnosno poljoprivredno zemljište. U korpusu građevinskog zemljišta definisane su različite namjene, ali se generalno pretpostavlja da će izgradnja teći usporenijim intenzitetom u odnosu na prostor užeg urbanog područja. U sdašnjem stanju, a što će se i u narednom periodu takođe nastaviti, karakter izgradnje u ovoj cjelini je porodična stambena izgradnja sa okućnicama i baštama, gdje se stanovništvo bavi domaćom radinošću.

**Zasebne cjeline urbanog područja čine:**

- **Industrijske zone** i zone male privrede i uslužnih djelatnosti („Industrijska zona 1“, „Industrijska zona 2“, „Industrijska zona 3“, „Industrijska zona 4“, Agrotični centar „Knez Ivo od Semberije“)
- **Zona rezervisana za razvoj društvenih sadržaja** (površina kasarne)
- **Zone e zaštite izvorišta „Grmič“**

**Industrijske zone**, odnosno zone rada, male privrede i uslužnih djelatnosti predstavljaju zasebne cjeline koje površinski zahvataju i dijelove užeg urbanog područja i dijelove rubnog pojasa urbanog područja. Ovo su prostorne cjeline koje u narednom planskom periodu treba aktivirati i koje moraju postati osnov i okosnica privrednog razvoja Bijeljine. Posebnu ulogu među ovim površinama ima **“Industrijska zona 1”** koja je definisana na prostoru postojeće industrijske zone u granicama užeg urbanog područja (sjeverni i sjeveroistočni dio). Važnost se ogleda u postojanju kapaciteta i infrastrukture koju u narednom periodu treba pravilno iskoristiti i aktivirati. Površina “Industrijske zone 1” iznosi 83,05 ha (4,67% površine užeg urbanog područja). Izgrađenom sjevernom trasom gradske putne obilaznice ovoj se zoni ostvaruju perspektive razvoja u pravcu sjevera, u odnosu na dosadašnju orijentaciju na Ulicu Šabačkih đaka na jugu. Budućom izgradnjom pruge Bijeljina – Šamac, postojeći krak ove pruge koji je na jugu dijelom u sklopu industrijske zone, zadržaće se kao industrijski kolosjek, što će opet imati značajnog uticaja na razvoj same industrijske zone. Konačno izgradnjom (dislokacijom) autobuske stanice i adekvatne autobaze, “Industrijska zona 1” će sa prometnog aspekta biti radna zona obezbijeđena svim vidovima transporta.

**“Industrijska zona 2”**, **“Industrijska zona 3”** i **“Industrijska zona 4”** su radne zone na sjeverozapadu urbanog područja, pripadaju rubnom pojasu urbanog područja i okosnicu njihovog razvoja predstavljaju gradska putna obilaznica (sjeverni i zapadni krak), magistralni putni pravac Bijeljina – MP – Brčko, te planirana pruga Bijeljina – Šamac sa putničko-teretnim terminalom planiranim na sjevernoj granici “Industrijske zone 2”. Površina “Industrijske zone 2 iznosi oko 126 ha, a “Industrijske zone 3” 22 ha, a “Industrijske zone 4” 95,84ha. Sjeveroistočno od “Industrijske zone 3” je prostor postojećeg **Agro-tržnog centra “Knez Ivo od Semberije”** sa površinom od 44,17 ha. Ovo je postojeći kompleks koji već ima svoju tradiciju u smislu poslovnih sadržaja - posebno kvantaške, stočne i buvlje pijace, ali i razvoja komercijalnih sadržaja tipa megatržnih centara koji se koncentrišu na ovom prostoru.

**Zona rezervisana za razvoj društvenih sadržaja** predstavlja na neki način konkretizaciju dosadašnjih opredjeljenja i potreba budućeg razvoja ove površine smještene uz zapadnu granicu centralne gradske zone. U dosadašnjim planovima ova je površina uvijek markirana kao “specijalna namjena”, jer se radi o površini kasarne. Revizijom urbanističkog plana predmetni prostor se definiše kao prostor rezervisan za razvoj društvenih sadržaja, u prvom redu sadržaja sa akcentom na razvoj obrazovanja, ali bez ograničenja da se, u skladu sa izraženim potrebama i po drfinisanju imovinsko-pravnog statusa predmetnog zemljišta na ovoj lokaciji organizuju i sadržaji kulture, fizičke kulture i sporta, uređene parkovske površine i sl. Površina ove zone iznosi 39,13 ha.

**Zone zaštite izvorišta** dijelom ulaze u uže urbano područje i za njih važe posebni uslovi zabrane izgradnje i poseban režim zaštite u skladu sa važećim zakonskim odredbama i važećim Pravilnicima koji regulišu zone izvorišta pitke vode.

Opisane cjeline urbanog područja grada Bijeljine nisu grafički ograničene, a tekstualno su opisane u cilju lakšeg sagledavanja osnovne urbane matrice i organizacije prostora u granicama urbanističkog plana.

## 1.2. Zone urbanog područja grada Bijeljine sa urbanističkim parametrima i opštim pravilima izgradnje objekata i uređenja prostora

U skladu sa važećim Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, urbano područje grada Bijeljine podijeljeno je na odgovarajuće zone izgradnje. Podjela je definisana uz sagledavanje postojećih karakteristika, odnosno prema specifičnom postojećem i planiranom načinu korišćenja površina u granicama obuhvata plana. U skladu sa karakteristikama urbane matrice grada koja ima radijalnu strukturu sa centrom u sredini, tako se i zone formiraju polazeći od centra prema rubnim dijelovima urbanog područja, a to su sledeće zone:

- centralna urbana i poslovna zona
- urbana stambena i opšta zona većih gustina
- stambena zona sa dva ili više tipova stambene izgradnje
- zona porodične stambene izgradnje
- privredne i industrijske zone

Na posebnom grafičkom prilogu u grafičkom dijelu urbanističkog plana definisane su granice i površine navedenih zona, a za iste se utvrđuju urbanistički parametri i opšta pravila urbanističke regulacije i parcelacije, koja će se primjenjivati za sve dijelove urbanog područja za koje nisu doneseni sprovedbeni dokumenti prostornog uređenja.

### 1.2.1. Opšta pravila za sve zone:

- **Regulaciona linija** je planska linija, određena grafički i numerički, koja odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene. Regulaciona linija utvrđuje se u odnosu na osovinsku liniju (osovinu javnog puta) ili na graničnu liniju javnih površina ili površina i koridora rezervisanih za budući razvoj, zaštitnih zona i slično.
- **Građevinska linija** se poklapa sa regulacionom linijom na građevinskoj parceli ili se nalazi unutar građevinske parcele na rastojanju od regulacione linije utvrđenom za određenu zonu izgradnje. Građevinski objekat postavlja se prednjom fasadom na građevinsku liniju, i to njenim najisturenijim dijelom prizemlja, odnosno unutar prostora oivičenog građevinskim linijama. Kod susjednih objekata u nizu završni profili fasada na bočnim stranama objekta moraju biti isti ukoliko regulacionim planom nije drugačije definisano. Za posebno značajna područja ili zone rekonstrukcije gdje je veliki koeficijent izgrađenosti parcele definišu se i dvorišne građevinske linije. Podzemna građevinska linija za podzemne objekte koji se grade u zoni namijenjenoj izgradnji objekata od opšteg interesa (podzemni pješački prolazi, podzemni javni garažni prostori, komunalna postrojenja i sl.) utvrđuje se u pojasu regulacije. Podzemna građevinska linija za ostale podzemne objekte (dijelovi objekata, skloništa, garaže i sl.) može se utvrditi i u pojasu između regulacione i građevinske linije, kao i u unutrašnjem dvorištu izvan gabarita objekta, ako to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta ili infrastrukturne i saobraćajne mreže.
- Pejzažno uređenje, spomenici, fontane, mobilijar i urbana oprema kompatibilni su sa svim namjenama i mogu se bez posebnih uslova realizovati na svim površinama.
- **Bruto građevinska površina objekta** je zbir površina svih pojedinačnih bruto građevinskih površina podzemnih i nadzemnih etaža obuhvaćenih spoljnim obimom zidova objekta ili drugim građevinskim elementima koji ga formiraju, uključujući i tavanski prostor i sve

komunikacijske dijelove, kao što su stepeništa, liftovi, hodnici, ulazi, predulazi i sl., a obračunava se u skladu sa posebnim propisom o obračunu površina i zapremina donesenim u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju. **Koeficijent izgrađenosti je odnos ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža objekata i ukupne površine građevinske parcele.**

- **Koeficijent zauzetosti** je odnos tlocrtne površine svih objekata na građevinskoj parceli (uključujući krovne vijence, balkone, terase i slično) i ukupne površine građevinske parcele.
- Nulta (apsolutna) kota je tačka presjeka linije terena i vertikalne ose objekta. Svi objekti mogu imati podrumne ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta. Kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta. Kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote. Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu kota prizemlja može biti maksimalno 0,20m viša od kote trotoara, a denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.
- Građevinski elementi u nivou prizemlja koji ne ulaze u osnovni gabarit objekta za koji je utvrđena građevinska linija su: izlozi lokala istaknuti do 0,30m, po cijeloj visini prizemlja, ako je širina trotoara najmanje 3m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja istaka izloga lokala u prizemlju, izlozi lokala istaknuti do 0,90m po cijeloj visini prizemlja u pješačkim zonama, transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže istaknuti do 2m, po cijeloj širini objekta sa visinom iznad 3m i konzolne reklame istaknute do 1,20m postavljene na visini većoj od 3m.
- Svaka novoformirana građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnu površinu. Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu ne može biti manja od 2,50m. Za objekte u radnim zonama obezbjeđuje se protivpožarni put oko objekata u skladu sa posebnim propisom.
- Za parkiranje vozila na građevinskoj parceli višeporodičnog stambenog objekta obezbjeđuje se prostor, izvan površine javnog puta, i to jedno parking ili garažno mjesto na jedan stan. Za parkiranje vozila na građevinskoj parceli ostalih objekata obezbjeđuje se prostor izvan površine javnog puta, i to po jedno parking ili garažno mesto, na sljedeći način:
  - banka, zdravstvena, poslovna, obrazovna ili administrativna ustanova – 1 PM na 70 m<sup>2</sup> korisnog prostora,
  - pošta – 1 PM na 150 m<sup>2</sup> korisnog prostora,
  - trgovina na malo – 1 PM na 100 m<sup>2</sup> korisnog prostora,
  - ugostiteljski objekat – 1 PM na koristan prostor za osam stolica,
  - hotelijerska ustanova – 1 PM na koristan prostor za deset kreveta,
  - pozorište ili bioskop – 1 PM na koristan prostor za 30 gledalaca, sportska hala – 1 PM na koristan prostor za 40 gledalaca
  - proizvodni, magacinski i industrijski objekat – 1 PM na 200 m<sup>2</sup> korisnog prostora.

Za parkiranje vozila na građevinskoj parceli stambeno-poslovnog objekta, parking ili garažno mjesto obezbjeđuje se u skladu sa prethodno navedenim uslovima za stambeni i poslovni prostor.

Garaže objekata planiraju se u objektu i podzemno ili nadzemno izvan gabarita objekta, a u okviru građevinske parcele. Površine garaža objekata koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli uračunavaju se pri utvrđivanju koeficijenta izgrađenosti, odnosno

koeficijenta zauzetosti građevinske parcele, a podzemne garaže se ne uračunavaju u koeficijente. Parking prostori mogu se planirati i u okviru regulacionih linija javnih površina u centralnim zonama.

### 1.2.2. Urbanistički parametri i pravila po utvrđenim zonama izgradnje:

Pravila izgradnje po zonama definisanim u granicama obuhvata plana su sledeća:

**Centralna urbana i poslovna zona:** obuhvata najuži centar grada, poklapa se sa cjelinom centra grada i obuhvatom Regulacionog plana centar grada Bijeljine, te dijelove proširenog centra grada u svemu kako je prikazano na odgovarajućem grafičkom prilogu Plana. Za ovu zonu važe sljedeći urbanistički parametri i pravila:

- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti – prema važećem Pravilniku
- Najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti – prema važećem Pravilniku
- Spratnost objekata svih vrsta u zoni rekonstrukcije i obnove i centralnoj urbanoj zoni, kao i u poslovnoj zoni i ostalim izgrađenim područjima utvrđuje se u skladu sa okolnom postojećom gradnjom i pravilima struke
- Građevinska i regulaciona linija se po pravilu poklapaju, osim kada se lokacijski uslovi izdaju za neregulirani dio ulice u kome rastojanje između regulacione i građevinske linije za objekte, osim objekata u nizu, iznosi 3m. U zoni izgrađenih objekata rastojanje između regulacione i građevinske linije utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).
- Objekti koji se grade u zonama rekonstrukcije i obnove i centralnim urbanim i poslovnim zonama su najčešće objekti u nizu. Međusobna udaljenost novih slobodnostojećih i okolnih objekata, osim objekata u nizu, iznosi 6m, tako što se položajem novog objekta obezbjeđuje navedena udaljenost od postojećeg objekta. Za izgrađene slobodnostojeće objekte koji su međusobno udaljeni manje od 6m, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori.
- Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) novog slobodnostojećeg objekta i granice susjedne građevinske parcele, kojom se obezbjeđuje međusobna udaljenost objekata, iznosi 3m. Za izgrađene slobodnostojeće objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od 3m ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori.
- Za centralne urbane zone i poslovne zone, zone većih gustina, objekte od javnog interesa, kao i objekte za koje lokacijske uslove izdaje nadležno Ministarstvo, najmanja širina i površina građevinske parcele se utvrđuju kroz zakonom propisane urbanističko tehničke dokumente u skladu s karakteristikama zone i specifičnostima lokacije.

**Urbana stambena i opšta zona većih gustina:** obuhvata stambena naselja proširenog centra grada, poklapa se sa cjelinom proširenog centra grada (stambena naselja Ledinci 2, Dašnica, Krušik-Intergaj, Filip Višnjić, Gvozdevići – dio, Galac – dio sa obuhvatom RP Bolnica i Dom zdravlja, Bukreš), kao i određene dijelove užeg urbanog područja, a prema grafičkom prilogu Plana. Za ovu zonu važe sljedeći urbanistički parametri i pravila:

- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti – prema važećem Pravilniku



- Najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti – prema važećem Pravilniku
- Spratnost objekata svih vrsta u gradskim stambenim i opštim zonama većih gustina je do sedam nadzemnih etaža.
- Rastojanje između regulacione i građevinske linije za nove objekte osim objekata u nizu iznosi 3m, osim kada je sprovedbenim dokumentom prostornog uređenja predviđeno drugačije. U zoni izgrađenih objekata rastojanje između regulacione i građevinske linije utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).
- Minimalna međusobna udaljenost novih i okolnih objekata, osim objekata u nizu, iznosi 6m, tako što se obezbjeđuje udaljenost novog objekta od granice susjedne parcele. Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4m, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
- Minimalno dozvoljeno rastojanje najisturenijeg dijela novog objekta i granice susjedne građevinske parcele, kojom se obezbjeđuje međusobna udaljenost objekata, iznosi 3m. Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od 3m, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
- Za centralne urbane zone i poslovne zone, zone većih gustina, objekte od javnog interesa, kao i objekte za koje lokacijske uslove izdaje nadležno Ministarstvo, najmanja širina i površina građevinske parcele se utvrđuju kroz zakonom propisane urbanističko tehničke dokumente u skladu s karakteristikama zone i specifičnostima lokacije.

**Stambene zone sa dva ili više tipova (ne)stambene izgradnje:** definisana je (grafički prikazana) na više različitih i međusobno ne povezanih površina unutar urbanoog područja grada Bijeljine. U ovu zonu su svrstani dijelovi obuhvata (naselja) koji po postojećim i planiranim karakteristikama podrazumijevaju mješoviti tip stanovanja, odnosno u kojima se pojavljuju i porodični stambeni i višeporodični stambeni objekti, te zasebni poslovni objekti sa namjenama kompatibilnim stanovanju. Za ovu zonu važe sljedeći urbanistički parametri i pravila:

- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti – prema važećem Pravilniku
- Najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti – prema važećem Pravilniku
- Najveća dozvoljena spratnost objekata u stambenim i mješovitim zonama iznosi do pet nadzemnih etaža.
- Minimalno rastojanje između regulacione i građevinske linije za objekte osim objekata u nizu iznosi 3m, osim ukoliko je posebnim propisom drugačije određeno. U zoni izgrađenih objekata rastojanje između regulacione i građevinske linije utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).
- Minimalna udaljenost planiranih slobodnostojećih objekata od okolnih objekata, osim objekata u nizu, iznosi 6m, odnosno 4m, ako jedan od naspramnih zidova objekata ne sadrži otvore za dnevno osvjetljenje. Minimalna međusobna udaljenost objekata čija je spratnost veća od pet nadzemnih etaža iznosi najmanje visinu višeg objekta. Udaljenost se može smanjiti na polovinu visine, ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore na prostorijama za stanovanje, ateljeima i poslovnim prostorijama. Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4m, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija. Višespratni slobodnostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

- Najmanje dozvoljeno rastojanje najisturenijeg dijela objekta i granice susjedne građevinske parcele, kojom se obezbjeđuje međusobna udaljenost objekata, iznosi 2,5m. Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od navedene vrijednosti, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
- Za mješovite zone sa dva ili više tipova (ne)stambene gradnje najmanja širina građevinske parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu iznosi 12m, a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne i proizvodne objekte iznosi 16m. Najmanja površina građevinske parcele za novu izgradnju za navedene objekte iznosi 600m<sup>2</sup>.

**Zona porodične stambene izgradnje:** obuhvata dijelove urbanog područja u kojima i u postojećem i u planiranom stanju osnovnu namjenu prostora predstavlja individualno stanovanje. Za ovu zonu važe sljedeći urbanistički parametri i pravila:

- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti – prema važećem Pravilniku
- Najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti – prema važećem Pravilniku
- Najveća dozvoljena spratnost objekata u zonama porodične gradnje je do tri nadzemne etaže.
- Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za objekat iznosi 5m, osim ukoliko je posebnim propisom drugačije određeno. U zoni u kojoj postoje izgrađeni objekti, rastojanje između regulacione i građevinske linije utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).
- Minimalna međusobna udaljenost novih objekata, osim poluatrijumskih objekata i objekata u neprekinutom nizu, iznosi 6m. Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 6m, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
- Minimalna udaljenost novog slobodnostojećeg objekta i granice susjedne građevinske parcele iznosi 3m, a za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu – 4m. Za zone izgrađenih objekata čije je rastojanje do granice građevinske parcele različito od navedenih vrijednosti, novi objekti mogu se postavljati i na rastojanjima na kojem se nalaze postojeći objekti, ali ne manjim od 1 m od granice građevinske parcele.
- Najmanja površina građevinske parcele u zonama porodične gradnje:
  - slobodnostojećeg objekta iznosi 300m<sup>2</sup>,
  - dvojnog objekta 400m<sup>2</sup>,
  - objekata u neprekinutom nizu i poluatrijumskih objekata 150m<sup>2</sup>
  - objekata u prekinutom nizu 200m<sup>2</sup>.
- Najmanja širina građevinske parcele u zonama porodične gradnje:
  - slobodnostojećeg objekta iznosi 12m,
  - dvojnih objekata 18m (dvije po 9m)
  - objekata u neprekinutom nizu 6m.

**Privredne i industrijske zone:** obuhvataju sve postojeće i planirane industrijske zone u obuhvatu urbanističkog plana. Za ove zone važe sljedeći urbanistički parametri i pravila:

- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti – prema važećem Pravilniku
- Najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti – prema važećem Pravilniku
- Spratnost objekata svih vrsta u industrijskoj i neizgrađenoj poslovnoj ili privrednoj zoni van naselja utvrđuje se u skladu sa tehnološkim zahtjevima.

- Minimalna udaljenost između građevinske i regulacione linije privrednih objekata mora obezbijediti manipulativni i protivpožarni put.
- Površina kolsko-manipulativne površine treba biti prilagođena vrsti vozila koja njome manipulišu i tehnološkom procesu njihovog rada.
- Za privredne i industrijske zone najmanja širina građevinske parcele privrednih, poslovnih, proizvodnih i industrijskih objekata iznosi 16m, a najmanja površina nove parcele za novu izgradnju iznosi 800m<sup>2</sup>.

## II Namjena površina u granicama urbanog područja grada Bijeljine

Na teritoriji Urbanističkog plana planirana struktura površina i kapaciteti pojedinih sadržaja dimenzionisani su tako da zadovolje osnovne potrebe stanovnika prema savremenim svjetskim standardima uz maksimalno očuvanje i unapređenje životne sredine.

Planom je definisana granica urbanog područja i zone unutar te granice usklađene sa važećim Pravilnikom, kao i osnovna namjena površina koja podrazumijeva površine poljoprivrednog, šumskog, vodnog i građevinskog zemljišta.

**Zaštićeno zemljište sa zabranom gradnje** se nalazi u rubnom pojasu urbanog područja, predstavqa poljoprivredne i druge površine na kojima se zabranjuje izgradnja i zauzima površinu od 380 ha što je 29 % od površine rubnog pojasa urbanog područja, odnosno 12,25 % od ukupne površine Urbanističkog plana. Poljoprivredne površine su zadržane iz važećeg urbanističkog plana, osim u zoni sjeveroistočnog dijela ("Gojsovac") i manjim površinama u sjevernom rubnom dijelu plana, gdje je u proteklom periodu evidentirana pojava izgradnje stambenih objekata porodičnog stanovanja. Ove površine su male i već u postojećem stanju nemaju više karakter poljoprivrednog zemljišta. Sa druge strane, u ovom se planu posvetila posebna pažnja površinama koje predstavljaju zaštitne pojaseve uz koridore infrastrukturnih linijskih objekata, saobraćajnice višeg ranga, kao i zaštitne pojaseve prema većim korpusima poljoprivrednog zemljišta uz sjevernu i istočnu granicu urbanog područja.

**Šumsko zemljište** se ne pojavljuje na teritoriji urbanističkog plana, odnosno nema ga u smislu površinski značajnih šumskih ekosistema.

**Vodno zemljište** ima veliki značaj za plan organizacije, uređenja i korišćenja prostora. Vodna površina od posebnog značaja je prije svega kanal Dašnica uz čije obale se planiraju razni sadržaji osobito za sport i rekreaciju. Kanal zauzima površinu od 10,70 ha.

U vodne površine na teritoriji Urbanističkog plana spadaju i jezera nastala nakon prestanka eksploatacije šljunka. Najznačajnija su dva lokaliteta: "Pet jezera" sa površinom od 3,58 ha u sjeveroistočnom dijelu urbanog područja i Šljunkare u blizini gradskog groblja Pučile i asfaltne baze na jugu urbanog područja sa površinom od 5,97 ha. Ovim planom predviđeno je uređenje pomenutih lokaliteta sa neposrednom okolinom i njihovo postepeno pretvaranje u maksimalno ozelenjene i uređene sportsko – rekreativne komplekse sa različitim pratećim sadržajima (posebno "Pet jezera" gdje se planira smještaj ugostiteljskih, kulturnih i zdravstveno - socijalnih ustanova ukomponovanih u sportsko-rekreativni kompleks).

Vodne površine na teritoriji urbanističkog plana zauzimaju površinu od 20,25 ha što čini 0,7 % od ukupne površine plana.

**Građevinsko zemljište** predstavlja sva zemljišta u granicama plana koja nisu definisana kao poljoprivredno zemljište. Ovim planom date su osnovne preporuke i smjernice organizacije, uređenja i korišćenja građevinskog zemljišta definisanog kroz plan namjene površina.

## Stanovanje, rad i rekreacija

Osnovnu namjenu površina urbanog područja predstavljaju površine stanovanja, rada i rekreacije. Granice površina definisanih ovim planom za određenu namjenu su fleksibilne u tom smislu da se precizno definišu u postupku izrade detaljnih (regulacionih) planova. Odstupanja, naravno, podrazumijevaju određena pomjeranja utvrđena detaljnim analizama, stvarnim, dokazanim potrebama, odnosno utvrđivanjem opšteg interesa za grad Bijeljina, a što se definiše kroz detaljnu razradu na nivou regulacionog plana, plana parcelacije, urbanističkog projekta, te opštih, detaljnih i posebnih urbanističko-tehničkih uslova za konkretne slučajeve.

**Stanovanje** je dominantna funkcija na cijelom prostoru Urbanističkog plana, razvijeno u tri osnovna vida stambene izgradnje, a to su **višeoporodični tip stanovanja, mješoviti tip stanovanja i porodični tip stanovanja**. Polazeći od centralne zone grada Bijeljine prema granici urbanog područja, stanovanje se razvija iz područja sa dominacijom višeoporodičnog tipa preko mješovitog tipa, do pojasa sa dominacijom porodičnog tipa stanovanja. U suštini, najveću površinu na teritoriji plana zauzima stanovanje koje se definiše na 1788,0 ha površine, a što čini oko 60 % od ukupne površine urbanog područja.

**Radne zone** definisane su kroz površine za industriju, laku industriju i malu privredu. Na ove površine otpada 414,7 ha, odnosno 13,4 % od ukupne površine urbanističkog plana.

**Površine za sport i rekreaciju** u ovom planu imaju osobit značaj. Pored planirane izgradnje objekata za potrebe vrhunskog sporta, posebna pažnja usmjerena je na stvaranje većih i organizovanih površina za ovu vrstu sadržaja. Sportsko-rekreativne zone obuhvataju površinu od oko 71,4 ha odnosno 2,3 % ukupne površine plana ili 4% ukupne površine užeg urbanog područja u sklopu koje su planirane.

Postojeća saobraćajna mreža korigovana je kroz planiranu rekonstrukciju i dogradnju i kroz planiranje nove mreže saobraćaja na teritoriji grada u skladu sa savremenim standardima. Ovakav pristup obezbijedio je pokrivenost plana saobraćajnim površinama od oko 15 % u centralnoj gradskoj zoni ( zona I ), 10 % u zoni proširenog centra ( zona II ), 7% u stambenim naseljima oko zone proširenog centra ( zona III ), i do 5 % u rubnom pojasu urbanog područja grada Bijeljine.

Zelene površine u osnovnom bilansu površina obuhvataju oko 12 % što iznosi oko 357,6 ha. Od toga zaštitno zelenilo i parkovi tišine zauzimaju oko 183,85 ha, dok javne zelene i rekreativne površine učestvuju sa površinom od oko 40,7 ha ili 4,67 m<sup>2</sup> po stanovniku. Ovakav odnos smatra se zadovoljavajućim. Povećanje javnih zelenih površina u centralnoj gradskoj zoni postiže se formiranjem novih gradskih trgova i skverova i uređenjem šetališta duž kanala Dašnica.

### III Stanovanje

Prostorno funkcionalnu koncepciju prostorne organizacije grada Bijeljine prioritarno određuje funkcija stanovanja, te je iz toga razloga ocijenjeno da je stanovanje prostorno funkcionalna cjelina u korelaciji sa postojećim mjesnim zajednicama (MZ).

Prema raspoloživoj informacionoj osnovi i odgovarajućim teoretskim saznanjima za racionalno korišćenje prostora predložena podjela u zone u Bijeljini, kompatibilna je i sa podjelom mjesnih zajednica s obzirom na njihovu ukupnu ulogu u prostornom razvoju grada Bijeljine, što dokazuje tezu da funkcionisanje određenog prostora nije vezano samo za njegovu prostornu organizaciju.

Šema društvene organizacije prostora takođe je značajan faktor, jer prostorna organizacija nudi samo potencijalne uslove, čija realizacija zavisi od organizovanih institucionalnih okvira.

Upravo zbog toga, i zbog realnih mogućnosti pretvaranja potencijalne prostorne u efektivnu životnu sredinu, zbog realnih preduslova ostvarivanja planerskih zamisli, neophodan je integralan pristup prostornoj i društvenoj šemi organizacije grada – preko mjesnih zajednica.

Podjela na mjesne zajednice omogućava i odnos ove prostorno – socijalne sredine prema širim društveno – prostornim kontaktima – grad, opština, region, ali omogućava i podjelu, kako funkcija na nivou grada, tako i međusoban odnos stanovnika unutar same prostorne cjeline, pružajući stanovit organizacioni okvir života u naselju.

Međusobni odnos doseljenika (izbjeglih i naseljenih) i autohtonog stanovništva u Bijeljini egzaktan je primjer takvih procesa i odnosa, jer ovakva šema društveno – prostorne organizacije značajna je kao mogućnost za identifikaciju stanovništva sa mikrosredinom u kojoj stanuje.

U prostornom pogledu naselja koja su izgrađena od strane doseljenih u Bijeljini, treba integrisati u zajednički prostor planiranjem uz takva naselja svih potrebnih sadržaja i njihovu integraciju u gradsko tkivo, što prije svega podrazumijeva odličnu saobraćajnu mrežu unutar grada. Razvojem mjesne zajednice kao osnovne jedinice organizacije prostora i života u njoj, ona postaje i osnovni katalizator integracije nižih jedinica (pojedinih stambenih naselja planski, neplanski ili bespravno izgrađenih). Zbog toga je svaku MZ neophodno izgraditi ili organizovati (ako već ima svoj prostor) kao funkcionalni, ekonomski i komunikacioni prostor za sve stanovnike tog područja. To znači istovremeno i ekonomsko vrednovanje funkcije stanovanja, kako kroz manje prostorne cjeline – MZ, tako i za grad uopšte.

Princip socio-ekonomske racionalizacije znači da se uz što manja sredstva postignu što veći efekti. Ovaj princip je relativan, jer ekonomska vrijednost lokacije stanovanja mora da odgovara nivou i strukturi privrede grada i njenim ekonomskim mogućnostima. Renta je taj ekonomski faktor preko kojeg treba ustanoviti nekoliko elemenata u organizaciji grada i to

- ocjena uvećane vrijednosti zemljišta,
- sposobnost privrede i stanovništva da podnese određenu rentu,
- preraspodjelu uvećane vrijednosti zemljišta i prelivanje iste na programski određena područja

Stanovanje u različitim oblicima izgradnje biće raspoređeno u svim dijelovima Bijeljine i organizovano prema specifičnosti i prostornim mogućnostima svake zone pojedinačno.

Prema prostornom modelu, opisanom u prethodnom dijelu teksta, izgradnja stambenih objekata i korišćenje zemljišta za njihovu izgradnju vršiće se prema odgovarajućim opštim propozicijama. Potrebno je naglasiti da su date propozicije opšte, odnosno orijentacione i predstavljaju odgovarajući

model za definisanje urbanističko-tehničkih uslova na osnovu i u skladu sa ovim planom. Sa druge strane, u dijelovima urbanog područja gde je prisutna izgrađenost i naslijeđeni model prostorne organizacije, a isti je u skladu sa namjenom površina iz ove revizije urbanističkog plana, propozicije će se određivati u odgovarajućim propisnim granicama uz dozvoljena odstupanja od datih orijentacionih, za svaki slučaj pojedinačno, uvažavajući važeće Zakone i propise za izgradnju objekata i drugih građevina.

Na osnovu navedenog definisane su i odgovarajuće preporuke za održivost buduće racionalne prostorne organizacije grada Bijeljine:

- U okviru postojećih stambenih zona treba u principu težiti ka povećanju indeksa izgrađenosti (Koeficijenta iskorišćenosti) u cilju stvaranja povoljnih odnosa između korišćenja zemljišta i njegovog uređenja.
- U pojedinim djelovima grada potrebno je preduzeti mjere urbane rekonstrukcije kako bi se zamjenom starog fonda izgradili novi stambeni i poslovni objekti sa intenzivnijim indeksom izgrađenosti i gustinama naseljenosti, racionalnim korišćenjem građevinskog zemljišta u skladu sa uobičajenim urbanističkim parametrima.
- U okviru funkcije stanovanja u novo planiranim naseljima treba planirati sve prateće sadržaje, organizovati sekundarne centre i na taj način obezbjediti viši nivo kvaliteta življenja.
- Objekti višeporodičnog tipa stanovanja mogu se graditi kao stambeni ili kao stambeno-poslovni. Potrebe za poslovanjem, u okviru kojega se treba striktno pridržavati pravila da su to djelatnosti kompatibilne stanovanju, sa akcentom na administrativne usluge, kancelarijsko poslovanje i sl. utvrđuju se detaljnim analizama na nivou provedbenih planova, a u skladu sa stvarnim potrebama lokaliteta na kome se objekti grade.
- Na površinama namijenjenim stanovanju, pored stambeno-poslovnih objekata podrazumijeva se i izgradnja zasebnih poslovnih objekata u skladu sa potrebama, utvrđenim opštim javnim interesom grada, vodeći računa o svakom pojedincu i zaštiti njegovog privatnog interesa, a u skladu sa prostornim uslovima i mogućnostima određene lokacije, što se definiše na nivou regulacionih planova i kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove.

### IV Privredne djelatnosti

#### 1. Globalna koncepcija razvoja

Bijeljina treba da teži da se razvija u pravcu zaokružavanja privredne strukture, gdje će dominirati uslužni sektor, ali istovremeno i razvojem industrijske, saobraćajno-prometne i građevinske djelatnosti. Poljoprivreda same Bijeljine neće predstavljati bitan faktor razvoja, ali će se korišćenjem sirovinske osnove iz okruženja efektivirati kroz prerađivačke kapacitete. prehrambene industrije.

Koncept industrijskog razvoja i dalje se zasniva na daljem razvoju već zastupljenih industrijskih grana (prehrambene, metaloprerađivačke, tekstilne, kože i obuće, i druge "lake" industrije), bez obzira što neki kapaciteti danas ne rade ili pak rade sa znatno umanjenim kapacitetima. U osnovi ovakvog koncepta su sirovinski izvori, izgrađeni kapaciteti, tradicija, radna snaga, tržište, infrastruktura. Istovremeno ove grane, posebno prehrambena i metaloprerađivačka, karakteriše

propulzivnost u smislu mogućnosti diverzifikacije proizvodnje i zapošljavanja, stalnog širenja tražnje za ovim proizvodima, što je bitno sa stanovišta veće uposlenosti radne snage. Zato je neophodno da se stvore uslovi da postojeća preduzeća prođu kroz proces restrukturiranja, da se podstakne razvoj malih i srednjih preduzeća, kao i da se u svom poslovanju pridržavaju visokih ekoloških standarda (posebno važno za poljoprivredu i prehrambenu industriju). Svaki razvoj prate i nove tehnologije i inovacije, pa treba računati da će se i na ovom području pojaviti grane i novi programi koji danas nisu zastupljeni, a za čiji razvoj postoje odgovarajući prostori.

Građevinarstvo, takođe, mora proći proces prestrukturiranja, kako bi se prilagodilo novim zahtjevima koji će se vremenom formirati, a značice potrebu za pružanjem specifičnih usluga, jer će umjesto masovne izgradnje sve aktuelnija biti urbana obnova, rekonstrukcija, modernizacija i poslovi održavanja, i sl. U tom smislu će se sve više ispoljavati potreba za specijalizacijom građevinskih preduzeća, a što za sobom povlači formiranje manjih kapaciteta.

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

Uslužni sektor, težeći da poveća svoje učešće i značaj, treba, ne samo da prati potrebe privrede i stanovništva, već da se javlja kao bitan faktor formiranja privlačnog poslovnog okruženja. Zato je neophodno podsticati razvoj finansijskih, informatičkih, bankarskih, različitih intelektualnih i sličnih usluga.

Zanatske usluge, tradicionalne za ovo područje, svoj interes za nalaziće u širenju novih tehnologija, koje su neminovnost budućeg razvoja, ali i u podmirivanju različitih potreba stanovništva i privrede. Neophodno je podsticati privrednu kooperaciju i formiranje malih, fleksibilnih proizvodnih kapaciteta koji će moći opslužiti veće kapacitete i na taj način zamijeniti uvoz.

Trgovinski sektor, danas u naletu, će se vremenom diferencirati, podmirujući potrebe stanovništva i privrede, ali i sa ulogom "integracionog faktora" Bijeljine sa užim i širim okruženjem.

Razvoj ugostiteljsko-turističkog sektora treba posebno podsticati, kako bi se stvorila ponuda (smještajna i druga), koja će odgovarati konceptu buduće Bijeljine kao modernog poslovnog i administrativnog centra, čiji će brojni uticaji imati regionalan karakter.

Realizacija ovog ekonomskog koncentra dijelom ima svoje uporište u već obezbijeđenim prostorima za privredni razvoj (industrijska zona na sjevernom dijelu Bijeljine, i zone za razvoj male privrede kod Agrotržnog centra, koje treba kroz ovaj plan eventualno preispitati (industrijska zona) i dograditi u smislu planskog rezervisanja novih prostora (za malu privredu, promet i distribuciju, pružanja saobraćajnih, ali i usluga za korisnike saobraćaja).

Pored toga, proširenjem područja gradskog centra i promijenjenih parametara njegovog korišćenja, stvaraju se uslovi za prihvatanje brojnih sadržaja iz domena uslužnog sektora. Istovremeno, planiranim izmjenama namena stvaraju se uslovi za razvoj podcentara, koji će omogućiti ne samo ravnomjernije pružanje različitih usluga (komercijalnih, servisnih i drugih), već kroz bolju opskrbljenost i podizanje nivoa življenja i otvaranje radnih mjesta.

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

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

## 2. Osnovni parametri projekcije razvoja

Koncepcija razvoja Bijeljine zasniva se na raspoloživim resursima, kao i iskustvenim saznanjima kroz koje su prolazile zemlje u tranziciji, a koje se moraju prihvatiti i iskoristiti za usmjeravanje budućeg razvoja.

Kada je riječ o resursima tu, pijre svega, treba poći od stanovništva koje se javlja u dvostrukom svojstvu - faktor razvoja (kroz zaposlenost i stvaranje materijalne osnove) i faktor potrošnje (korišćenjem različitih dobara i usluga). Sa dosta pouzdanja zaključuje se da će na kraju planskog perioda ukupna populacija opštine iznositi oko 174.500 stanovnika, od kojih će na području Grada Bijeljine živjeti oko 88.000 stanovnika.

Drugi kompleks resursa, bitan za ocjenu kretanja zaposlenosti i njene strukture, je sirovinska baza, izgrađeni kapaciteti, usvojeni pravci razvoja, uključujući standarde i normative u pogledu zapošljavanja i održivog razvoja.

Dosadašnji razvoj ukazuje da nije realno očekivati da će se dostići stopa aktivnosti približna 40-ak % (karakteristična za razvijene sredine), pa se i dalje zadržava stopa aktivnosti od oko 35% u Bijeljini, što će značiti oko 55.850 radno-aktivnog stanovništva.

Imajući u vidu stanje i mogućnosti razvoja privrednih i neprivrednih djelatnosti, procenjuje se da će od raspoloživog radno-aktivnog stanovništva oko 30.800 biti radno angažovano tj. zaposleno.

U domenu sekundarnog sektora se procjenjuje da će industrija u narednih 10-ak godina, a na osnovu bržeg restrukturiranja, uspjeti da se oporavi i da do kraja planskog perioda poveća zaposlenost na oko 7.000, dok će ostali naći zaposlenje u građevinarstvu i proizvodnom zanatstvu.

Tercijarni sektor će imati ubrzan rast, jer se očekuje i diverzifikacija različitih usluga, od klasičnih privrednih (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih) i neprivrednih (zdravstvo, obrazovanje, uprava i sl.) do modernih privrednih (finansijskih, bankarskih, informatičkih i drugih). Tako da je realno očekivati da će broj zaposlenih u uslužnom sektoru činiti preko 60% od ukupnog broja stanovnika (između 19.000 - 20.000).

Treći resurs se odnosi na prostor koje je potrebno obezbijediti za zaposlene u pojedinim sektorima odnosno djelatnostima, na osnovu prihvaćenih standarda i normativa korišćenja prostora i izgrađenih površina, a koji omogućuju nesmetano obavljanje proizvodne, uslužne i druge prateće funkcije (infrastrukturne, zaštitne i dr.), kao i ekoloških standarda..

Kada su u pitanju sekundarne djelatnosti, racionalno je, s obzirom na opremljenost postojeće industrijske zone, njen položaj i mogućnost preduzimanja potrebnih ekoloških mjera, da se najveći

dio industrijskih kapaciteta locira u industrijsku zonu. Računa se da će na kraju planskog perioda kapaciteti smješteni u industrijskoj zoni zapošljavati oko 5.000 lica. Dio industrijskih i ostalih kapaciteta iz sekundarnog sektora (200-300 zaposlenih) treba usmjeravati na prostore planirane za smještaj ovih kapaciteta (male privrede). Pojedinačni kapaciteti (posebno kada je u pitanju proizvodno zanatstvo, ili pak mali proizvodni kapaciteti) mogu se locirati i u stambenom tkivu, ali samo ako nisu u sukobu sa okolinom (ne zagađuju ili na drugi način ne remete životne uslove).

Za smještaj industrijskih kapaciteta na području Grada potrebno je ukupno obezbijediti oko 100 ha zemljišta, od kojih je u industrijskoj zoni na raspolaganju oko 72 ha, dok će se preostale potrebe zadovoljiti na planiranim lokalitetima.

U pogledu izgrađenih površina, na osnovu projektovanog broja zaposlenih i prosječnog normativa za sekundarne djelatnosti (60m<sup>2</sup> neto odnosno 90m<sup>2</sup> bruto građevinske površine) potrebne neto građevinske površine na kraju planskog perioda se procjenjuju na oko 600.000m<sup>2</sup> a bruto na oko 900.000m<sup>2</sup>.

Karakteristike uslužnih djelatnosti su takve da uglavnom teže da se lociraju u centrima (gradskim, sekundarnim ili lokalnim), koristeći efekte ekonomije obima, ali i da manjim dijelom prate razmeštaj stanovanja tj. stanovništva, koristeći "monopolsku" rentu. Sa normativom od prosječnih 7m<sup>2</sup> bruto građevinske površine po stanovniku odnosno oko 30m<sup>2</sup> po zaposlenom za potrebe funkcionisanja tercijarnog sektora, na kraju planskog perioda računa se sa oko 600.000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine. Realno je očekivati da će oko 55-60% izgrađenog prostora biti na području proširenog gradskog centra (oko 330000-360000m<sup>2</sup>), oko 5-10% u disperziji (oko -30000 - 60000m<sup>2</sup>), a ostali na prostoru sekundarnih i lokalnih linearnih centara (oko 180000 - 240000m<sup>2</sup>).

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

- parcela ili kompleks za izgradnju industrijskih objekata ne smije da bude u koliziji sa susjedima u pogledu ekoloških uticaja. Za svaki pojedinačni projekat radiće se analiza uticaja na životnu sredinu prema odredbama Zakona o zaštiti životne sredine Sl.gl. 53 / 02 i ostalih donesenih važećih Zakona i propisa;
- svaki privredni pogon mora da ima obezbijeden ekonomski prilaz i prostor, kao i prostor za saobraćajno funkcionisanje ( parkinzi, okretnice i sl. );
- svaki privredni objekat ili kompleks mora da bude povezan na mreže infrastrukture prema uslovima nadležnih institucija;
- parcela za izgradnju privrednog objekta mora biti oslonjena na odgovarajuću saobraćajnicu prema utvrđenim uslovima;
- stepen iskorištenosti parcele ne može biti veći od 70 %, odnosno prema pravilima iz regulacionog plana ;
- obezbjeđenja od eventualnih havarija će biti planirana u skladu sa Pravilnikom o zaštiti PPZ, a deponovanje industrijskog otpada u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.

## V Javne funkcije i druge društvene djelatnosti

### 1. Obrazovanje

#### 1.1. Predškolsko obrazovanje i vaspitanje

U skladu sa navedenim potrebama za objektima predškolskog obrazovanja, pored postojećih objekata Revizijom urbanističkog plana definisana je izgradnja novih kapaciteta u obuhvatima regulacionih planova. Novi objekti nisu određeni striktno lokacijski, nego su u grafičkom prilogu namjene površina raspoređeni u određene stambene zone, dokće se sama lokacija izgradnje ovih objekata u sklopu te zone definisati regulacionim planom, odnosno do njegovog donošenja urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu lokacijskih uslova, u zavisnosti od ukazanih potreba i riješenih imovinsko-pravnih odnosa na lokaciji izgradnje.

#### 1.2. Osnovno obrazovanje

U skladu sa navedenim potrebama za objektima Osnovnih škola, pored postojećih objekata Revizijom urbanističkog plana definisana je izgradnja novih kapaciteta u obuhvatima regulacionih planova. Novi objekti nisu određeni striktno lokacijski, nego su u grafičkom prilogu namjene površina raspoređeni u određene stambene zone, dokće se sama lokacija izgradnje ovih objekata u sklopu te zone definisati regulacionim planom, odnosno do njegovog donošenja urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu lokacijskih uslova, u zavisnosti od ukazanih potreba i riješenih imovinsko-pravnih odnosa na lokaciji izgradnje.

#### 1.3. Srednje obrazovanje

Izgradnja novih objekata nije potrebna, imajući u vidu sadašnje kapacitete, kao i novoizgrađeni školski objekat u naseljenom mjestu Janji. Umjesto planiranja novih objekata, aktivnosti je potrebno usmjeriti ka reorganizaciji, proširenju, adaptaciji i modernizaciji postojećih srednjoškolskih kapaciteta u skladu sa novim principima srednjeg obrazovanja.

Pravila za rekonstrukciju ili proširenja ovih objekata utvrdiće se urbanističko-tehničkim uslovima na osnovu regulacionih planova ili urbanističkih projekata ukoliko se za to ukaže potreba.

#### 1.4. Više i visoko obrazovanje

Potrebe za izgradnjom novih objekata višeg ili visokog obrazovanja, rješavaće se na lokacijama koje su danas u društvenom vlasništvu, a po dinamici kada se za to ukaže potreba.

#### 1.5. Domovi učenika i studenata

Ovi domovi će biti građeni u slučaju potrebe definisane prema programu razvoja obrazovanja na području opštine i grada Bijeljine.

Korišćenjem usvojenih standarda i rezervisanjem površina u blizini škola i fakulteta, ili u blizini većih zelenih površina i sportskih terena obezbijediće se prostor za izgradnju ovih objekata kada potrebe budu definisane, kao i mogućnosti njihove realizacije, a prema pravilima iz regulacionog plana ili eventualno urbanističkog projekta.

## 2. Socijalna zaštita

Sa stanovišta prostornog uređenja i obezbjeđenja višeg nivoa urbanog kvaliteta življenja u Bijeljini je potrebno izgraditi, odnosno rezervisati površine za :Dom za stara lica, Dom za defektna lica, Dom za smještaj djece lišene roditeljskog staranja. Lokacije za ove objekte planirane su na lokalitetu "Pet jezera", na kojem uz planirano stanovanje, velike sportsko rekreativne površine i ostale neophodne sadržaje ( prije svega zdravstvo ) uz njihovo primarno funkcionisanje obezbjeđuju i optimalni prostori za šetnje i odmaranja korisnika ovih domova.

## 3. Zdravstvo

Objekti za potrebe zdravstva planirat će se u skladu sa programima razvoja zdravstvene djelatnosti i zdravstvene zaštite na području grada i opštine Bijeljina.

Izgrađena Nova bolnica u sklopu kompleksa Bolnice i Doma zdravlja, značajno je podigla kvalitet zdravstvene zaštite stanovništva Grada i regije.

Ostali objekti iz oblasti zdravstva – ambulante porodične medicine i sl. raspoređivat će se prema prethodno utvrđenim programima zdravstvene zaštite stanovništva na svim onim lokacijama na kojima se ukaže potreba, bez posebnog ograničenja u smislu odabira lokacije (uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u koliko se grade kao slobodnostojeći objekti, a mogu se organizovati i u sklopu postojećih poslovnih ili stambeno-poslovnih objekata uz uslov da moraju biti organizovani u skladu sa važećim propisima za izgradnju objekata iz oblasti zdravstva).

Za potrebe privatne ljekarske prakse, prema odobrenju ministarstva zdravstva, na odobrenim lokacijama, svaki objekat mora da zadovolji propisane normative i standarde, a prema izdatim urbanističko-tehničkim uslovima.

## 4. Kultura

U planskom periodu predviđa se izgradnja pozorišta sa cca 500 sjedišta i 4000m<sup>2</sup> korisne površine i jedna univerzalna sala sa višenamjenskim korišćenjem sa 850 sjedišta i cca 3900 m<sup>2</sup> bruto građ. površ. po korisniku. Može da se gradi na lokaciji na centralnom gradskom trgu prema pravilima utvrđenim regulacionim planom ili urbanističkim projektom.

## 5. Fizčka kultura

### 5.1. Sport

Za potrebe razvoja vrhunskog sporta u Bijeljini biće potrebno da se izgradi jedna univerzalnu dvoranu za sportsko – kulturne sadržaje, min. kapaciteta 1500 – 3000 gledalaca sa potrebnom opremom, pratećim sadržajima za smještaj, treninge i druge potrebe sportista. Pored postojećeg stadiona "Radnik", ovim će biti zadovoljene potrebe stanovnika grada i opštine Bijeljina u planskom periodu. Lokacija za ovu dvoranu biće odabrana u sklopu površina koje su ovom revizijom urbanističkog plana definisane kao sportsko-rekreativne površine od kojih su najveće u obuhvatu regulacionog plana „Kruševlje“ na sjeveroistoku, regulacionog plana „Pučilska Polja“ na jugu, te u

zonama u kojima još nisu doneseni regulacioni planovi na zapadu užeg urbanog područja prema Agro-tržnom centru i Industrijskoj zoni 3.

### 5.2. Rekreacija

Pored postojećih objekata i sadržaja za rekreaciju građana (aktivna i pasivna) u planskom periodu će biti uređeni sljedeći objekti i površine :

- područje "Pet jezera" ( šumsko-rekreativni kompleks za aktivnu i pasivnu rekreaciju);
- Obrada kanala Dašnica ( biciklistička staza, šetalište igra djece ) ;
- područje centralnog gradskog parka ( igra djece, pasivna rekreacija ) uz dodavanje odgovarajućih sadržaja laganih konstrukcija prilagođenih ambijentu;
- lokalitet "Šljunkare" na jugu urbanog područja, a sjeverozapadno od gradskog groblja "Pučile" ( ozelenjavanje, aktivna i pasivna rekreacija )

## 6. Javne funkcije

Ovim planom se usvaja orijentacija prema izgradnji moderne i efikasne uprave. U skladu sa tim, u planskom periodu poduzeće se aktivnosti na rekonstrukcijama postojećih kapaciteta institucija i službi koje brinu i odgovaraju za prostorni razvoj, njihovoj modernizaciji i savremenoj organizaciji, u skladu sa evropskim principima i iskustvom. Osnovni smisao je približavanje ove organizacije građanima, što podrazumijeva i aktivnije uključivanje građana u sistem planiranja i odlučivanja o najvažnijim problemima prostornog razvoja opštine i grada Bijeljine.

Ne predviđa se veći obim izgradnje novih objekata u oblasti javnih funkcija, a ukupno potrebno zemljište za ove sadržaje iznosi 1,42 ha.

## 7. Sakralni objekti

Ovi objekti će biti građeni za potrebe građana određene konfesije na lokacijama definisanim regulacionim planovima i urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu lokacijskih uslova, a prema principima lociranja i izgradnje ovih objekata.

## 8. Zelenilo

Polazeći od strateškog cilja izrade ovoga plana - dostizanje višeg nivoa kvaliteta urbane strukture, urbanog reda i urbane kulture grada Bijeljine radi uspješnijeg ekonomskog i socijalnog razvoja, odnosno kvaliteta življenja građana koji u njemu žive i rade - uvažavajući realnost potreba i mogućnosti, koncepcija zelene matrice ima posebno važan značaj.

Zaštitni pojas

Okolina grada Bijeljine siromašna je šumskim kompleksima i neophodno je postojeći šumski fond, van teritorije urbanističkog plana, povezati sa teritorijom grada. Na potezu Obarska – Krušik (sjeverozapadno od grada Bijeljine) je šuma lužnjaka i običnog graba (Querceto – Genistetum elatee) koja prelazi na zapadu i jugozapadu u šumu kitnjaka i graba (Querco – Carpinetum) na potezu Obrijež – Kovačići. Južni dio grada Bijeljine, potez Pučile – šljunkara, treba forsirati u smislu pošumljavanja.

Pošto hladni vjetrovi duvaju sa sjeverozapada potrebno je elaborirati veći šumski masiv upravo sa te strane, a posebno, ako je moguće, nadovezivanje na postojeće šume.

Realizacija šumskog pojasa van grada je perspektivni zadatak. Ono što je pustošeno vijekovima treba obnoviti postepeno u toku nekoliko decenija uz pomoć najadekvatnijih šumsko-uzgojnih mjera. Osnovni klinasti zeleni masiv koji "razbija" užu zaštitni pojas grada je kanal Dašnica. Kanal je vještački prokopano korito potoka Dašnica koji se pruža od podmajevičkog dijela preko centra grada ka sjeveru i sjeveroistoku gdje se uliva u rijeku Savu. Dašnica je prirodna veza šumskih kompleksa jugozapada i sjevera. Aktiviranje površina duž rijeke sa proširenjima zelenila kao i aktiviranjem koridora duž saobraćajnica, postojećih i planiranih, maksimalno se ostvaruje prodor zelenih masa u grad.

Pored ovoga,

- zaštitno zelenilo posebne vrste planira se i duž saobraćajnica I reda,
- zaštitno zelenilo oko izvorišta ( voćnjaci posebne namjene, bez hemizacije ),
- zaštitni pojas oko industrije

Drvoredi

S obzirom na karakter izgrađenosti prostora, nisku spratnost stambenih objekata i širinu ulica, za drvorede predviđati srednje visoke listopadne drvenaste vrste, s obzirom da je ovakvom sadnjom prije svega potrebna zasjena trotoara i djelimično fasada zgrada. Drvoredi će se podići u svim ulicama gdje postoje tehničke mogućnosti.

Javne zelene površine za miran odmor i rekreaciju

Insistira se na povećanju zelenih površina za aktivnu i pasivnu rekreaciju, dječijih i školskih igrališta, reonskih parkova ( posebno u istočnom dijelu grada Bijeljine ). Planirane su četiri nove sportsko-rekreativne površine :u naselju Dašnica na sjevernoj strani užeg urbanog područja, na "Pet jezera" na istoku uz naselje "Ledinci", uz saobraćajnicu prema naseljenom mjestu Amajlije u zoni proširenog centra grada i površina u neposrednoj blizini asfaltne baze "Bijeljina putevi" na jugu užeg urbanog područja

Uređeni gradski parkovi, trgovi i skverovi

U centralnoj gradskoj zoni nalazi se gradski park koji predstavlja dio kulturne baštine šireg regiona. Ovaj park ima poseban značaj za grad Bijeljina i u skladu sa tim neophodno je izvršiti njegovu rekonstrukciju i oplemeniti ga odgovarajućim urbanim mobilijarom (ljetna bašta, fontana, staze i ostala urbana oprema). Pored toga potrebno je kontinuirano provoditi sanitarno – higijensku sječu i održavanje postojećeg fonda zelenila koji je veoma bogat po broju sadnica i vrsta.

Postojeći trg ispred opštine je kvalitetan i pruža mogućnosti da se uklopi u sve buduće rekonstrukcije. Zelenilo Trga Kralja Petra Karadorđevića treba rekonstruisati ( postoji dobra zelena matrica ).

Uređeni trgovi i skverovi planiraju se na više mjesta u centralnoj gradskoj zoni i zoni proširenog centra, a prikazani su na grafičkom prilogu.

## VI Infrastruktura

### 1. Saobraćaj na infrastruktura

#### 1.1. Saobraćajna mreža i objekti

Ključni segment modela prostorne organizacije je saobraćaj koji obezbjeđuje širenje i razvoj gradskih cjelina, kao i njihovu kvalitetnu međusobnu povezanost.

Putnu mrežu grada Bijeljine čine:

- mreža vangradskih puteva na obodu grada,
- gradska putna obilaznica,
- mreža gradskih gradskih saobraćajnica,
- lokalna putna mreža (sabrne i pristupne ulice),
- integrisane i pješačke ulice.

Veliki uticaj na koncept ovog dijela saobraćajne osnove grada imala je radijalna orijentacija vangradskih puteva i fizički koridori kojima su se oni vodili kroz centralnu zonu.

Od gradske putne obilaznice ka centru, ti koridori postaju najznačajnije gradske saobraćajnice – saobraćajnice prvog funkcionalnog nivoa.

Drugi rang je gradska saobraćajnica koja prihvata saobraćajne tokove iz lokalne mreže saobraćajnica pojedinih užih zona i izvodi ih na saobraćajnice prvog funkcionalnog nivoa.

Ova dva ranga pripadaju **primarnoj putnoj mreži**.

Ostali rangovi mreže saobraćajnica grada su sabirne ulice i pristupne ulice, kao lokalna putna mreža i integrisane i pješačke ulice kao elementi umirenog motornog i čisto pješačkog saobraćaja u užoj centralnoj zoni.

Autobuska stanica, kao drumski terminal, za međugradski i lokalni javni prevoz putnika, dislocira se iz centralne zone grada na lokaciju stare željezničke stanice u ulici Živojina Mišića.

Lokacije za robne terminale su uz postojeće kapacitete u industrijskim kompleksima.

Stimuliše se razvoj pješačkog saobraćaja kroz formiranje šetališta duž desne obale kanala Dašnice, pretvaranja kraćih saobraćajnica u centralnoj gradskoj zoni u pješačke ulice tako da se bitno ne ugrozi saobraćajni režim, te realizacijom trotoara duž saobraćajnica gdje postoje prostorne mogućnosti. Sem uvođenja trotoara ove prostore treba opremiti odgovarajućim mobilijarom i urbanom opremom koji bi pružali određenu fizičku zaštitu pješaka i podizali estetski nivo ovih prostora.

U Bijeljini se očekuje da sa rastom privrednih aktivnosti i porastom dohotka stanovnika, poraste i stepen motorizacije. To podrazumijeva i povećani zahtjev za brojem parking mesta, naročito u centralnoj zoni.

Parking površine se formiraju uz objekte višeporodičnog tipa stanovanja i to u okviru pripadajućih građevinskih parcela, dijelom u sklopu samih objekata ( podrumske etaže ) i duž saobraćajnica koje vode ka gradskom centru, gdje god je to moguće.

U okviru područja centralne gradske zone planirana je i izgradnja pet javnih spratnih garaža čija izgradnja ima veliki značaj u rješavanju problema parkiranja u ovom prostoru.

Rješenje osnovne ulične mreže u Urbanističkom planu Bijeljine se zasniva na reorganizovanoj i dopunjenoj postojećoj uličnoj mreži, pri čemu je vođeno računa o postavljenim ciljevima razvoja saobraćajnog sistema grada i planiranoj organizaciji stanovanja i aktivnosti na području Urbanističkog plana, sve uz uvažavanje stečenih planskih obaveza.

Polazeći od ranije iznijetih konstatacija prišlo se razmatranju ukupne saobraćajne osnove Bijeljine i njenog budućeg prostornog modela. Pri tome veliki, ako ne i presudni uticaj, ima urbanistička konstanta da je Bijeljina istorijski grad, sa oko 53 000 stanovnika, sa projekcijom da na horizontu plana dostigne oko 86 000 stanovnika. To Bijeljina svrstava u kategoriju primarnih urbanih centara regiona i države.

Planiranje saobraćajnih sistema i njihovih mreža u tijesnoj je korelaciji sa planiranjem namjena površina sa ključnim problemom određivanja uloge sistema za javni i individualni prevoz putnika, kao i određivanje programskih parametara za planiranje njihovih fizičkih mreža.

Cjelovita saobraćajna osnova grada podrazumijeva sisteme i fizičke mreže više vidova saobraćaja, usklađene sa urbanim sadržajima i prostornim i drugim ograničenjima.

Primarni zadatak saobraćajnih sistema je prevoz putnika, koji se u osnovi dijeli na individualni i javni (kolektivni) prevoz, i prevoz roba a koji imaju bitno drugačije uticaje na gradsku strukturu.

Za grad veličine Bijeljine kakva treba da bude na horizontu plana – 2036. godine optimalano je prisustvo i usklađen rad sljedećih sistema i njihovih mreža:

- **Sistem i mreža vangradskih puteva na obodu grada,**
- **Gradska putna obilaznica,** kao specifičan sistem koji posreduje između vangradske mreže puteva i gradske mreže saobraćajnica,
- **Sistem i mreža gradskih saobraćajnica,**
- **Sistem i mreža javnog saobraćaja,**
- **Sistem i mreža objekata parkiranja i garažiranja**
- **Sistem i mreža biciklističkog saobraćaja**
- **Sistem i mreža pješačkog saobraćaja**

## 1.2. Vangradska putna mreža

Istorijsko nastajanje grada u monocentričnom modelu, njegov geografski položaj i konkretno stanje u regionu, generisali su radijalnu mrežu puteva od kojih svaki teži ka centru, sa čvrstim koridorima i zasnovanom sopstvenom i fizičkom strukturom drugih/pratećih struktura. Ovakvo stanje presudno utiče na opredjeljenja u koncipiranju mreže gradskih saobraćajnica, o čemu će biti više riječi u odnosnom dijelu – mreža gradskih saobraćajnica.

Dakle, jedanaest vangradskih puteva različitih rangova radijalno i u pravilnom ritmu streme ka centru grada. Ranijom parcijalnom izmjenom urbanističkog plana direktno vođenje tranzitnih tokova kroz gradsku mrežu saobraćajnica zaustavljeno je na obodu grada gradskom putnom obilaznicom, formiranom od dvije tangente – **sjeverna** na koridorskom pravcu Rača/Pavlovića ćuprija – Brčko - Banjaluka i **jugozapadna**, kojima se sa većine najznačajnijih vangradskih puteva prolazni saobraćaj sprovodi mimo gradske mreže saobraćajnica, dok se ciljni saobraćaj prihvata i usmjerava ka odredištima sa najkraćim vođenjem gradskom mrežom. Na ovaj način je riješen jedan od najznačajnijih problema u sferi odnosa **put/putevi - grad** na uspješan, savremen i efikasan način, za planski period ovog urbanističkog plana.

U ovom momentu i za ovaj planski period principijelno su vangradski, magistralni putevi prihvaćeni obilaznicom i usmjereni u pravce/trase kojima danas idu.

Samo tri lokalna puta nisu prihvaćena putnom obilaznicom – putevi za **Patkovaču, Amajlije** i za **Novo Selo i Dijelove**, sa kojih će se saobraćaj prihvatiti saobraćajnim prstenom na obodu šireg gradskog centra, koji će se objasniti u narednim poglavljima. Na tim pravcima nije indikovano takav obim saobraćaja koji bi se trebao prihvatiti obilaznicom, odnosno moguće ga je bez većih posljedica prihvatiti mrežom gradskih saobraćajnica.

Indirektan ali značajan uticaj na saobraćajnu mrežu i uopšte, drumski saobraćaj na području Grada Bijeljine, imaće, Prostornim planom Grada Bijeljina definisana izmijenjena **trasa autoputa** koji povezuje **Prijedor – Banja Luku - Derventu – Modriču – Brčko – Bijeljina i Srbiju.**

Nova trasa autoputa prolazi sjevernim dijelom područja Grada Bijeljina. Oko dvije trećine trase iz pravca Brčkog pruža se u pravcu sa zapada ka istoku i tangira gradsko područje sa sjeverozapadne strane. Približava se gradskoj putnoj obilaznici na oko 1 km, tangira područje Industrijskih zona Grada a onda nastavlja prema sjeveru, odnosno prema graničnom prelazu sa Srbijom, „Rača“.

Takođe, Prostornim planom Grada Bijeljina je definisan koridor, odnosno rezervisan prostor, za izgradnju **brzog puta** sa svim elementima. Brzi put iz pravca Zvornika dolazi do teritorije grada sa južne strane. Dio trase brzog puta koji grad obilazi sa istočne strane i vodi na sjeverozapad do planiranog ukrštanja sa autoputom, prelazi preko sjeveroistočnog dijela teritorije Grada Bijeljine, koja je u granicama Urbanističkog plana. Na grafičkom prilogu Plan saobraćaja prikazan je navedeni koridor brzog puta, kao stečena obaveza iz Prostornog plana, kao putni pravac koji bi se trebao zadržati i štititi od gradnje za naredni planski period.

## 1.3. Gradska putna obilaznica

Njen sistem, uloga i trasa objašnjena je kako u poglavlju o stanju tako i u dijelu koji se odnosi na vangradsku putnu mrežu.

## 1.4. Mreža gradskih saobraćajnica

Koncept saobraćajne osnove grada zasnovan je na radijalnoj orijentaciji vangradskih puteva i fizičkih koridora kojima se oni vode kroz centralnu zonu. Od gradske putne obilaznice ka centru, ti koridori postaju najznačajnije gradske saobraćajnice - **saobraćajnice prvog funkcionalnog nivoa – saobraćajnice I reda.** Sprovode ciljne tokove teretnog saobraćaja, daljinske gradske tokove i osnovne tokove javnog gradskog saobraćaja, čiji je nosilac autobus i/ili trolejbus kao ekološki čistije



sredstvo kolektivnog prevoza putnika. Geometrijski poprečni profil magistrale nije u direktnoj korelaciji sa njenim značajem. Rang je određen prije svega njenim značajem u mreži a manjim dijelom veličinom njenog poprečnog profila. Već ranije je rečeno da postoje veoma velika ograničenja u pogledu širenja poprečnih profila najznačajnijih saobraćajnica u gradu, s obzirom na obimnu izgradnju većih objekata na njihovim današnjim regulacijama. One će najčešće sadržati samo dvije saobraćajne trake za oba smjera i skromne prateće funkcionalne elemente poprečnog profila – ivične zelene trake sa/bez drvoreda i trotoare.

Njihov rang će se čuvati pravilnim ritmom raskrsnica, dobrim - ispravnim rješenjima projektne geometrije i saobraćajne signalizacije (svjetlosna) te raznovrsnim režimskim mjerama organizacije i upravljanja saobraćajem.

Saobraćajnice prvog funkcionalnog nivoa - **saobraćajnice I reda** su, dakle, svi ulazni - izvodni pravci od obilaznice do šireg područja centralne zone kao i ulazni - izvodni pravci koji ne izlaze na obilaznicu (za Patkovača, Amajlije i PD Semberiju). To su današnje ulice :

- **Komitska i Račanska** iz pravca Rače i Pavlovića ćuprije,
- **Nova saobraćajnica** iz pravca Batkovića,
- **Raje Baničića** iz pravca Velike Obarske,
- **Stefana Dečanskog, Sremska, Živojina Mišića i Beogradska** iz pravca Brčkog,
- **Pantelinska i Kulina Bana** iz pravca Ugljevika,
- **Srpske Vojske** iz pravca Zvornika,
- **Postojeća ulica** iz pravca Amajlija,
- **Srpske Dobrovoljačke garde** iz pravca Novog Sela i Dijelova.

Sve navedene saobraćajnice idu do novoformiranog prstena a dijelom su i njegov dio, oko šire centralne zone, takođe u istom rangu, koga čine jednim dijelom postojeće ulice a drugim dijelom novoformirani koridor na južnom i istočnom dijelu.

Postojeće ulice koje su dio prstena su :

- **Sremska, Živojina Mišića i Beogradska**, na sjeveru,
- **Neznanog junaka i Kulina bana**, na zapadu,
- **Račanska** na istoku,

dok je novoformirani koridor na jugu i istoku na praznom ili prostoru sa pretežno malim i trošnim objektima i ide od Kulina Bana, mostom preko Dašnice, koridorom postojeće Rudarske, prostorom između Stjepana Tomaševića i Cara Dušana, koridorom ul. Nikole Spasojevića, Hajduk – Stankovom ulicom, ka zapadnoj granici izvorišta „Grmić, istočno od stadiona, zapadnom ivicom kasarne, veza na Račansku ulicu (kod crkve).

Drugi rang koji se utvrđuje UP-m je **gradska saobraćajnica II reda** koja prihvata saobraćajne tokove iz lokalne (kapilarne) mreže saobraćajnica pojedinih užih zona i izvodi ih na saobraćajnice I reda. Na široj i užoj zoni centra koriste se uglavnom postojeće ulice a u perifernim zonama potpuno novi koridori - na praznim prostorima ili na prostorima na kojima se ruši postojeći slab stambeni i drugi građevinski fond, shodno detaljnim planerskim postupcima i zahtjevima.

Ova dva ranga pripadaju **primarnoj putnoj** mreži.

Ostali rangovi mreže saobraćajnica grada su **sabirne ulice i pristupne ulice**, kao lokalna putna mreža, i **integrisane i pješačke ulice** kao elementi umirenog motornog i čisto pješačkog saobraćaja u užoj centralnoj zoni, koje se prostorno ne utvrđuju UP-m, već planovima nižih funkcionalnih nivoa i ovdje se navode samo kao pojavni oblici u ukupnoj klasifikaciji.

Ovakav koncept osnovne ulične mreže omogućuje da se tokovi saobraćaja iz pojedinih gradskih podjelina, preko ulica nižeg reda, ravnomjerno razliju na primarnu mrežu ulica koje opslužuju centre aktivnosti na području Urbanističkog plana Bijeljine:

- glavni gradski centar,
- sekundarne gradske centre,
- industrijsku zonu i
- ostale vitalne sadržaje području Urbanističkog plana.

Povećanje nivoa kvaliteta transportne usluge i bezbjednosti saobraćaja podrazumijeva obnavljanje i rekonstrukcija postojeće ulične mreže (tehničko-eksploatacionih karakteristika saobraćajnice) kao i novelaciju svjetlosne signalizacije.

#### 1.5. Pješačko – biciklistički saobraćaj

S obzirom na značajno učešće pješačkih kretanja u ukupnim kretanjima na području Urbanističkog plana, u novom Generalnom planu se stimuliše razvoj pješačkog saobraćaja.

U skladu s tim, potrebno je duž saobraćajnica gdje postoje prostorne mogućnosti realizovati trotoare minimalne širine 1,5 m.

Predlaže se da se u centralnoj zoni ulice Jovana Dučića i Atinska pretvore u pješačke ulice, te da se Trg Kralja Petra I Karađorđevića poveže mrežom pješačkih prodora u jedinstvenu pješačku cjelinu.

U skladu sa funkcijom, ove prostore treba opremiti odgovarajućim mobilijarom i urbanom opremom koji bi pružali određenu fizičku zaštitu pješaka i podizali estetski nivo prostora.

U cilju stimulisanja biciklističkog saobraćaja planirana je izgradnja biciklističkih staza kroz grad duž desne obale kanala Dašnica i u svim ulicama koje imaju prostornih mogućnosti.

#### 1.6. Prilagođavanje transportnog sistema osobama sa invaliditetom

Posebnu pažnju treba posvetiti prilagođavanju transportnog sistema osobama sa invaliditetom, u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata za nesmetano kretanje djece i lica sa umanjnim tjelesnim sposobnostima (Sl.gl. RS 93/13.)

Na osnovu zakonske regulative, utvrđene pristupačnosti objektima, definisanih kriterijuma i utvrđenih prioriteta, daje se prijedlog sistemskog uklanjanja arhitektonsko-građevinskih barijera u urbanim sredinama, radi povećanja mobilnosti osoba s dodatnim zahtjevima i svih ostalih osoba. Svjetski standardi, a i domaća iskustva, pokazuju da za potrebe prilagođavanja transportnog sistema, broj osoba nije od nikakvog značenja, već jedino potrebe tih osoba. Drugim riječima, ukoliko je nešto barijera i za jednu jedinu osobu treba je ukloniti.

#### 1.7. Lokalni javni prevoz putnika

Lokalni javni prevoz putnika treba intenzivirati do nivoa koji će moći da omogući obavljanje oko 20% od ukupno predviđenog broja putovanja, na linijama koje povezuju grad Bijeljina sa naseljima u opštini. Sa druge strane, javni prevoz mora pored razvijene mreže linija u gradu da ponudi

prihvatljivu učestalost, udobnost i cijenu, da bi pridobio nove korisnike i da bi bilo realno očekivati da će da ga koriste i oni koji posjeduju automobil.

Taksi prevoz treba uključiti aktivno u gradski i prigradski prevoz (linijski taksi), sa izgradnjom taksi stanica u novoizgrađenim naseljima.

#### 1.8. Međugradski javni prevoz putnika i roba

Za potrebe međugradskog i lokalnog javnog prevoza predviđena je izgradnja nove autobuske stanice, u sjeverozapadnom dijelu grada, na prostoru sadašnje željezničke stanice, između saobraćajnica I reda: Ulica Živojina Mišića, Šabačkih đaka i Raje Baničića (Izmjene i dopune regulacionog plana „Industrijska zona 1“, Sl.gl. br.05/14.).

Kako bi se omogućilo smještanje nove autobuske stanice na ovom prostoru, neophodno je izvršiti odgovarajuću rekonstrukciju i reorganizaciju postojećih sadržaja i raspoloživog prostora.

Prostornim planom Republike Srpske i Prostornim planom Bijeljine planirana je izgradnja pruge Bijeljina-Brčko-Šamac, koja na području Bijeljine prolazi novim koridorom sa novom prolaznom stanicom Bijeljina u zoni izgrađenog obilaznog puta – gradske putne obilaznice.

Novoprojektovana trasa obilazi grad Bijeljina sjevernim obodom urbanog područja i uključuje se u postojeću željezničku prugu Bijeljina – Šid, koja je predviđena za rekonstrukciju i modernizaciju.

Planirani koridor željezničke pruge, kao i lokacija za smještaj kompletnog željezničkog terminala, preuzimaju se na osnovu stečenih obaveza iz planske dokumentacije.

Do realizacije planiranog željezničkog koridora na sjevernom dijelu područja Urbanističkog plana, prethodnom prostorno-planskom dokumentacijom bilo je predviđeno je da se zadrži postojeći koridor pruge Bijeljina – Šid, te predvidi lokacija privremene željezničke stanice pored nove autobuske stanice, sve dok se ne steknu uslovi da se realizuje rješenje definisano Urbanističkim planom.

Međutim, željeznički saobraćaj na pruzi Šid-Bijeljina se ne odvija već duže vremena i nema izgleda da će se odvijati u skorijoj budućnosti a pruga, sva kolosječna postrojenja i ostala infrastruktura nisu redovno održavani i u vrlo lošem su stanju. Na osnovu analiza kompletne situacije i stanja u kome se nalazi željeznica i željeznički saobraćaj na prostoru Grada i uopšte, u sklopu “Idejnog rješenja rekonstrukcije staničnih kolosjeka i nove željezničke stanične zgrade u Bijeljini” (Saobraćajni institut CIP Beograd), definisane su saobraćajno-tehnološke potrebe, predložena su rješenja i izvršena procjena investicija rekonstrukcije staničnih kolosjeka i nove željezničke stanične zgrade u Bijeljini.

S obzirom na okolnosti i procjene perspektivnog obima željezničkog saobraćaja, na osnovu trenutno raspoloživih podataka i procijenjenih investicionih ulaganja, smatra se da se planovi i aktivnosti trebaju usmjeriti u izgradnju novog planiranog željezničkog terminala i prateće infrastrukture u sjevernom obodnom području grada.

U skladu sa tim, površina postojeće pruge kroz grad, od mjesta odvajanja od planirane trase Šid – Bijeljina – Brčko, može se prenamjenovati isključivo za drugi vid saobraćajne infrastrukture – za drumski saobraćaj.

#### 1.9. Parkiranje i održavanje vozila

U Bijeljini se očekuje da sa rastom privrednih aktivnosti i porastom dohotka stanovnika, poraste i stepen motorizacije. To podrazumijeva i povećani zahtjev za brojem parking mjesta, naročito u centralnoj zoni.

Potrebe za parkiranjem najveće su u centralnoj zoni, zato što se veliki broj različitih aktivnosti nalazi upravo u ovom dijelu grada. U našoj sredini postoji relativno visok procenat parkiranja zbog stanovanja u centru grada, što je, inače, specifičnost naših gradova, te se ovom problemu poklanja posebna pažnja.

Prema standardima zemalja sa razvijenim stepenom motorizacije ("Parking in the City Center", Wilbur Smith and associates, 1965.), za grad veličine Bijeljine, čija centralna zona zauzima prostor od oko 80 ha, potrebno je obezbijediti oko 1980 parking mjesta.

Od ovog broja, samo 20% parkiranja predviđeno je kao tzv. ivično parkiranje i to kao parkiranje duž saobraćajnica najnižeg ranga. Oko 15% parkiranja u centralnoj zoni treba da bude obezbijeđeno u javnim parking garažama, a ostalih 65% na izdvojenim parking površinama, koje treba ravnomjerno locirati na rubu centralne zone, sa pristupom preko lokalnih pristupnih ulica.

Optimalan kapacitet javnih garaža, za potrebe grada kao što je Bijeljina, kreće se između 200 i 300 parking mjesta. Lokacije planiranih garaža definišaće se regulacionim planovima.

Ovakvom raspodjelom prostora za parkiranje dobilo bi se oko 2 000 parking mjesta, čime bi se ispoštovali zahtjevi i potrebe za parkiranjem, u skladu sa raspoloživim prostorom.

Parkiranje teretnih vozila se planira uz robne terminale.

Stanice za snabdevanje gorivom, koje se nalaze na području Urbanističkog plana, locirane su na izlaznim i ulaznim pravcima i na glavnim saobraćajnicama. Ukoliko se ukaže potreba za novim stanicama, njihove lokacije će se odrediti detaljnim analizama na nivou planova nižeg reda, opštim, detaljnim i posebnim urbanističko-tehničkim uslovima, a uz zadovoljenje prostornih, saobraćajnih, ekoloških i svih ostalih uslova, kao i u skladu sa definisanom namjenom površina.

Održavanje, dnevna njega i opravke vozila vrše se u privatnim servisima i radionicama o čijoj lokaciji nema dostupne dokumentacije.

## 2. Hidrotehnička infrastruktura

### Smjernice razvoja hidrotehničke infrastrukture

#### *Planirane aktivnosti iz oblasti vodosnabdijevanja i kanaliziranja otpadnih voda*

##### **A) Izvorište "Grmić"**

Imajući u vidu činjenicu da je procijenjeni kapacitet izvorišta oko 1.500- 2.000 l/s, treba reći da je jedan od prioritarnih zadataka očuvanje kvaliteta vode na izvorištu, posebno danas kada je na Zemlji sve manje čiste i zdrave vode za ljudsku upotrebu. Region sjeveroistočnog dijela Bosne i Hercegovine nema dovoljno izvorišta koja se mogu koristiti za ljudsku upotrebu, pa je i to razlog više da se izvorište "Grmić" maksimalno zaštiti od zagađenja.

Prvi korak na očuvanju kvaliteta vode izvorišta je sprovođenje usvojenog urbanističkog plana Bijeljine, po kojem se središnji dio neposredne zone zaštite sa sjeverne i južne strane mora proširiti da bi se spriječio direktno zagađenje bunara usljed obrade i đubrenja zemljišta koje sadašnji vlasnici koriste u poljoprivredne svrhe (sadašnja granica zone neposredne zaštite je udaljena od bunara svega 70 m).

Isto tako, potrebno je na vrijeme preduzeti i sprovesti sve propisane mjere dugoročne zaštite izvorišta od zagađenja, da bi se omogućilo proširenje eksploatacionog polja, a u svemu prema važećem "Pravilniku o mjerama zaštite, načinu određivanja i održavanja zona i pojaseva sanitarne zaštite područja na kojima se nalaze izvorišta, kao i vodnih objekata i voda namijenjenih ljudskoj upotrebi" ( Sl. Gl. RS broj 7 od 08.02.2003.godine).

Planirano proširenje vodovodne mreže zahtijeva i povećanje eksploatacionih količina vode na izvorištu, a samim tim i bušenje novih eksploatacionih bunara i njihovo uključivanje u sistem. Isto tako, u narednom periodu predviđa se uspostavljanje automatskog upravljanja sistemom eksploatacije, što je još jedan korak ka sigurnijem i pouzdanijem radu sistema.

### B) Vodovodna mreža

U toku ratnih događanja od 1992.-1995.godine došlo je do naglog porasta broja stanovnika na području opštine Bijeljina. Velika većina stanovništva koje je izbjeglo sa drugih, ratom zahvaćenih područja, i privremeno se doselilo na ovo područje, ostalo je trajno da živi na području opštine Bijeljina. Sagradili su stambene objekte na području grada, kao i u okolnim naseljenim mjestima. Urbana područja naselja su znatno proširena, pa se ukazala potreba produženja infrastrukturnih objekata – vodovodne mreže kako bi se stvorili tehnički uslovi za priključenje novoizgrađenih stambenih objekata na vodovodnu mrežu.

Povećanje potrošnje u gradu, a i u okolnim naseljima zahtijeva rekonstrukciju vodovodne mreže i otklanjanje "uskih grla" u sistemu koja su izazvana tim povećanjem potrošnje. Postojeći prsten Ø300 mm koji je izgrađen prije 20 godina u tada perifernom dijelu Bijeljine sada se nalazi između novoizgrađenih objekata i postao je dio distributivne mreže.

Da bi se poboljšali uslovi vodosnabdijevanja u gradu, etapno se rade projekti i izvode se radovi na izgradnji transportne i rekonstrukciji postojeće distributivne vodovodne mreže u sklopu izgradnje kanalizacionog sistema, u skladu sa planiranim potrebama stanovništva i industrije. Ujedno se vrši i zamjena dionica cjevovoda izgrađenih od azbest-cementnih cijevi polietilenskim cijevima, na potezu izgradnje kanalizacionog sistema.

### C) Rezervoarski prostor

Prema dosadašnjim razmatranjima razvoja vodovodnog sistema Bijeljina naglašava se potreba dalje izgradnje rezervoarskog prostora, čime bi se sigurno stvorili povoljniji i ekonomičniji uslovi vodosnabdijevanja. Lokacije i tipovi budućih rezervoara su određene uslovima prostora i konfiguracije terena. Prema postojećoj planskoj dokumentaciji predviđena je izgradnja četiri rezervoara u obliku vodotornjeva i to na lokacijama izvorišta, Dvorova, Janje i Velike Obarske.

Kapacitet, broj i položaj rezervoara će se preciznije odrediti nakon izrade modela vodovodnog sistema uvažavajući topografske uslove terena, a u skladu sa sadašnjim hidrauličkim uslovima, kao i uslovima na kraju planskog perioda (2040.godina).

Uz sve planirano, jedan od važnijih zadataka je uspostavljanje automatskog upravljanja vodovodnim sistemom, što takođe predstavlja jedan od prioriteta u narednom periodu. Uzimajući u obzir činjenicu da je stepen otpisanosti objekata 75%, a opreme 84%, neophodna su velika ulaganja da bi se za postojeći nivo izgrađenosti vodovodnog sistema obezbijedili svi traženi standardi koji garantuju kvalitetno i redovno vodosnabdijevanje.

Dana 27.01.2012. godine AD Vodovod i kanalizacija dobio je Ekološku dozvolu. Zaštitu životne sredine preduzeće sprovodi u skladu sa standardom ISO 14001:2004, koji su dobili 20.03.2012. godine. Građevinsku dozvolu za izvorište „Grmić“ su dobili 17.05.2012. godine, Upotrebna dozvola za izvorište je dobijena 13.09.2012. godine. Završene su aktivnosti na sertifikaciji standarda ISO 9001:2008 i resertifikaciji standarda ISO 14001:2004. U toku su aktivnosti za izdavanju sertifikata od strane sertifikacione kuće.

### D) Fekalna i kišna kanalizacija

U narednom periodu 2020 godina i dalje planirani su radovi na izradi tehničke dokumentacije a potom na proširenju postojeće kanalizacione mreže.

Obuhvat projekta su tri zasebne zone u gradu označene kao:

- Zona crpne stanice PS 2 i PS 2.1
- Zona crpne stanice PS 3

U zonama su obuhvaćene sljedeće ulice:

#### Obuhvat PS 2 - spisak ulica:

- Beogradska, Živojina Mišića, Kninska, Cara Lazara, Mihajla Pupina, Laze Lazarevića, Save Mrkalja, Marije Bursać
- Račanska, dio Skendera kulenovića, dio Petrogradska
- Dimitrija Tucovića, Arčibalda Rajsja, ulica koja spaja D.Tucovića sa Šabačkih Đaka

#### Obuhvat PS 2.1 - spisak ulica:

- Komitska, dio Račanske, dio Petrogradska, Save Šumanovića, Semberskih ratara, Vladimira Gaćinovića

#### Obuhvat PS 3 - spisak ulica:

- Knez Ivo od Semberije, Tiršova, Paje Jovanovića, Majke Jevrosime, Žička, Uroša Predića, dio dr Roze Papo kao i krug bivše fabrike Zenit
- Srpske dobrovoljačke garde, Josifa Marinkovića, Puškinova, Josifa Marinkovića, Moskovska, Svetozara Mijovića, Banjanska, Vojvode Putnika, Alekse Šantića, Hajduk Veljka, dio Petrogradska, dio Skendera kulenovića
- Kralja Dragutina, Vukovarska, Kosovska, Hilendarska, Davorina Jenka, Mučenika Romanovih

- Put za Novo Selo do raskršća sa Mučenika Romanovih, Priključne ulice u naselju GTZ, Nove ulice u novom naselju Knez Ivo od Semberije

Osnova za izradu Glavnog projekta biće je "Idejno rješenje kanalizacionog sistema upotrebljenih voda naselja i industrije opštine Bijeljina" iz 2007. godine.

### 3. Elektroenergetska infrastruktura

Prioritetne aktivnosti na izgradnji i unapređenju elektroenergetske infrastruktura na urbanom gradskom području koje je u potrebno provesti do kraja planskog perioda su:

Završetak izgradnje transformatorske stanice TS 35/10 kV "Bijeljina IV";

Izgradnja 35kV podzemnog kablovskog voda minimalnog presjeka 185 mm<sup>2</sup> Cu od TS 110/35/10 kV "Bijeljina 3" do TS 35/10 kV "Bijeljina III";

Rekonstrukcija TS 110/35/10 kV "Bijeljina 1" u cilju obezbjeđenja uslova za punu pogonsku spremnost, odnosno za proširenje postojećih kapaciteta ;

Izgradnja nove TS 35/10 kV, ako to bude potrebno, za novo naselje "Knez Ivo od Semberije";

Izgradnja nove TS 35/10 kV, ako to bude potrebno, za priključak novih potrošača "Industrijske zone 3";

Izgradnja planiranog priključnog 110 kV dalekovoda od TS 110/35/10 kV "Bijeljina 3" do buduće TS 110/x kV "Bijeljina 5"

Prema dugoročnom planu razvoju prenosne elektroenergetske mreže Elektroprenosa BiH koji obuhvata period od 2018-2027. godine, planirana je izgradnja objekata transformatorske stanice TS 110/x kV "Bijeljina 5" i priključnog dalekovoda DV 110 kV Bijeljina 3 - Bijeljina 5. Naziv i lokacija buduće TS 110/x kV "Bijeljina 5" nije još definisan. Tačna lokacija trafostanice TS 110/x kV "Bijeljina 5" i trasa priključnog dalekovoda DV 110 kV će biti predmet aktivnosti Elektroprenosa BiH u narednom periodu, sve u dogovoru sa ZEDP Elektro Bijeljina i u skladu sa mogućim rješenjima imovinsko pravnih odnosa za potrebe energetske infrastrukture.

Izgradnja dovoljnog broja transformatorskih stanica 10/0.4 kV u gradskom području za poboljšanje naponskih prilika i povećanje stepena pouzdanosti distributivne mreže za postojeće potrošače, kao i za priključak novih poslovnih i privrednih objekata, te objekata kolektivnog i individualnog stanovanja ;

Elektrodistributivnu 10 kV mrežu graditi podzemno položenim kablovskim vodovima minimalnog presjeka 95 mm<sup>2</sup>, kao zatvorenu sa radom u otvorenom prstenu, sa dovoljnim brojem poprečnih veza;

Elektrodistributivnu 0.4 kV mrežu za poslovne objekte, individualno i kolektivno stanovanje graditi podzemno položenim kablovskim vodovima u skladu sa dozvoljenim opterećenjem i padom napona, te primjenjenim tehničkim mjerama zaštite od struja kratkog spoja i previsokog napona dodira.

U svim gradskim ulicama koje će biti rekonstruisane planirati izgradnju kablovske kanalizacije za 10 kV i 0.4 kV distributivnu kablovsku mrežu;

Kablovsku kanalizaciju graditi sa minimalno 4 cijevi fi 125 mm sa dovoljnim brojem revizionih šaftova.

Planom aktivnosti na izgradnji i razvoju elektroenergetske mreže na naponskim nivoima 35 kV, 10 kV i 0,4 kV potrebno je predvidjeti izgradnju novih objekata na urbanom području grada Bijeljine

kojim će se postići rasterećenje postojeće elektroenergetske mreže, te obezbjediti rezerva od 25% el. energije, što će omogućiti pouzdano snabdjevanje svih potrošača i pratiti izgradnju i razvoj grada. Za provođenje Plana razvoja elektroenergetske infrastrukture je nadležno elektrodistributivno preduzeće ZEDP "Elektro Bijeljina".

### 4. Telekomunikaciona infrastruktura

Smjernice za razvoj TK mreže

Razvoj naselja u gradu se prati izgradnjom novih mreža namjenjenih fiksnoj telefoniji, internetu i IPTV, kao i izgradnjom baznih stanica mobilne telefonije.

Do kraja planskog perioda skoro da nije moguće sagledati sve tehnološke novine koje će se pojaviti i koje će biti na raspolaganju građanima grada Bijeljina, a sve u skladu sa brzim tehnološkim razvojem u oblasti telekomunikacija. U tehnološkom smislu moderne telekomunikacije idu u pravcu daljeg veoma brzog razvoja optičkih tehnologija (koje omogućavaju brzine prenosa mjerene Tb/s), intenzivne upotrebe bežičnih tehnologija (koje u laboratorijskim uslovima već prevazilaze postojeće žične pristupne mreže), izmjene arhitekture telekomunikacionih mreža (hijerarhijska struktura sada predstavlja veliko ograničenje), razvoja sofisticiranih tehnika upravljanja mrežama i zaštitom podataka. U sistemima prenosa i na okosonicama mreža su i dalje bez premca optički sistemi koji korišćenjem Ethernet-a, SDH ili DWDM u potpunosti mogu da zadovolje potrebe za komuniciranjem savremenog društva.

Od planiranih radio-relejnih pravaca, malo je ostalo u osnovnoj namjeni. Izgrađene su optičke veze ka Srbiji, Banja Luci, Zvorniku, Ugljeviku, Dvorovima i gradnja se nastavlja. U gradu Bijeljina je planirano da će svaki novoizgrađeni privredni i poslovno/stambeni objekat imati pristup mreži optičkim kablom (FTTx - *Fiber To The Business/Home/Office*). Intenzivno će se raditi i na modernizaciji i proširenju postojeće telekomunikacione infrastrukture - zamjena bakarnih kablova optikom, skraćenje korisničke petlje postavljanjem outdoor kabineta – miniMSAN uređaja.

Pristupne mreže će se ubuduće graditi samo u kablovskoj kanalizaciji kao elastične mreže sa velikim mogućnostima promjene vrste priključka. Pristup do svakog objekta je sa PE cijevi Ø 32 mm, Ø 40 mm ili Ø 50 mm radi mogućnosti brze promjene vrste kabla. Zbog planiranog povećanja broja usluga (telefon, brz internet pristup, televizija), pristupnim mrežama se od sada smatraju klasični bakarni telefonski kablovi, koksijalni kablovi (KDS) i optički kablovi.

Telekomunikaciona infrastruktura će zauzimati obje strane ulice zbog podzemnog pristupa svakom pojedinačnom objektu, s tim da će jedna strana ulice biti rezervisana za primarni kapacitet i optički kabal. Zbog ovakvih zahtjeva planira se više optičkih prstenova kroz kablovsku kanalizaciju.

U skladu sa razvojem telekomunikacionih bežičnih sistema, kao i potreba stanovništva, preduzeća i privrede, ukazala se potreba za daljim razvojem mobilne telefonije, mobilnog interneta pa i televizije. Potrebe korisnika će se zadovoljavati postavljanjem antenskih nosača na stambene, poslovne i stambeno poslovne objekte, pod odgovarajućim uslovima. Lokacije postavljanja telekomunikacionih objekata i opreme, njihov karakter (privremeni ili stalni objekti), kao i drugi uslovi, detaljno će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima i lokacijskim uslovima, a u svemu prema pribavljenim saglasnostima dobijenim od strane nadležnih ustanova i ministarstava i uz ispunjenje svih ostalih uslova definisanih važećim zakonima, pravilnicima i tehničkim normativima

za objekte ove namjene (u pogledu nultog zračenja, sigurnosnih udaljenosti, protivpožarnih uslova i sl.).

## 5. Toplifikacija i gasifikacija

### 5.1. Geotermalna energija

Primjena geotermalne energije i osnovno rješenje za grad Bijeljina zasniva se na nalazima iz Studije "Hidrogeološki i hidrotermalni resursi opštine Bijeljina: potencijali i mogućnosti korištenja" Rudarsko geološki fakultet u Beogradu (izvod: Geotermalni resursi Semberije: jedan od načina rješavanja snabdjevanja toplotnom energijom).

Geotermalni resursi Semberije otkriveni su 1957. godine poslije izrade istražne bušotine u potrebna količina termalne vode  $T=80\text{ }^{\circ}\text{C}$  je 850 l/sec. maksimalna toplotna snaga geotermalnog toplifikacionog sistema za takvu potpunu toplifikaciju je 280 MW.

Povećanje toplotnog konzuma u toplifikacionom sistemu Bijeljine na bazi geotermalne energije.

Iz toplifikacionog sistema, pored grijanja, obezbjeđivala bi se topla sanitarna voda i toplotna energija, odnosno voda za plivačke bazene, tehnološke industrijske i druge svrhe u gradu. Potrebna količina termalne vode obezbjedila bi se iz pet eksploatacionih bušotina čije su lokacije date na prilogu.

Dvorovima kada je došlo do erupcije termalne vode sa temperaturom od  $75^{\circ}\text{C}$ . nakon toga izbušene su još četiri duboke bušotine (Bijeljina, Dvorovi Dv-1, Popovi, Ostojićevo) kojom prilikom je konstatovano prisustvo stjenskih masa sa termalnom vodom ali nijedna nije privedena eksploataciji. Temperatura termalnih voda u nalazištima na području Semberije je od  $60\text{ }^{\circ}\text{C}$  –  $130\text{ }^{\circ}\text{C}$  a količina se procijenjuje kao termalni ekvivalent količini od oko 40 miliona tona nafte.

Dosadašnji stepen istraženosti ukazuje da geotermalna energija može da bude izvor toplotne energije za sve niskotemperaturne potrebe do  $100^{\circ}\text{C}$ . Kompletno korištenje geotermalne energije obuhvata širok dijapazon oblasti od kojih bi pomenuli najznačajnije: grijanje, hlađenje, balneologija, agrikultura, industrija, akvakultura, turizam itd. Saglasno tome snabdjevanje toplotom potrošača u Bijeljini u širem spektru moguće je primjenom i korištenjem geotermalnih voda.

Dosadašnja primjena evidentnih resursa je međutim veoma skromna s obzirom da se u Dvorovima iz bušotine S-1 koristi samo 7 l/sec termalnih voda pri čemu se 2/3 njene geotermalne energije baca u kanalizaciju jer nema potrošača koji bi tu energiju iskoristili.

Izrađena detaljna analiza u nivou idejnog rješenja pokazuje da je sa geotermalnom energijom moguća potpuna toplifikacija Bijeljine (23600 stambenih jedinica + industrija). Za te svrhe

Navedeni polazni elementi ukazuju na koncepciju korištenja geotermalne energije koja obuhvata sljedeće:

- Izraditi projekat geotermalnih istraživanja na području Bijeljine radi egzaktno ocjene rezervi geotermalne energije, odnosno sagledavanje konkretnih oblika i mogućnosti njenog integralnog kompleksnog korištenja u gradu,

- Istražiti prvu istražno-eksploatacionu bušotinu u gradu na lokaciji industrijske zone, izvršiti ocjenu geotermalnih rezervi, uslove njihovog korištenja i ekonomsku valorizaciju dobijenih količina toplotne energije,
- Istovremeno sa izradom bušotine u industrijskoj zoni treba pristupiti izradi jedne, takođe, istražno eksploatacione bušotine u blizini kod postojeće gradske toplane "Stolar", izvršiti ocjenu njenih geotermalnih rezervi, odrediti uslove njenog uključanja i uključiti je u postojeći toplifikacioni sistem,
- Započeti korištenje geotermalne energije i na osnovu stečenih iskustava definisati daljnju strategiju njenog uvođenja na cijelom području Bijeljine kao ekološki čistog, jeftinog, lokalnog i lako integrativnog energenta.

### 5.2. Daljinsko grijanje

Osnovno rješenje sistema daljinskog grijanja u Bijeljini zasniva se, prema raspoloživim podacima, na sljedećim polaznim elementima:

Postojeća kotlarnica u preduzeću "Stolar" ima instalisanu snagu 7,2 MW (dva vrelovodna kotla od 3.6MW) i mogućnost proširenja kapaciteta instalisane snage nakon urađene gasifikacione mreže u gradskoj zoni. Izgrađeni magistralni toplovod NO 400, (projektovanog sistema  $135/75\text{ }^{\circ}\text{C}$ ) od kotlarnice do centralne zone ima u vrelovodnom režimu realnu prenosnu moć od oko 30 – 35 MW, a na njega je povezano više objekata u centralnoj zoni instalisane snage potrošača od oko 7.3 MW

Procijenjuje se da je instalisana snaga u centralnoj zoni oko 12 MW u objektima za kolektivno stanovanje, odnosno cca 14 MW za javne i društvene objekte (djelatnosti).

Za prenos ove instalisane snage postojeći magistralni toplovod NO 400 od "Stolara" ka centralnoj zoni može zadovoljiti potrebe svih kotlarnica ukoliko se priključe na daljinsko grijanje.

Za planiranje toplifikacije u narednom planskom periodu kao osnova uzima se planirani broj stanovnika, odnosno broj domaćinstava koji bi bili priključeni na centralni magistralni toplovod. Prema tim podacima u centralnoj zoni će biti oko 210.000,00 m<sup>2</sup> stambene površine pa je, prema standardima, za grijanje potrebno cca 21 MW instalisane snage.

Uzevši u obzir i potrebnu snagu za javne i društvene objekte (djelatnosti) koja se planira na cca 29 MW, ukupna instalisana snaga za daljinsko grijanje na kraju planskog perioda iznosiće cca 50 MW.

Ukoliko se plan toplifikacije ostvari, odnosno ako bude potrebna navedena instalisana snaga, tada bi u narednom periodu trebalo prići dogradnji toplane "Stolar", odnosno sukcesivnom povećanju kapaciteta iste. Ujedno treba razmišljati i o rekonstrukciji, odnosno povećanju kapaciteta magistralnog toplovoda jer postojeći može prenijeti toplotnu energiju odgovarajuće snage od 35 MW.

Obzirom da je u proširenoj zoni centra izgrađen određen broj objekata za višeporodično stanovanje, a planira se izgradnja drugih, zbog nedovoljnog kapaciteta sadašnjeg magistralnog toplovoda NO 400 treba planirati i izgradnju još jednog koji bi pošao u pravcu novoizgrađenih objekata, naravno, vodeći računa o racionalnosti gradnje.

Navedeni polazni elementi kao i nužnost uvažavanja realnih materijalnih ograničenja i dinamičke komponente u razvoju ukazuju na koncepciju daljnjeg razvoja sistema daljinskog grijanja koji neće zahtijevati radikalna ulaganja i izgradnju značajnijih objekata i koja obuhvata sljedeće:

- postojeća kotlarnica u preduzeću "Stolar" biće, uz sukcesivna proširivanja, saglasno razvoju grada, osnovni toplotni izvor za snabdijevanje toplotom višeporodičnih stambenih, javnih i društvenih objekata (djelatnosti);
- Sekundarna toplovodna mreža u centralnoj zoni grada će se dograđivati i proširivati sukcesivno i u skladu sa novom izgradnjom i dinamikom isključivanja postojećih kotlarnica i povezivanju objekata na sistem
- Kod izgradnje kotlarnica u objektima za kolektivno stanovanje predvidjeti i podstanicu za prihvatanje toplotne energije iz centralnog izvora toplote. Ova mjera je značajna ne samo iz ekonomskih, nego i iz ekoloških razloga, jer se u dobroj mjeri smanjuje zagađenost životne okoline, posebno u zimskom periodu.

Navedena koncepcija razrađivaće se kroz etapne i regulacione planove saglasno preciznije definisanim akcijama u prostoru i fazama njihove realizacije. Uslov za navedeno je donošenje i verifikacija dugoročnog plana i programa razvoja od strane Gradske toplane, a koji danas ne postoji.

## VII Životna sredina

Zaštite voda, tla i vazduha moguće je u cijelosti sprovesti tek nakon utvrđenog katastra zagađivača i specijalističkih mjerenja kojima će se odrediti stepen zagađenja i opterećenje elemenata životne sredine. Analize i mjerenja je neophodno provoditi planski, tj. neophodno je uspostaviti monitoring kvaliteta elemenata životne sredine na što obavezuje i Zakon o zaštiti životne sredine, Zakon o zaštiti voda, Zakon o zaštiti vazduha, kao i ostali zakonski i podzakonski akti vezani za ovu oblast. Zato je, u ovom planskom dokumentu, navedene mjere zaštite životne sredine neophodno smatrati kao preventivne sa rokom do uspostavljanja monitoringa, odnosno do definisanja mjera zaštite na osnovu analiza i rezultata mjerenja.

### Zaštita voda

Izgradnjom kanalizacione mreže stvorili bi se uslovi za ukidanje starih i potreba za izgradnjom novih septičkih jama. Tako bi se značajno rasteretile podzemne vode od daljnjih zagađenja iz ovih izvora.

Zaštita od uticaja industrijskih voda, određuje potrebu definisanja uticaja na životnu sredinu industrijskih objekata, čime bi se definisali zagađivači i mjere zaštite za te objekte u fazi izgradnje i u eksploataciji.

Nesanirana pozajmišta šljunka, očistiti od raznog smeća, postaviti ograde i uvesti nadzor na objektima.

Za kanal Ljeljenačku Dašnicu, izvršiti regulaciju kanala, do tada ga očistiti i zabraniti direktno ispuštanje otpadnih voda iz postrojenja zagađivača, bez adekvatnog predtretmana, u kanal. Ispuštanje otpadnih voda potrebno je prilagoditi uslovima iz Pravilnika o uslovima ispuštanja otpadnih voda u površinske vode. Za postrojenja koja su zagađivači potoka potrebno je izvršiti procjenu uticaja na životnu sredinu.

Aktuelna groblja, koja se nalaze u užoj zaštitnoj Zoni izvorišta Grmić neophodno je izmjestiti i zabraniti daljnja ukopavanja što nalažu zakonski i podzakonski akti.

Za objekte male privrede, koji se nalaze u zaštitnoj Zoni izvorišta Grmić, neophodno je propisati i sprovesti adekvatne mjere zaštite, kako ne bi predstavljali opasnost po izvorište, a po potrebi, naći načina da se ti objekti dislociraju.

Izvršiti pravilnu sanaciju deponija smeća, a ne onako kako se to čini na deponiji koja se nalazi neposredno uz izvorište. Deponija je locirana jugoistočno od izvorišta. Njena sanacija traje već duže od godinu dana, a prospekciijom terena, utvrđeno je da se i dalje odlaže raznovrsni otpad.

Provesti sve mjere zaštite za vazduh i zemljište kako bi se spriječilo prenošenje zagađenja do podzemnih voda.

### Zaštita tla

Zaštitu tla potrebno je provoditi u više pravaca i to:

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

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

- zabraniti svaku vrstu iskopa, ili gradnje na površini tla, koja nije u skladu sa planiranim sadržajem,
- za planirane sadržaje iskope i gradnju vršiti prema propisanim uslovima, u granicama zacrtanim planom,
- vlasnicima srušenih objekata propisati obavezu čišćenja terena i odvoz otpadnog materijala na za to odobrenu lokaciju,
- sanirati divlje deponije smeća,
- površine degradirane eksploatacijom šljunka tehnički i biološki rekultivisati,
- povećati upotrebu organskih đubriva, a sredstva za zaštitu bilja i mineralna đubriva primjenjivati stručno i kontrolisano.

### Zaštita vazduha

Uspostaviti monitoring praćenja vazduha, posebno u dijelu gradskog područja gdje je najveća frekvencija. Paralelno sa osmatranjem zagađenosti vazduha mjeriti intenzitet buke. Na osnovu toga definisati:

- stepen zagađivanja pojedinih industrijskih postrojenja i individualnih zagađivača, shodno važećim zakonskim propisima,
- ozeljenjavanje koridora svih saobraćajnica, ako širine njihovih poprečnih profila to dozvoljavaju. Ozeljenjavanje izvršiti kombinacijom visokih i niskih, autohtonih biljnih vrsta,
- izvršiti toplifikaciju prostora favorizacijom geotermalnih izvora topline ili prirodnog gasa,
- zabraniti spaljivanje smeća na deponijama,
- upotrebu pesticida usaglasiti sa važećim zakonskim propisima.

### Zaštita urbanog standard

Provođenje mjera zaštite životne sredine, olakšaće rješavanje zadataka, vezanih za zaštitu urbanog standarda. Neke od akcija mogu se relativno brzo sprovesti, kao što su čišćenja prostora od divljih deponija i materijala srušenih objekata, dok je za neke akcije neophodna postupnost, cjelovitost i ekonomičnost urbanizacije prostora koja će, u funkciji vremena, dovesti do podizanja kvaliteta življenja u ekološkom i ekonomskom smislu.

Položaj Bijeljine koji se planira koncepcijom razvoja sigurno će usloviti veliku zainteresovanost za gradnju i razvoj poslovnih sadržaja. Zbog toga planerima treba biti cilj da planirani sadržaji budu u duhu održivog razvoja, odnosno da se realizacijom plana zadovolje potrebe sadašnjih i budućih stanovnika, uz uslov poboljšanja kvaliteta životne sredine. Planiranjem prostora potrebno je postići urbani standard koji odgovara gradskim uslovima. To znači da je neophodno planirati i izgraditi objekte kolektivnog stanovanja što zahtjeva okrupnjavanje sadašnjih privatnih građevinskih parcela. Ovakva realizacija plana sigurno će usloviti otpor jednog dijela stanovnika. Da bi se iskazali pozitivni efekti, zacrtani planom, urbanu fizionomiju naselja potrebno je mijenjati postepeno, uz izgradnju svih pratećih infrastrukturnih sadržaja koji su u funkciji sadašnjih i budućih stanovnika.

Mjere zaštite kojima se poboljšava urbani standard, a koje se mogu izvršiti do 2009. godine su:

- Izgradnja separatnog gradskog kanalizacionog sistema, za fekalne i za atmosferske vode.
- Izrada katastra zagađivača i za te potrebe određivanje mjernih punktova i ažuriranje podataka.
- Izgradnja saobraćajnica koje će zadovoljiti i potrebe odvijanja saobraćaja i zaštite od saobraćaja.
- Planiranje centralizovanog zagrijavanja domaćinstava izgradnjom toplane na mazut, gasifikacijom prostora i ili korištenjem geotermalne energije.
- Postaviti zaštitno zelenilo, oko aktuelnih grobalja, tako da u potpunosti zaklonigroblje, kako bi se ublažio negativan vizuelni efekat.
- Izvršiti mjerenja inteziteta buke, kako bi se na osnovu dobijenih rezultata mogli planirati daljnje aktivnosti na zaštiti.

### Zaštita prirodnih vrijednosti i kulturnoistorijskih dobara – mjere zaštite na posmatranom prostoru

Adekvatna zaštita graditeljskog nasljeđa podrazumjeva prije svega odgovarajuću i konstantnu zaštitu materijalnih ostataka prošlosti, mjerama i metodama zaštite koje propisuju nadležne institucije. U tom smislu, zaštita kulturno-istorijskog nasljeđa obuhvata materijalnu i pravnu zaštitu ovih objekata, graditeljskih cjelina i pejzaža, ali i njihovu revitalizaciju kroz davanje novih sadržaja i funkcija kako bi bili i ostali uključeni u savremene tokove i buduće tendencije razvoja, i život uopšte. Zbog svog značaja, kulturno-istorijsko nasljeđe je veoma specifična tema u prostornom planiranju, sa velikim uticajem prirodne sredine i ekonomskih prilika u kojima nastaje i postoji.

U stručnoj i zakonskoj sferi zaštite kulturno-istorijskog nasljeđa, sa prekidom razvojnog kontinuiteta zaštite početkom posljednjeg rata i u dugom periodu poslije, pravna zaštita i status kulturnih dobara postaju složeno pitanje gdje su struka i zakonodavstvo ponekad u koliziji. Nesređena evidencija kulturnih dobara je očigledan problem koji ugrožava njihovu zaštitu. Da bi se postigla potpuna integracija kulturnog nasljeđa, na planerskom nivou potrebna je sređena baza podataka. Proglašavanje novih kulturnih dobara se vrši tako što se lokalne samouprave, na čijem se području potencijalno kulturno dobro nalazi, predlažu Republičkom zavodu za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa da to dobro dobije status zaštite na osnovu urađene

valorizacione osnove. Poželjno je da se istovremeno podnese i peticija za upis na listu Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika. Zaštita na entitetskom i na državnom nivou je u skladu sa strateškim prioritetom međusobne usaglašenosti ovih evidencija.

Zakonom o kulturnim dobrima Republike Srpske ("Službeni Glasnik Republike Srpske", broj: 11/95) utvrđene su četiri vrste nepokretnog kulturno-istorijskog nasljeđa:

- spomenici kulture
- prostorno-kulturnoistorijske cjeline
- arheološka nalazišta
- znamenita mjesta

Komisija za nacionalne spomenike Bosne i Hercegovine donijela je kriterijume za proglašenje dobara nacionalnim spomenicima, po kojima se nepokretno kulturno nasljeđe dijeli na:

- istorijske građevine i spomenike
- graditeljske cjeline
- područja

Opšta djelatnost zaštite kulturnih dobara podrazumjeva, prema Zakonu o kulturnim dobrima Republike Srpske ("Službeni Glasnik Republike Srpske", broj: 11/95):

- istraživanje i evidentiranje dobara koja uživaju prethodnu zaštitu,
- predlaganje i utvrđivanje kulturnih dobara,
- vođenje registra i dokumentacije o kulturnim dobrima,
- pružanje stručne pomoći na čuvanju i održavanju kulturnih dobara sopstvenicima i korisnicima tih dobara,
- staranje o korišćenju kulturnih dobara u svrhe određene zakonom,
- predlaganje i praćenje sprovođenja mjera zaštite kulturnih dobara,
- prikupljanje, sređivanje, čuvanje, održavanje i korišćenje pokretnih kulturnih dobara,
- prikupljanje podataka o nestalim i otuđenim kulturnim dobrima,
- provođenje mjera tehničke i fizičke zaštite kulturnih dobara,
- izdavanje publikacija o kulturnim dobrima i o rezultatima rada na njihovoj zaštiti,
- izlaganje kulturnih dobara, organizovanje predavanja i drugih prigodnih oblika kulturno-obrazovne djelatnosti i
- drugi poslovi u oblasti zaštite kulturnih dobara utvrđeni ovim zakonom i na osnovu njega.

U aktu o utvrđivanju svakog pojedinog kulturnog dobra, mjere zaštite obuhvataju:

- bliže uslove čuvanja, održavanja i korišćenja,
- tehničko-zaštitne mjere radi obezbjeđivanja kulturnog dobra od oštećenja, uništenja i krađe,
- način obezbjeđivanja korišćenja i dostupnosti kulturnog dobra javnosti,
- ograničenja i zabrane u pogledu raspolaganja kulturnim dobrom i njegove upotrebe, u skladu sa zakonom,
- ograničenja, odnosno zabrane izvođenja određenih građevinskih radova, promjene oblika terena i korišćenja zemljišta u okviru zaštićene okoline kulturnog dobra, kao i promjene njegove namjene,
- uklanjanje građevinskog ili drugog objekta čije postojanje ugrožava zaštitu ili korišćenje kulturnog dobra.

- Mjere zaštite utvrđuju se i za zaštićenu okolinu nepokretnog kulturnog dobra.

Mjere tehničke zaštite za nepokretna kulturna dobra su:

- radovi na konzerviranju, restauriranju, rekonstrukciji, revitalizaciji i prezentaciji kulturnih dobara.

Mjere tehničke zaštite i drugi radovi kojima se mogu prouzrokovati promjene oblika ili izgleda nepokretnog kulturnog dobra ili povrijediti njegova svojstva, mogu se preduzimati ako se:

- utvrde uslovi za preduzimanje mjera tehničke zaštite i drugih radova,
- pribavi saglasnost na projekat i dokumentaciju za izvođenje ovih radova, u skladu sa zakonom,
- pribave potrebni uslovi i odobrenja na osnovu propisa o planiranju i uređenju prostora i izgradnje objekta. Mjere zaštite arheoloških lokaliteta:
- zabranjuje se neovlašćeno iskopanje i istraživanje arheološkog nalazišta
- ukoliko se pri zemljanim radovima naiđe na do sada nepoznato arheološko nalazište izvođač je dužan da obustavi radove i obavijesti nadležnu službu zaštite (Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa, odnosno područnu jedinicu Zavoda)
- izvođač je dužan da preduzme mjere zaštite kako nalazište ne bi bilo uništeno i oštećeno
- troškove iskopavanja, istraživanja, zaštite, čuvanja, publikovanja i izlaganja otkrivenog dobra koje uživa prethodnu zaštitu snosi investitor objekta.

Mjere zaštite spomenika kulture:

- zabrana radova koji mogu ugroziti statičku stabilnost spomenika kulture
- zabrana nestručnih prepravki, dogradnje, pregradnje, nadgradnje
- vođenje elektro i TT vodova podzemnim putem
- zabrana postavljanja priključnih kutija, ormara i rashladnih uređaja na fasadama
- njegovanje i redovno održavanje dekorativne flore
- očuvanje izvornog izgleda spoljašnje arhitekture i enterijera, horizontalnog i vertikalnog gabarita, oblika i nagiba krova, svih konstruktivnih i dekorativnih elemenata, stilskih karakteristika, originalnih materijala i funkcionalnih karakteristika
- ažurno praćenje stanja i održavanje konstruktivno-statičkog sistema, krovnog pokrivača, svih fasada, enterijera i ispravnosti instalacija u spomeniku kulture.

Mjere zaštite zaštićene okoline spomenika kulture:

- zabrana gradnje i postavljanja trajnih ili privremenih objekata koji svojom namjenom, volumenom gabarita po visini i obliku mogu ugroziti ili degradirati spomenik kulture i njegovu zaštićenu okolinu
- zabrana postavljanja pokretnih tezgi, kioska i drugih privremenih objekata unutar zaštićene okoline
- zabrana radova koji mogu ugroziti statičku bezbjednost spomenika kulture
- zabrana izvođenja radova kojima se vrši promjena oblika ili namjene terena
- zabrana postavljanja dalekovoda, vazdušnih elektro i TT vodova preko zaštićenih parcela, njihovo vođenje izvršiti podzemnim kanalima, uz vraćanje terena u prvobitno stanje
- urbanističko i komunalno uređenje, hortikulturno opremanje, njegovanje dekorativne flore i redovno održavanje prostora zaštićene okoline u funkciji spomenika kulture.

Mjere tehničke zaštite za spomen obilježja:

- trajno čuvanje i održavanje kulturnih dobara spomeničkog i memorijalnog karaktera
- spomenici, spomen biste i spomen obilježja moraju se adekvatno održavati obnovom oštećenih natpisa, čišćenjem spomeničkih podloga i površina, kao i održavanjem zelenih površina oko spomenika
- obnovu oštećenih i izbljedjelih natpisa na spomen pločama na objektima, mogu izvoditi stručna lica kvalitetnim materijalima i kvalifikovanom radnom snagom.

Za spomenike, koje je valorizovao Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa RS, date su opšte mjere zaštite za utvrđene kategorije pojedinih prostora i za pojedinačne objekte. Za svaki pojedinačni objekat valorizovan kao kulturno dobro Zavod na osnovu Zakona o kulturnim dobrima (Službeni glasnik Republike Srpske 11/95) propisuje mjere zaštite i izdaje saglasnost na projektnu dokumentaciju. Za kulturno-istorijsko nasljeđe definiše se zaštita različitog stepena u zavisnosti od vrijednosti, značaja i karaktera spomenika ili graditeljskih i ambijentalnih cjelina.

Za Nacionalne spomenike se primjenjuju mjere zaštite i rehabilitacije utvrđene Zakonom o sprovođenju odluka Komisije za zaštitu nacionalnih spomenika ustanovljene u skladu sa Aneksom 8 Opšteg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini. Svaki Nacionalni spomenik kao i dobro za koje su podnešene peticije biće obnovljene u skladu sa odobrenjem za rehabilitaciju izdatim od nadležnog entitetskog ministarstva. Prema Zakonu o sprovođenju odluka Komisije, član 3, podrazumijeva se da nacionalni spomenici automatski uživaju najviši stepen zaštite u zakonu Republike Srpske.

Prema podacima Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa Republike Srpske, na teritoriji Grada Bijeljina nalaze se kulturno-istorijska dobra od kojih su u obuhvatu Urbanističkog plana sledeća:

- dobra uvrštena na listu nacionalnih spomenika BiH :

1. **Mjesto i ostaci građevinske cjeline - Atik (stara džamija ili Sultan Sulejmanova) džamije sa haremom i turbetom u Bijeljini** - odluka broj: 06-6-125/03- 9 od 06.05.2003. godine (nacionalni spomenik se nalazi na zemljištu označenom kao k.č. 3247, KO Bijeljina 2, Grad Bijeljina)
2. **Graditeljska cjelina - Crkva Prečistog srca Marijina i župni ured u Bijeljini** - odluka broj: 06.1-2.3-64/15-19 od 05.11.2015. godine (nacionalni spomenik se nalazi na zemljištu označenom kao k.č. 3491 KO Bijeljina 2, Grad Bijeljina)
3. **Sokolski dom – Bijeljina** – odluka broj 13-02.12-44/19 od 30.08.2019.godine

- dobra uvrštena na privremenu listu nacionalnih spomenika BiH:

- **Muzej Semberije – Bijeljina**
- **Vanekov mlin – Bijeljina**
- **Vijećnica – Bijeljina**

Ukoliko se predviđaju intervencije na kulturnom dobru ili u njegovoj tangentnoj zoni, koje mogu uticati na izgled i svojstva kulturnog dobra, prije poduzimanja radova potrebno je, u skladu sa



odredbama Zakona o kulturnim dobrima, obratiti se Zavodu posebnim zahtjevima radi propisivanja detaljnih mjera zaštite, izdavanja saglasnosti na projektnu dokumentaciju i uvida u izvedene radove.

Pored navedenih mjera zaštite, prirodno i kulturno-istorijsko nasljeđe na teritoriji Grada Bijeljina poželjno je intezivno uključiti u turističku ponudu Grada.

## E. ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

### I. UVODNE ODREDBE

- Urbanistički plan grada Bijeljina sastoji se od:
  - tekstualnog dijela plana i
  - 18 grafičkih priloga
- Urbanistički parametri Urbanističkog plana utvrđuju se za period do 2036. godine.
- Obuhvat Urbanističkog plana Bijeljine odnosi se na prostor površine obuhvata od 3110,0 ha.
- Urbanističkim planom grada Bijeljina izvršena je analiza dosadašnje implementacije planskih rješenja iz prethodnog urbanističkog plana, utvrđena ograničenja u sprovođenju planskih rješenja i izvršena izmjena dijelova plana u skladu sa definisanim potrebama i ciljevima budućeg razvoja urbanog područja Bijeljine.
- Urbanističkim planom grada Bijeljina izvršeno je usaglašavanje planskih rješenja i smjernica za sprovođenje plana sa novim Zakonom o uređenju prostora i građenju – „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 40/13, a u dijelovima u kojima su isti odstupali od navedenog zakona, Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 115/13, a izrađen je u skladu sa odredbama Pravilnika o načinu izrade, sadržaju i formiranju dokumenata prostornog uređenja „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 69/13 – za odgovarajući nivo strateškog dokumenta prostornog uređenja.
- Ovaj plan ima obavezujući karakter u dijelu planskih rješenja i propozicija, odnosno u dijelovima kojima se reguliše izgradnja i korišćenje zemljišta, realizacija osnovnih tehničkih sistema i zaštita osnovnih vrijednosti i resursa, te mora da se poštuje kod regulacione razrade i kod svih drugih planskih dokumenata u granicama plana.

### II. SMJERNICE I POSTAVKE ZA DALJE PLANIRANJE

Urbanistički plan grada Bijeljina predstavlja razvojni, strateški dugoročni dokument prostornog uređenja kojim se definišu osnovni ciljevi i principi razvoja u prostoru za utvrđeni obuhvat plana. Ovaj plan predstavlja osnov za izradu sprovedbenih dokumenata prostornog uređenja (zoning i regulacionih planova, urbanističkih projekata i planova parcelacije), kao i za neposredno izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i lokacijskih uslova za izgradnju na dijelovima urbanog područja na kojima je to ovim planom omogućeno, odnosno na područjima na kojima ne postoji obaveznost donošenja detaljnih sprovedbenih dokumenata prostornog uređenja ili isti nisu doneseni.

Planska rješenja, propozicije i pravila definisana u ovom planu (tekstualni i grafički dio) su obavezni za sve vlasnike i korisnike zemljišta na urbanom području grada Bijeljine. Obaveznost se odnosi na

aktivnosti kojima se poduzimaju građevinske intervencije u okviru građevinske parcele, definisane Regulacionim planom, Urbanističkim projektom ili urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu lokacijskih uslova neposredno na osnovu ovog plana.

Svi planski dokumenti i urbanistički uslovi u narednom postupku planiranja moraju da budu usaglašeni sa Urbanističkim planom grada Bijeljina i to u pogledu namjene građevinske parcele, urbanističkih pokazatelja, rješenja infrastrukture, kao i posebnih uslova zaštite.

### 1. PROSTORNE CJELINE ZA DALJU RAZRADU

Za površine u granicama obuhvata Urbanističkog plana grada Bijeljina, u daljem postupku vršiće se neophodna planska razrada na sljedeći način :

- Donošenje Zoning Plana, regulacionih planova kao i drugih sprovedbenih dokumenata prostornog uređenja definisanih važećim Zakonom o uređenju prostora i građenju može biti obavezno ili fakultativno:
- Obavezno je donošenje regulacionog plana za sve prostore u granicama užeg urbanog područja.
- Za prostore između granice urbanog područja (granice urbanističkog plana) i užeg urbanog područja (cjelina koja je ovom revizijom drfinisana kao rubni pojas urbanog područja), donošenje regulacionih planova, ili drugih sprovedbenih dokumenata prostornog uređenja definisanih Zakonom o uređenju prostora i građenju, obavezno je za površine definisane ovim planom kao industrijska zona, zona za razvoj lake industrije i male privrede, odnosno, ako se radi o izgradnji značajnijih ili tehnološki složenijih objekata ili objekata koji mogu bitno uticati na životnu sredinu, o većim kompleksima za poljoprivrednu proizvodnju i sl.;
- Donošenje regulacionog plana ili drugog sprovedbenog dokumenata prostornog uređenja (u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju) nije obavezno za prostore između granice urbanog područja (granice urbanističkog plana) i granice užeg urbanog područja, za sve namjene izuzev navedenih ustavu 3. ovih propozicija.

#### 1.1. Zoning plan

- Zoning plan je sprovedbeni dokument prostornog uređenja iz nadležnosti jedinice lokalne samouprave, koji se donosi za cijelo područje pokriveno urbanističkim planom i mora biti usaglašen sa tim planom. Zoning plan se može donijeti i za prostorne cjeline, potcjeline, odnosno pojedinačne zone unutar urbanog područja.
- Zoning planom definiše se osnovna namjena određenog prostora, odnosno zone i daje se popis kompatibilnih namjena za tu zonu.. Promjena namjene zone, odnosno namjene objekata u postupku izdavanja lokacijskih uslova vrši se u skladu sa kompatibilnim namjenama definisanim Zonig planom.
- U fazi analize i ocjene stanja postavljaju se kriterijumi za zoniranje i identifikaciju zona po principu homogenosti. Kriterijumi za zoniranje su: izgrađenost prostora, urbana morfologija (matrica ulica, matrica parcelacije, karakter izgradnje prostora odnosno ambijenta, vrijeme

- formiranja prostora, oblikovanje – slika i forma prostora, komunalna opremljenost, funkcionisanje prostora, stanovanje, industrija, poslovanje, rekreacija, javni prostori i drugo).
- Problemi stanja donose se za svaku zonu pojedinačno i služe kao osnov za izradu zoning plana, odnosno kao osnov za izradu uslova za izgradnju, uređenje, komunalno opremanje i drugo u obuhvatu zoning plana. Problemi stanja iskazuju se tekstualno uz korišćenje tabela, grafikona i drugo. Na osnovu definisanih problema stanja, a poistom principu određuju se ciljevi prostornog razvoja i izrađuje program (koncept) zoning plana.
- Nadležno Odjeljenje za prostorno uređenje GUG Bijeljina može predložiti donošenje Odluke o pristupanju izradi zoning plana za cijelo urbano područje Bijeljine ili za pojedine prostorne cjeline i zone definisane ovim Urbanističkim planom. Nadležno Odjeljenje prijedlog Odluke o pristupanju zasnovaće na prethodno sprovedenoj organizacionoj pripremi za izradu zoning plana.

### 1.2. Regulacioni planovi

- Regulacioni planovi su detaljni prostorno –planski dokumenti koji se donose u cilju razrade i konkretizacije Urbanističkog plana Bijeljine, do nivoa kojim se obezbjeđuje mogućnost izdavanja urbanističko-tehničkih uslova i lokacijskih uslova za konkretne intervencije u prostoru.
- Granice prostorne cjeline za koju se donosi regulacioni plan približno se određuju Odlukom o izradi plana, a precizno samim planom.
- U Urbanističkom planu grada Bijeljine definisani su obuhvati sledećih regulacionih planova u sklopu užeg urbanog područja :

Regulacioni planovi doneseni u proteklom periodu sa površinama obuhvata definisanim ovom revizijom Urbanističkog plana:

- Regulacioni plan "Centar grada" Bijeljina – 94,74 ha;
- Regulacioni plan "Bolnica i Dom zdravlja" Bijeljina – 17,16 ha;
- Regulacioni plan "Galac" Bijeljina – 179,28 ha;
- Regulacioni plan "Gvozdević" Bijeljina – 155,32 ha
- Regulacioni plan "Filip Višnjić" Bijeljina – 37,03 ha;
- Regulacioni plan "Kaltinovača" Bijeljina – 139,23 ha;
- Regulacioni plan „Dašnica I" Bijeljina – 27,97 ha;
- Regulacioni plan "Ledinci 2" Bijeljina – 98,86 ha;
- Regulacioni plan "Ledinci 1" Bijeljina – 75,93 ha;
- Regulacioni plan "Knez Ivo od Semberije" Bijeljina- 37,58 ha
- Regulacioni plan "Kruševlje" Bijeljina - 99,72 ha;
- Regulacioni plan "Dašnica" Bijeljina – 70,48 ha;
- Regulacioni plan "Koviljuše" Bijeljina – 58,78 ha
- Regulacioni plan "Intergaj" Bijeljina - 42,33 ha;
- Regulacioni plan "Petar Kočić" Bijeljina – 11,14 ha;
- Regulacioni plan "Pučilska Polja" Bijeljina – 105,49 ha;
- Regulacioni plan "Obrazovni centar" Bijeljina – 23,67 ha;

- Regulacioni plan "Industrijska zona 1" Bijeljina – 83,05 ha;
- Regulacioni plan "Industrijska zona 2" Bijeljina – 125,94 ha;
- Regulacioni plan „Industrijska zona 3“ Bijeljina – 22,00 ha
- Regulacioni plan "Agro-tržni centar" Bijeljina – 44,17 ha;

Obuhvati novih regulacionih planova za površine koje do sada nisu bile obuhvaćene ovim dokumentima, a nalaze se u užem urbanom području Bijeljine, sa površinama obuhvata definisanim u ovom planu su:

- Regulacioni plan „Koviljuše 2“ Bijeljina – 52,61 ha;
- Regulacioni plan „Kaltinovača – zapad“ Bijeljina – 128,36 ha;
- Regulacioni plan „Kaltinovača - jugozapad“ Bijeljina – 86,87 ha;
- Regulacioni plan „Kaltinovača – jug“ Bijeljina – 34,74 ha
- Regulacioni plan ili Urbanistički projekat „Rezervisana zona razvoja društvenih sadržaja“ Bijeljina – 38,68 ha;

### 1.3. Urbanistički projekti

U okviru granica užeg urbanog područja, a na osnovu ovoga plana mogu se definisati i prostorne cjeline za koje će se donijeti Urbanistički projekti. Osnova za izradu Urbanističkog projekta je Regulacioni plan, odnosno Urbanistički plan i projektni program definisan na osnovu Urbanističkog plana.

Urbanističkim projektom daju se urbanističko-arhitektonska rješenja prostornih cjelina za koje se projekat radi, detaljni i posebni urbanističko-tehnički uslovi za projektovanje i izgradnju objekata i uređenje prostora.

Pravila koja se moraju primjenjivati pri izradi Urbanističkih projekata su sljedeća:

- Urbanistički projekat mora biti u svemu usklađen sa Regulacionim planom zone ili poteza na kojima se radi, odnosno sa revizijom Urbanističkog plana ukoliko za određenu zonu ili potez nije donesen Regulacioni plan;
- usklađenost se odnosi na definisanu namjenu površina i sve ostale urbanističke parametre i pokazatelje definisane ovim planom, odnosno Regulacionim planom zone ili poteza za koje se radi Urbanistički projekat;
- Urbanističkim projektom moraju se detaljno definisati način i stepen intervencija na postojećem građevinskom fondu koji se zadržava, a sve u skladu sa propisanim mjerama zaštite kulturno-istorijskog naslijeđa ukoliko se radi o objektima i cjelinama definisanim kao kulturno-istorijsko naslijeđe grada Bijeljine;
- detaljno se definiše nova izgradnja sa idejnim rješenjima, odnosno idejnim projektima arhitektonskih objekata, nivelaciono – regulacionim podacima, idejnim rješenjima komunalne infrastrukture, načinom zaštite i unapređenja životne sredine, načinom uređenja prostora te daju se posebni i detaljni urbanističko-tehnički uslovi za projektovanje i izgradnju objekata i uređenje prostora;
- Urbanistički projekat, ukoliko se radi za zonu ili potez od posebnog javnog značaja, treba da bude predmet javnog konkursa, a u cilju dobijanja najoptimalnijih i kvalitetnih rješenja,

#### 1.4. Planovi parcelacije

Plan parcelacije, kao poseban detaljni prostorno-planski dokument, donosi se za prostorne cjeline ili pojedinačne lokacije na dijelovima urbanog područja za koje nije obavezno donošenje regulacionog plana (donošenje regulacionog plana nije obavezno za prostore između granice plana i užeg urbanog područja plana, koji su Urbanističkim planom namijenjeni: za stanovanje male gustine, ako se radi o manjim kompleksima, za urbano zaštitno zelenilo i sl.), kao i na dijelu urbanog područja za koji postoji regulacioni plan ili urbanistički projekat i to :

- ako regulacioni plan ili urbanistički projekat ne sadrži plan parcelacije kao svoj sastavni dio ili,
- ako je neophodno, zbog naknadno nastalih ili naknadno utvrđenih okolnosti koje se odnose na stanje na terenu, izvršiti manje izmjene u postojećem planu parcelacije, u cilju usklađivanja sa stanjem na terenu.

Planom parcelacije ne može se mijenjati opšta koncepcija regulacionog plana, odnosno urbanističkog projekta, niti vršiti druge izmjene u tim dokumentima.

#### 1.5. Izgradnja na građevinskim cjelinama bez regulacione razrade

Ovim planom, u okviru užeg urbanog područja, kao i u rubnom pojasu urbanog područja, definisane su površine koje su po namjeni predviđene za stambenu i drugu izgradnju, a na kojima nisu doneseni Regulacioni planovi. Do donošenja sprovedbenih dokumenata prostornog uređenja lokacijski uslovi će se izdavati u skladu sa ovim urbanističkim planom, a u svemu u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju – „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 40/13.

- u postupku izdavanja lokacijskih uslova definišu se stručna mišljenja i urbanističko-tehnički uslovi koji su sastavni dio lokacijskih uslova,
- urbanističko-tehnički uslovi definišu se na osnovu Urbanističkog plana i u svemu se usklađuju sa namjenom površina datom ovim planom, kao i ostalim urbanističkim pokazateljima i parametrima iz plana, te na osnovu izvršenih uviđaja na terenu i detaljne analize mogućnosti izgradnje objekata na datom lokalitetu;
- urbanističko-tehničkim uslovima, direktno na osnovu Urbanističkog plana, razrađuju se, konkretnije određuju i dopunjuju uslovi za izgradnju objekata i uređenje i korišćenje zemljišta; utvrđuje se građevinska parcela, građevinska i regulaciona linija, nivelacioni podaci za određeni objekat, uslovi uređenja zemljišta i način priključivanja na puteve i mrežu instalacija, spratnost i maksimalni gabariti objekata, uslovi arhitektonskog oblikovanja, uslovi za izgradnju pomoćnih objekata, ograda i uređenja dvorišta, uslovi parkiranja ili garažiranja vozila i ostali uslovi za izgradnju objekata i drugih građevina;

#### 1.6. Izgradnja na poljoprivrednom i vodnom zemljištu, u zaštitnom pojasu puteva i dalekovoda

Ovim planom definisani su osnovni putni koridori: gradska putna obilaznica, magistralni putni pravci i ostale gradske saobraćajnice različitih rangova. U rubnom pojasu urbanog područja

definisane su površine i kompleksi poljoprivrednog zemljišta, a vodno zemljište na teritoriji Izmjene Urbanističkog plana predstavljaju vodoizvorište Grmić, odnosno zone neposredne, uže i šire zaštite izvorišta, kanal Dašnica, dio Majevičkog obodnog kanala ( MOK ), te jezera zaostala nakon eksploatacije šljunka od koji su najznačajnija na području "Pet jezera" i na području "Pučilskih Polja".

##### 1.6.1. Izgradnja objekata na poljoprivrednom zemljištu

Prostornim planom Grada Bijeljine definiše se građenje na poljoprivrednom zemljištu. Na poljoprivrednom zemljištu koje je namijenjeno isključivo za poljoprivrednu proizvodnju mogu se locirati samo građevine, instalacije i uređaji namijenjeni za poljoprivrednu proizvodnju. Izuzetno, kada je to neophodno zbog značajnih društvenih interesa, na poljoprivrednom zemljištu se mogu locirati i infrastrukturne građevine koje ne smanjuju ili neznatno smanjuju obradive površine.

Pravila kod izgradnje objekata na poljoprivrednom zemljištu su sljedeća :

- kod lociranja objekata na poljoprivrednom zemljištu mora se obezbijediti, zavisno od konkretnih uslova, maksimalno očuvanje vrijednijih zemljišta, njihovi proizvodni potencijali, cjelovitost i povezanost kompleksa i sl. U tom cilju, objekti koji nisu namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji, a za koje se utvrdi potreba lociranja na poljoprivrednom zemljištu (stambeni i ekonomski objekti – proširenje ili nova domaćinstva kojima je poljoprivreda isključivi ili pretežni izvor prihoda), lociraju se prvenstveno na neobradivim zemljištima, a ako ih nema onda na obradivim, ali samo od VI – VIII kategorije (klase);

##### 1.6.2. Izgradnja objekata na vodnom zemljištu

Pod vodnim zemljištem podrazumijevaju se površine zemljišta koje su stalno ili povremeno pod vodom, kao i pojasevi uz to zemljište definisani Zakonom o vodama ( Sl.gl. br 10/98 – 30. mart 1998. godine ).

Na ovom zemljištu dozvoljena je izgradnja hidrotehničkih objekata (obaloutvrda, ustava, preliva, propusta, slapišta, mostova itd.).

Za izgradnju ovih i drugih objekata u skladu sa Zakona o vodama vodoprivredne uslove izdaje Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede Republike Srpske.

Na vodnom zemljištu izuzetno se može dozvoliti izgradnja objekata koji služe za rekreaciju (kejovi) ili turističko-ugostiteljski objekti (objekti na splavovima, galerije, vodenice itd.) uz prethodno pribavljenu saglasnost i vodoprivredne uslove od nadležnog organa Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede Republike Srpske.

##### 1.6.3. Izgradnja objekata na području zaštitnih zona izvorišta Grmić

U urbanom području grada Bijeljina, kada je riječ o izgradnji građevinskih ili infrastrukturnih objekata, najveća ograničenja za gradnju su uspostavljena u zonama sanitarne zaštite izvorišta Grmić. Ta ograničenja su posebno izražena u zoni neposredne zaštite i užoj zoni zaštite izvorišta.

Zone zaštite izvorišta definisane su posebnim aktom, odnosno Odlukom Skupštine opštine Bijeljina, a Pravilnik o mjerama zaštite, načinu određivanja i održavanja zona i pojaseva sanitarne zaštite područja na kojima se nalaze izvorišta i vodnih objekata i voda namijenjenih ljudskoj upotrebi ( Sl. gl. RS. br. 7/03). je sa Zakonom o vodama (50/06) poslužio kao osnova za donošenje skupštinske Odluke (skupa sa stručno-tehničkim dokumentom-Programom sanitarne zaštite).

U postupku izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju novih, dogradnju postojećih ili rekonstrukciju postojećih objekata u zonama zaštite izvorišta, kojoj mora prethoditi izrada opštih i posebnih vodoprivrednih uslova, u potpunosti se moraju poštovati odredbe definisane Pravilnikom o mjerama zaštite, načinu određivanja i održavanja zona i pojaseva sanitarne zaštite područja na kojima se nalaze izvorišta i vodnih objekata i voda namijenjenih ljudskoj upotrebi ( Sl.gl.RS. br. 7 / 03 ), Pravilnik o tretmanu i odvođenju otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije ( Sl. gl. RS. br. 68/01 ), kao i Pravilnik o uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju ( Sl.gl. RS. br. 44/01 ).

Za objekte definisane čl. 15 Zakona o vodama ( Sl.gl.br. 10 / 98 – 30. marta 1998. ), vodoprivredne uslove izdaje nadležni Organ Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede Republike Srpske. Za ostale objekte vodoprivredne uslove izdaje Organ uprave nadležan za poslove vodoprivrede ili druga institucija ovlaštena od strane Grada, a u skladu sa važećim pozitivnim zakonskim propisima Republike Srpske.

#### 1.6.4. Izgradnja u zaštitnom pojasu puteva i dalekovoda i zaštita puteva

U zaštitnim pojasevima puteva mogu se, prema Zakonu o putevima, graditi prateće saobraćajne površine i objekti (pločnici, biciklističke staze, prolazi preko ili ispod puteva, parkirališta), zaštitno zelenilo, vodovi komunalne infrastrukture, telefonske govornice, neophodni objekti za funkciju službe kontrole saobraćaja, carinske službe, službe održavanja puteva i sl. uređaji saobraćajne signalizacije, uređaji za bezbjednost saobraćaja i sl., te benzinske stanice, moteli i servisi za popravljanje i održavanje motornih vozila, ako su u skladu sa namjenom površina iz ovoga plana (radna zona, uslužne i komercijalne djelatnosti), te ukoliko su ispunjene prostorne mogućnosti, ukoliko se pribavi protivpožarna saglasnost na lokaciju, ekološka saglasnost i saglasnost nadležne institucije za priključak na put.

Za površine koje su ovim planom određene kao koridori planiranih puteva važi režim zabrane građenja, a zemljište se može koristiti za poljoprivrednu obradu, šumske i druge zelene površine, za redovnu upotrebu postojećih zgrada i sl. Samo iz izuzetno opravdanih razloga, uz pribavljene saglasnosti nadležne institucije za puteve, i opšte, detaljne i posebne urbanističko-tehničke uslove, može se odobriti postavljanje privremenih objekata – prenosnih ili građenih od lakih materijala – montažno-demontažnog sistema.

U cilju zaštite javnih puteva i putnog pojasa, u skladu sa odredbama Zakona o javnim putevima, utvrđuju se širine zaštitnih pojaseva puteva u kojima važi režim zabrane građenja. Širina zaštitnog pojasa puta u kome ne mogu da se grade stambene zgrade, pomoćne, poslovne i slične zgrade, kopaju bunari, rezervoari, septičke jame i sl iznosi :

- pored magistralnog puta 20,0 m,
- pored regionalnog puta 10,0 m,

- pored lokalnog puta 5,0 m
- Zaštitni pojas puta mjeri se od spoljne ivice putnog pojasa, a primjenjuje se i u naseljenom mjestu, osim kada je regulacionim planom, urbanističkim projektom ili planom parcelavije drukčije određeno.
- Zatečeno stanje građevina u zaštitnom putnom pojasu privremeno se zadržava do privođenja trajnoj namjeni u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom puta.
- odobrenje za izgradnju građevina u zaštitnom putnom pojasu auto-puteva, brzih puteva, magistralnih i regionalnih puteva izdaje Ministarstvo za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju uz prethodno pribavljenu saglasnost nadležnog Ministarstva.

Uz nadzemne elektroenergetske vodove uspostavlja se zaštitni elektrovodni pojas. Zemljište u zaštitnom elektrovodnom pojasu može se koristiti za poljoprivrednu obradu, livade, pašnjake, niske rasadnike i sl. U ovom pojasu ne mogu se graditi stambene i poslovne zgrade ni drugi objekti koji bi svojim postojanjem ili funkcionisanjem mogli štetno uticati na sigurnost elektrovoda, kao ni izvoditi drugi radovi koji bi mogli imati takav uticaj.

Za izgradnju objekata van zaštitnog elektrovodnog pojasa ili u njegovoj blizini, važe odgovarajuće odredbe o sigurnosnoj udaljenosti, sigurnosnoj visini, horizontalnoj sigurnosnoj udaljenosti i drugim sigurnosnim mjerama u skladu sa tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova od 1 – 400 kV, Sl. Glasnik RS broj 7/12.

Trafo stanice 35/10 kV:

Opšti podaci

Objekat trafo stanice je zidani i ima se izvesti u svemu u skladu sa važećim propisima i projektno tehničkom dokumentacijom.

Oko objekta potrebno je ograditi manipulativni slobodni pristupni plato.

Trafo stanice 10/04 kV:

Trafo stanice su tipske, atestirane i istovjetne sa trafo stanicama koje se montiraju u svim državama u okruženju i Evropi.

- Blindirane ili montažne trafo stanice ( betonske ili metalne kućice) su po svojoj konstrukciji namijenjene za priključak na srednjenaponsku kablovsku mrežu u gusto naseljenim gradskim područjima. Za montažu je potrebna minimalna slobodna površina koja treba da bude veća od same trafo stanice samo za potrebe manipulacije, i to po jedan metar sa svih strana. Pristup sa strane za montažu transformatora treba da bude tvrda površina , odnosno gradska ulica. U neposrednoj blizini trafo stanice ( dalje od jedan metar ) mogu se graditi objekti, pošto sama trafo stanica ne ugrožava bezbjednost ljudi ili objekata. Oko same trafo stanice nije potrebno izvoditi nikakvu ogradu, pošto pristup dijelovima pod naponom nije moguć, osim u slučaju nasilne provale.
- Stubne trafo stanice izgrađene na čelično – rešetkastom, betonskom ili drvenom stubu, montiraju se na prigradskim i seoskim područjima u nadzemnoj srednjenaponskoj mreži. Visina trafo stanice je 8,0 metara. Temelji svih trafo stanica su dimenzija 2,0 x 2,0 m. Svi dijelovi trafo stanica koji se nalaze pod naponom 10 kV smješteni su u zatvoren i zaključan ormar i dostupni su samo ovlaštenim licima, osim u slučaju nasilne provale. Na trafo stanici se nalaze vidna upozorenja o opasnosti i zabrani penjanja na stub, tako da je svako

neovlašteno penjanje i intervencija na sopstvenu odgovornost. Trafo stanice su tipske i atestirane. Potreban slobodni prostor za manipulaciju je 1,0 metar od temelja stuba sa svih strana i pristup od tvrdog terena (ulica ili put), zbog korištenja auto dizalice za montažu i demontažu transformatora.

### III. IZDAVANJE LOKACIJSKIH USLOVA

#### 1. OPŠTE POSTAVKE

U granicama Urbanističkog plana, na određenim prostornim cjelinama i dijelovima naselja izdavaće se lokacijski uslovi i bez regulacionog plana ili urbanističkog projekta, odnosno direktno na osnovu Urbanističkog plana. Ovo se odnosi na prostorne cjeline na kojima se ovim planom ne predviđa obaveznost izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta, odnosno na prostorne cjeline unutar užeg urbanog područja za koje još nisu doneseni regulacioni planovi i do njihovog donošenja.

Kod izdavanja lokacijskih uslova, odnosno za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je priložiti ovjeren izvod iz Urbanističkog plana, uviđaj na terenu, kao i ostala dokumenta i uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i građenju „Sl. Glasnik Republike Srpske“ br. 40/13 i 84/19.

U postojećim stambenim objektima na teritoriji urbanog područja grada Bijeljine, neovisno da li se radi o porodičnom ili višeporodičnom tipu stanovanja, u principu se može izvesti promjena namjene iz stambenog u poslovni objekat ili dio objekta, ali striktno vodeći računa da djelatnosti moraju odgovarati funkciji stanovanja (kompatibilnost funkcija na jednom prostoru). Pod ovim se podrazumijeva da se mogu uvesti isključivo djelatnosti koje ne mogu ugroziti kvalitet stanovanja, stanara ili okoline.

#### 2. OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

Urbanističkim planom grada Bijeljine definisane su zone sa pravilima izgradnje, prikazane na posebnom grafičkom prilogu. Za izgradnju građevina i uređenje prostora na dijelovima unutar obuhvata urbanističkog plana, gdje nije donesen sprovedbeni dokument prostornog uređenja, kod izdavanja urbanističko-tehničkih i lokacijskih uslova primjenjivat će se sledeće propozicije po zonama izgradnje:

**Centralna urbana i poslovna zona:** obuhvata najuži centar grada, poklapa se sa cjelinom centra grada i obuhvatom Regulacionog plana centar grada Bijeljine. Za ovu zonu važe sljedeći urbanistički parametri i pravila:

- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti – prema važećem Pravilniku
- Najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti – prema važećem Pravilniku
- Spratnost objekata svih vrsta u zoni rekonstrukcije i obnove i centralnoj urbanoj zoni, kao i u poslovnoj zoni i ostalim izgrađenim područjima utvrđuje se u skladu sa okolnom postojećom gradnjom i pravilima struke

- Građevinska i regulaciona linija se po pravilu poklapaju, osim kada se lokacijski uslovi izdaju za neregulirani dio ulice u kome rastojanje između regulacione i građevinske linije za objekte, osim objekata u nizu, iznosi 3m. U zoni izgrađenih objekata rastojanje između regulacione i građevinske linije utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).
- Objekti koji se grade u zonama rekonstrukcije i obnove i centralnim urbanim i poslovnim zonama su najčešće objekti u nizu. Međusobna udaljenost novih slobodnostojećih i okolnih objekata, osim objekata u nizu, iznosi 6m, tako što se položajem novog objekta obezbjeđuje navedena udaljenost od postojećeg objekta. Za izgrađene slobodnostojeće objekte koji su međusobno udaljeni manje od 6m, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori.
- Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) novog slobodnostojećeg objekta i granice susjedne građevinske parcele, kojom se obezbjeđuje međusobna udaljenost objekata, iznosi 3m. Za izgrađene slobodnostojeće objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od 3m ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori.
- Za centralne urbane zone i poslovne zone, zone većih gustina, objekte od javnog interesa, kao i objekte za koje lokacijske uslove izdaje nadležno Ministarstvo, najmanja širina i površina građevinske parcele se utvrđuju kroz zakonom propisane urbanističko tehničke dokumente u skladu s karakteristikama zone i specifičnostima lokacije.

**Urbana stambena i opšta zona većih gustina:** obuhvata stambena naselja proširenog centra grada, poklapa se sa cjelinom proširenog centra grada (stambena naselja Ledinci 2, Dašnica, Krušik-Intergaj, Filip Višnjić, Gvozdevići – dio, Galac – dio sa obuhvatom RP Bolnica i Dom zdravlja, Bukreš). Za ovu zonu važe sljedeći urbanistički parametri i pravila:

- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti – prema važećem Pravilniku
- Najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti – prema važećem Pravilniku
- Spratnost objekata svih vrsta u gradskim stambenim i opštim zonama većih gustina je do sedam nadzemnih etaža.
- Rastojanje između regulacione i građevinske linije za nove objekte osim objekata u nizu iznosi 3m, osim kada je sprovedbenim dokumentom prostornog uređenja predviđeno drugačije. U zoni izgrađenih objekata rastojanje između regulacione i građevinske linije utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).
- Minimalna međusobna udaljenost novih i okolnih objekata, osim objekata u nizu, iznosi 6m, tako što se obezbjeđuje udaljenost novog objekta od granice susjedne parcele. Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4m, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
- Minimalno dozvoljeno rastojanje najisturenijeg dijela novog objekta i granice susjedne građevinske parcele, kojom se obezbjeđuje međusobna udaljenost objekata, iznosi 3m. Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od 3m, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
- Za centralne urbane zone i poslovne zone, zone većih gustina, objekte od javnog interesa, kao i objekte za koje lokacijske uslove izdaje nadležno Ministarstvo, najmanja širina i

površina građevinske parcele se utvrđuju kroz zakonom propisane urbanističko tehničke dokumente u skladu s karakteristikama zone i specifičnostima lokacije.

**Stambene zone sa dva ili više tipova (ne)stambene izgradnje:** definisana je (grafički prikazana) na više različitih i međusobno ne povezanih površina unutar urbanoog područja grada Bijeljine. U ovu zonu su svrstani dijelovi obuhvata (naselja) koji po postojećim i planiranim karakteristikama podrazumijevaju mješoviti tip stanovanja, odnosno u kojima se pojavljuju i porodični stambeni i višeporodični stambeni objekti, te zasebni poslovni objekti sa namjenama kompatibilnim stanovanju. Za ovu zonu važe sljedeći urbanistički parametri i pravila:

- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti – prema važećem Pravilniku
- Najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti – prema važećem Pravilniku
- Najveća dozvoljena spratnost objekata u stambenim i mješovitim zonama iznosi do pet nadzemnih etaža.
- Minimalno rastojanje između regulacione i građevinske linije za objekte osim objekata u nizu iznosi 3m, osim ukoliko je posebnim propisom drugačije određeno. U zoni izgrađenih objekata rastojanje između regulacione i građevinske linije utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).
- Minimalna udaljenost planiranih slobodnostojećih objekata od okolnih objekata, osim objekata u nizu, iznosi 6m, odnosno 4m, ako jedan od naspramnih zidova objekata ne sadrži otvore za dnevno osvjjetljenje. Minimalna međusobna udaljenost objekata čija je spratnost veća od pet nadzemnih etaža iznosi najmanje visinu višeg objekta. Udaljenost se može smanjiti na polovinu visine, ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore na prostorijama za stanovanje, ateljeima i poslovnim prostorijama. Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4m, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija. Višespratni slobodnostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
- Najmanje dozvoljeno rastojanje najisturenijeg dijela objekta i granice susjedne građevinske parcele, kojom se obezbjeđuje međusobna udaljenost objekata, iznosi 2,5m. Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od navedene vrijednosti, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
- Za mješovite zone sa dva ili više tipova (ne)stambene gradnje najmanja širina građevinske parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu iznosi 12m, a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne i proizvodne objekte iznosi 16m. Najmanja površina građevinske parcele za novu izgradnju za navedene objekte iznosi 600m<sup>2</sup>.

**Zona porodične stambene izgradnje:** obuhvata dijelove urbanog područja u kojima i u postojećem i u planiranom stanju osnovnu namjenu prostora predstavlja individualno stanovanje. Za ovu zonu važe sljedeći urbanistički parametri i pravila:

- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti – prema važećem Pravilniku
- Najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti – prema važećem Pravilniku
- Najveća dozvoljena spratnost objekata u zonama porodične gradnje je do tri nadzemne etaže.

- Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za objekat iznosi 5m, osim ukoliko je posebnim propisom drugačije određeno. U zoni u kojoj postoje izgrađeni objekti, rastojanje između regulacione i građevinske linije utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).
- Minimalna međusobna udaljenost novih objekata, osim poluatrijumskih objekata i objekata u neprekinutom nizu, iznosi 6m. Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 6m, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
- Minimalna udaljenost novog slobodnostojećeg objekta i granice susjedne građevinske parcele iznosi 3m, a za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu – 4m. Za zone izgrađenih objekata čije je rastojanje do granice građevinske parcele različito od navedenih vrijednosti, novi objekti mogu se postavljati i na rastojanjima na kojem se nalaze postojeći objekti, ali ne manjim od 1 m od granice građevinske parcele.
- Najmanja površina građevinske parcele u zonama porodične gradnje:
  - slobodnostojećeg objekta iznosi 300m<sup>2</sup>,
  - dvojnog objekta 400m<sup>2</sup>,
  - objekata u neprekinutom nizu i poluatrijumskih objekata 150m<sup>2</sup>
  - objekata u prekinutom nizu 200m<sup>2</sup>.
- Najmanja širina građevinske parcele u zonama porodične gradnje:
  - slobodnostojećeg objekta iznosi 12m,
  - dvojnih objekata 18m (dvije po 9m)
  - objekata u neprekinutom nizu 6m.

**Privredne i industrijske zone:** obuhvataju sve postojeće i planirane industrijske zone u obuhvatu urbanističkog plana. Za ove zone važe sljedeći urbanistički parametri i pravila:

- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti – prema važećem Pravilniku
- Najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti – prema važećem Pravilniku
- Spratnost objekata svih vrsta u industrijskoj i neizgrađenoj poslovnoj ili privrednoj zoni van naselja utvrđuje se u skladu sa tehnološkim zahtjevima.
- Minimalna udaljenost između građevinske i regulacione linije privrednih objekata mora obezbijediti manipulativni i protivpožarni put.
- Površina kolsko-manipulativne površine treba biti prilagođena vrsti vozila koja njome manipulišu i tehnološkom procesu njihovog rada.
- Za privredne i industrijske zone najmanja širina građevinske parcele privrednih, poslovnih, proizvodnih i industrijskih objekata iznosi 16m, a najmanja površina nove parcele za novu izgradnju iznosi 800m<sup>2</sup>.

### 2.1. Propozicije i uslovi za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih stambenih objekata – individualni (porodični) tip stanovanja

Pored prethodno navedenih pravila za zonu porodične stambene izgradnje, za izgradnju individualnih stambenih objekata utvrđuju se i sledeće:

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

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

### 2.1.1. Uslovi u odnosu na građevinsku parcelu, građevinske linije, susjedne parcele i susjedne objekte

Kod izrade regulacionih planova ili urbanističko-tehničkih uslova, neophodno je pridržavati se sljedećih pravila:

- Na jednoj građevinskoj parceli može da se gradi jedan porodični stambeni objekat sa direktnim pristupom na ulicu.
  - Novoplanirani stambeni objekti mogu biti: slobodnostojeći, poluugrađeni (dilatacija) ili ugrađeni ( niz).
  - Prema ulici se, u principu, nalazi uža strana parcele. Minimalna širina fronta nove građevinske parcele prema ulici definisana je u dijelu ovog teksta za zonu porodične stambene izgradnje.
  - Postavka objekta na građevinskoj parceli određuje se građevinskim linijama i gabaritima građevine. Građevinskim linijama utvrđuju se granične linije građevine (objekta) u odnosu na sadržaje na susjednim građevinskim parcelama ili drugim susjednim površinama ( ulice i javne površine i sl. ).
  - Građevinske linije ne mogu se planirati ispred regulacionih linija kojima je određena urbanistička parcela; mogu se poklapati sa njom ili postavljati na odstojanju propisano regulacionim planom, odnosno urbanističko-tehničkim uslovima, a prema pravilima definisanim za zonu porodične stambene gradnje.
  - U koliko na određenom prostoru većina parcela ima izgrađene objekte postavljene na određenu građevinsku liniju, postavljanje objekta usklađuje se sa građevinskom linijom postojećih.
  - Iznad visine 3,50 metara od kote terena moguće je dozvoliti izgradnju erkera (konzolni prepust gabarita objekta), odnosno balkona na svim slobodnim fasadama objekta na kojima je to moguće u odnosu na udaljenosti od granica građevinske parcele, kao i ispred građevinske linije, maksimalno do 1,0 metara. Na dijelovima gdje je obavezna izrada regulacionih planova, ovo pravilo biće definitivno utvrđeno regulacionim planom.
  - Postavkom objekta u okviru građevinske parcele mora se obezbijediti:
    - a) izgradnja objekta u skladu sa tehničkim i tehnološkim zahtjevima i uslovima,
    - b) mogućnost redovnog korišćenja građevine u skladu sa namjenom, funkcijom i tehnološkim zahtjevima,
    - c) optimalno i propisno odstojanje od granica građevinske parcele i od susjednih postojećih ili planiranih objekata,
    - d) optimalna orijentacija objekta u skladu sa namjenom i tehnološkim zahtjevima, a posebno optimalna orijentacija stambenih prostora u funkciji obezbjeđenja osunčanosti, vidika, provjetravanja zaštite od padavina i vjetrova i sl.,
  - e) usklađenost postavke novog objekta sa postavkom susjednih postojećih ili planiranih objekata, ukoliko je ta usklađenost vezana za za estetske, funkcionalne i slične razloge,
  - f) mogućnost postavljanja neophodnih pratećih pomoćnih objekata ukoliko su dozvoljeni i na način na koji su dozvoljeni ovim planom, odnosno neophodnih pratećih objekata tehničke infrastrukture (priključaka na komunalne instalacije) te ograda, pristupnih staza i sl.,
  - g) mogućnost nesmetanog pristupa objektu u cilju redovnog korišćenja, održavanja i u slučaju eventualnih havarija, požara ili sličnih opasnosti,
  - h) mogućnost racionalnog uređenja i korišćenja preostalih dijelova građevinske parcele.
- U koliko se novi objekat gradi na granici građevinske (katastarske) parcele (na međi) na kojoj je (ili neposredno uz nju) postavljen postojeći objekat, ili se gradi na malom razmaku od susjednog postojećeg objekta, obavezna je izrada projekta osiguranja susjednog objekta, koji se prilaže uz Glavni projekat za izvođenje, (ili se definiše u sklopu Glavnog projekta), podliježe reviziji zajedno sa Glavnim projektom, te postaje sastavni dio dokumentacije za izdavanje odobrenja za građenje.
  - Odstojanje između glavnog i pomoćnog objekata na istoj građevinskoj parceli utvrdiće se u skladu sa prostornim uslovima parcele i uslovima nesmetanog korištenja stambenog i pomoćnog objekta, s tim da pomoćni objekat u pravilu treba da je unutar građevinske linije stambenog objekta.
  - Maksimalna spratnost objekata porodičnog tipa stanovanja iznosi Po + Pr+2.
  - U koliko se posljednja etaža projektuje kao potkrovlje ili mansarda definiše se na sledeći način: - potkrovlje (Pk) – mansarda (M) je dio zgrade čiji se korisni prostor nalazi iznad posljednjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, a čija visina nadzide ne može biti viša od 1,8 m.
  - U prizemlju porodičnih stambenih objekata, u skladu sa potrebama, mogu se planirati lokali sa djelatnostima koje moraju biti kompatibilne stanovanju, a što se detaljno utvrđuje regulacionim planom ili urbanističkim projektom, odnosno definiše urbanističko-tehničkim uslovima i lokacijskim uslovima.
  - Na površinama koje su ovim planom definisane za porodično stanovanje, dozvoljena je i izgradnja zasebnih poslovnih objekata u skladu sa potrebama, i prostornim uslovima i mogućnostima određene lokacije, što se definiše na nivou regulacionih planova i kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove u sklopu lokacijskih uslova.
  - Novoplaniranu izgradnju uklopiti u već započete koncepte građenja, prilagoditi obliku postojeće parcele, konkretnim uslovima na terenu, podneblju i tradiciji kraja.
  - Sve dogradnje moraju se uskladiti po vrsti materijala i načinu spoljne obrade sa objektom koji se dograđuje, kako bi predstavljali kvalitetnu arhitektonsku cjelinu.
  - Na površinama koje su ovim planom definisane za porodično stanovanje, dozvoljena je i izgradnja zasebnih poslovnih objekata u skladu sa potrebama, prostornim uslovima i mogućnostima određene lokacije, što se definiše na nivou regulacionih planova i kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove u sklopu lokacijskih uslova.

### 2.1.2. Uslovi za postavljanje ograde

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

### 2.1.3. Uslovi za pomoćne zgrade

- pomoćni i prateći prostori, odnosno pomoćne zgrade, u okviru granica užeg urbanog područja smatraju se objekti: garaže, kotlarnice, ostave za ogrev, ljetne kuhinje. Ovim planom, odnosno smjernicama, zabranjuje se, u okviru granica užeg urbanog područja, izgradnja ekonomskih objekata za držanje stoke (svinjci, kokošinjci, štale i sl), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda tipa čardaka, sjenara, sušara i sl. i svih drugih sličnih objekata koji se pojavljuju u sklopu seoskog domaćinstva. Postojeće objekte te vrste potrebno je ukloniti, odnosno za njih se ne može odobriti ni tekuće održavanje;
- pomoćne prostorije i prateći sadržaji u pravilu se grade u sastavu glavnog objekta (stambenog, stambeno-poslovnog ili poslovnog) u prizemnoj ili podzemnoj etaži, a ako se u sastavu glavnog objekta ne mogu smjestiti neophodne pomoćne prostorije (zbog dimenzija gabarita, razloga sigurnosti, oblikovnih i drugih urbanističkih, tehničkih, tehnoloških i sličnih razloga), ove prostorije grade se u sastavu zasebne pomoćne zgrade;
- Na jednoj građevinskoj parceli u pravilu se može graditi jedan pomoćni objekat brutorazvijene površine do 50m<sup>2</sup> i prizemne spratnosti svijetle visine do 2,40m. U zavisnosti od prostornih uslova građevinske parcele, lokacije stambenog objekta, potrebe konkretnog domaćinstva i sl. uz uslov poštovanja odnosa prema susjednim parcelama i objektima, može se uz stambeni objekat graditi više pomoćnih objekata (garaže, ostave, ljetne kuhinje), prizemne spratnosti, u svim dijelovima urbanog područja izuzev centralne gradske zone.

### 2.2. Propozicije i uslovi za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih stambenih i stambeno-poslovnih objekata – višeporodični tip stanovanja

Pored pravila i parametara za centralne urbane i poslovne zone, urbane stambene i opšte zone većih gustina, stambene zone sa dva ili više tipova (ne)stambene izgradnje, a u okviru kojih je prema namjeni površina moguća izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja, utvrđuju se i dodatna sljedeća pravila:

- Kroz rekonstrukciju, adaptaciju, tehnološko unapređivanje (termička i zvučna zaštita, oprema zgrade), uređenje fasada i formiranje kosih ili mansardnih krovova, treba obnoviti postojeći višeporodični stambeni fond.
- postavkom objekta u okviru građevinske parcele mora se obezbijediti:
  - izgradnja objekta u skladu sa tehničkim i tehnološkim zahtjevima i uslovima. Objekat mora biti projektovan i izgrađen tako da se postigne bezbjednost objekta u cjelini, kao i u svakom njegovom dijelu posebno. Bezbjednost je sposobnost objekta da izdrži sva predviđena djelovanja koja se javljaju u toku građenja i korišćenja, te da zadrži sve bitne tehničke karakteristike tokom predviđenog vremena trajanja, a to su:
    - mehanička otpornost materijala i stabilnost objekta,
    - bezbjednost u slučaju požara,
    - zaštita života i zdravlja,
    - pristupačnost,
    - energetska efikasnost, odnosno ušteda energije i toplotna zaštita izaštita od štetnog uticaja na životnu sredinu,



- mogućnost redovnog korišćenja građevine u skladu sa namjenom, funkcijom i tehnološkim zahtjevima,
  - optimalno i propisno odstojanje od granice građevinske parcele i od susjednih postojećih ili planiranih objekata,
  - optimalna orijentacija objekta u skladu sa namjenom i tehnološkim zahtjevima, a posebno optimalna orijentacija stambenih prostora u funkciji obezbjeđenja osunčanosti, vidika, provjetravanja zaštite od padavina i vjetrova i sl.,
  - usklađenost postavke novog objekta sa postavkom susjednih postojećih ili planiranih objekata, ukoliko je ta usklađenost vezana za za estetske, funkcionalne i slične razloge,
  - mogućnost nesmetanog pristupa objektu u cilju redovnog korišćenja, održavanja i u slučaju eventualnih havarija, požara ili sličnih opasnosti,
  - mogućnost racionalnog uređenja i korišćenja preostalih dijelova građevinske parcele.
- Prizemlja treba po pravilu namijeniti djelatnostima koje su kompatibilne stanovanju. Objekti višeporodičnog tipa stanovanja mogu se graditi kao stambeni ili kao stambeno-poslovni. Potrebe za poslovanjem, u okviru kojega se treba striktno pridržavati pravila da su to djelatnosti kompatibilne stanovanju sa akcentom na administrativne usluge, kancelarijsko poslovanje i sl. utvrđuju se detaljnim analizama na nivou planova nižeg reda, a u skladu sa stvarnim potrebama lokaliteta na kome se objekti grade. Na površinama na kojima se planiraju ili su izgrađeni kompleksi višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata potrebno je u okviru poslovanja predvidjeti određeni broj poslovnih prostora za društvene i javne djelatnosti (ispostave pošte, banke, ljekarske ordinacije, ambulante, biblioteke sa čitaonicama, galerije i sl.). Ovo se podrazumijeva i u višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima, posebno u zoni proširenog centra koji se planiraju kao potezi spojenih lamela ili otvorenih blokova sa uličnim fasadama, a uz značajne gradske saobraćajnice posebno ulica Filipa Višnjića, Neznanih junaka, Dušana Baranjina, Račanska u dijelu u kome je planiran ovaj tip stanovanja, Miloša Obilića, Raje Baničića), a čime se ostvaruje koncept formiranja linearnih centara predviđen ovim planom.
  - Na površinama građevinske parcele i javnim površinama ispred višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata u čijem su prizemlju ugostiteljski poslovni sadržaji, a gdje postoje odgovarajući prostorni uslovi, dozvoljeno je postavljanje ljetnih bašti, isključivo kao privremenih.
  - Na površinama koje su ovim planom definisane za mješovito i višeporodično stanovanje, dozvoljena je i izgradnja zasebnih poslovnih objekata u skladu sa potrebama, prostornim uslovima i mogućnostima određene lokacije, što se definiše na nivou regulacionih planova i kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove u sklopu lokacijskih uslova.
  - Za stambene i stambeno-poslovne zgrade višeporodičnog tipa stanovanja i za poslovne zgrade, može se zavisno od okolnosti, utvrditi posebna ili zajednička građevinska parcela. Kod određivanja građevinske parcele mora se odrediti parcela za izgradnju samog objekta (površina osnove objekta i površina za minimalno održavanje objekta) i parcela koja podrazumijeva minimalni obim uređenja prostora oko objekta. Ovaj uslov biće riješen i detaljno definisan kroz izradu regulacionog plana ili urbanističkog projekta.
  - Parkiranje na području grada, a posebno centralne gradske zone, rješavaće se u postupcima izdavanja odobrenja za građenje višeporodičnih objekata – a u skladu sa usvojenim normativom – **jedno parking mjesto po jednoj stambenoj i poslovnoj jedinici**. Uslov za izdavanje građevinske dozvole u granicama ovoga plana jeste obezbijeđen dovoljan broj parking mjesta u okviru objekta i građevinske parcele, a u skladu sa navedenim normativom, ukoliko se drugim odlukama drugačije ne odredi.
  - Postavka objekta na građevinskoj parceli određuje se građevinskim linijama i gabaritima građevine. Građevinskim linijama utvrđuju se granične linije građevine (objekta) u odnosu na sadržaje na susjednim građevinskim parcelama ili drugim susjednim površinama ( ulice i javne površine i sl. ).
  - Iznad visine 3,50 metara od kote terena moguće je dozvoliti izgradnju erkera (konzolni prepust gabarita objekta), odnosno balkona na zgradi na svim slobodnim fasadama na kojima je to moguće u odnosu na udaljenosti od granica građevinske parcele, kao i ispred građevinske linije, maksimalno do 1,0 metara. Na dijelovima gdje je obavezna izrada regulacionih planova, ovo pravilo biće definitivno utvrđeno regulacionim planom.
  - Višeporodični stambeni ili stambeno-poslovni objekti mogu se graditi kao slobodnostojeći, pojedinačni objekti na građevinskoj parceli, kao dijelovi niza lamela spojenih dilatacijom, kao otvoreni ili polublokovi, te kao blokovi više lamela koji obrazuju ulične i dvorišne strane.
  - U okviru građevinske parcele na kojoj se postavlja (planira) neki od tipova višeporodičnih stambenih ili stambeno-poslovnih objekata, neophodno je obezbijediti prateće sadržaje uređenja građevinske parcele (parking platoi ili garaže, dječija igrališta, pješački platoi i pristupi, uređene površine javnog zelenila i sl).
  - Front, dubina, oblik i površina građevinske parcele za izgradnju nove stambene ili stambeno-poslovne zgrade višeporodičnog tipa stanovanja precizno će se utvrditi regulacionim planom, odnosno urbanističko-tehničkim uslovima kao sastavnim dijelom lokacijskih uslova u koliko regulacioni plan nije donesen. Kod određivanja građevinske parcele za izgradnju objekta višeporodičnog tipa stanovanja voditi računa da se na istoj objekat može postaviti u skladu sa propozicijama koje određuju postavku objekta u okviru građevinske parcele.
  - Za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja mora se pribaviti protivpožarna saglasnost na projektovano i na izvedeno stanje.
  - Uz tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja prilaže se elaborat geomehaničkih karakteristika tla (geomehnički elaborat) u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju.
  - U koliko se novi objekat gradi na granici građevinske (katastarske) parcele (na međi) na kojoj je (ili neposredno uz nju) postavljen postojeći objekat, ili se gradi na malom razmaku od susjednog postojećeg objekta, obavezna je izrada projekta osiguranja susjednog objekta, koji se prilaže uz Glavni projekat za izvođenje, (ili se definiše u sklopu Glavnog projekta), podliježe reviziji zajedno sa Glavnim projektom, te postaje sastavni dio dokumentacije za izdavanje odobrenja za građenje.
  - Maksimalna spratnost objekata višeporodičnog tipa stanovanja na prostoru urbanog područja grada Bijeljine je Po + Pr + 8, odnosno isti ne može imati više od devet nadzemnih etaža uključujući i prizemlje. Ovo su maksimalne vrijednosti vertikalnih gabarita za objekte višeporodičnog tipa stanovanja, a spratnost ovih objekata na određenim lokacijama, utvrđuje

se Regulacionim planom, odnosno urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu lokacijskih uslova i zavisi od najoptimalnijih uslova određene konkretne lokacije, uslova protivpožarne zaštite, te od uslova propisanih od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture, a za područja za koja je utvrđena određena ambijentalna vrijednost, i sl.

- Regulacionim planovima i drugim provedbenim dokumentima prostornog uređenja definiše se spratnost višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata. U koliko se radi o objektima planiranim u vidu uličnog niza ili bloka dilataciono spojenih objekata (lamela) mora se voditi računa da visinska regulacija istih, koja podrazumijeva nivelacionu kotu vijenca poslednje etaže (strehe), mora biti ujednačena za objekte iste spratnosti. Ovo se odnosi i na slučajeve da se u nekom od objekata projektuje galerija u sklopu prizemne ili neke druge etaže. Bez obzira na projektovanu galeriju, visina vijenca poslednje etaže ne može biti veća od iste visine klasično projektovanog objekta (bez galerije). Nivelacioni uslovi, odnosno maksimalne visine vijenaca poslednje etaže (strehe) utvrđuju se urbanističko-tehničkim uslovima i lokacijskim uslovima, tako što se kao parametar uzima da je konstruktivna visina poslovne etaže 3,20m, a konstruktivna visina stambene etaže 2,80m. U koliko se projektuju manje ili veće konstruktivne visine etaža, te u koliko se projektuje veći ili manji nadzemni dio temelja (sokl), mora se ispoštovati uslov da se vijenac planiranog objekta uklapa sa vijencem postojećeg objekta uz koji se dilataciono spaja, odnosno da dilataciono spojeni objekti iste spratnosti moraju imati istu visinu vijenca završne etaže.
- Poslednja etaža na objektima višeporodičnog tipa stanovanja može biti izvedena kao potkrovlje ili mansarda, a definiše se na sledeći način: potkrovlje (Pk) – mansarda (M) je dio zgrade čiji se korisni prostor nalazi iznad posljednjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, a čija visina nadzide ne može biti viša od 1,8 m.
- Pokrivanje objekata višeporodičnog tipa stanovanja može se projektovati i izvesti kao kosi krovovi, potkrovlja - mansarde ili ravni krovovi. Ukoliko se primjenjuju kosi krovovi i mansarde, tavanski prostor ispod krovne konstrukcije, a čija veličina zavisi od veličine i oblika gabarita objekta te vrste krovne konstrukcije, vrste pokrivača i nagiba krovnih ravni, ne može se koristiti kao zaseban stambeni prostor. Pristup tavanskom prostoru za redovno održavanje obezbjeđuje se preko propisno izvedenog otvora u stropnoj ploči i penjalica (iz stubišnog dijela poslednje etaže zgrade). Ne može se izvoditi stepenišni krak do tavanskog prostora.  
U koliko se primjenjuju ravni krovovi isti moraju biti projektovani i izvedeni u svemu u skladu sa tehničkim pravilnicima i uslovima za izvođenje ravnih krovova.
- U izuzetnim slučajevima, i to samo u već postojećim objektima izgrađenim prije usvajanja ovog plana, odnosno u slučajevima koji su u postupku kod nadležnog Odjeljenja, a na kojima je tavanski prostor izveden kao stambeni, isti se može legalizovati kao stambeni prostor u skladu sa uslovima definisanim od strane nadležnog Odjeljenja gradske uprave. U tom slučaju tavan se tretira kao još jedna etaža sa kojom objekat u cjelini mora zadovoljiti osnovne tehničke uslove (lift, širina vertikalnih i horizontalnih komunikacija u skladu sa spratnošću objekta i brojem stambenih jedinica i sl.). Ova se propozicija može primijeniti samo u slučajevima gdje spratnost objekta sa izvedenim tavanskim prostorom ne prelazi maksimalnu spratnost definisanu ovim planom.
- Navedene propozicije primjenjivaće se na kompletnom obuhvatu Urbanističkog plana, u okviru regulacionih planova koji su u skladu sa ovim planom i u okviru regulacionih planova

koju nisu po pitanju spratnosti u skladu sa ovim planom do donošenja njihove izmjene i dopune, odnosno usklađivanja sa ovim planom. Isto se odnosi na etažu potkrovlja u regulacionim planovima, odnosno do izmjene i dopune regulacionog plana može se samo ta poslednja etaža definisati kao puna, a ne može se preko iste dozvoliti veća spratnost.

- Novoplaniranu izgradnju uklopiti u već započete koncepte građenja, prilagoditi obliku postojeće parcele, konkretnim uslovima na terenu, podneblju i tradiciji kraja.
- Sve dogradnje moraju se uskladiti po vrsti materijala i načinu spoljne obrade sa objektom koji se dograđuje, kako bi predstavljali kvalitetnu arhitektonsku cjelinu.
- Ulični nizovi višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata koji formiraju ulične fasade, a sastoje se od dilataciono-spojenih lamela, moraju biti harmonične i ujednačene visinske regulacije, fasadnih ritmova i fasadnih boja (ne uniformne, ali skladne i harmonične), što se definiše urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu lokacijskih uslova.
- Ograde se ne mogu postavljati oko objekata višeporodičnog tipa stanovanja, osim u slučaju ako je ograda zaštita određene površine za zajedničku potrebu, a nalazi se na građevinskoj parceli višeporodičnog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta (ograda oko sportskog terena, dječijeg igrališta, eventualnog objekta tehničke infrastrukture ili sl).
- Objekti za kolektivno stanovanje, objekti ili dijelovi objekata koji su u javnoj upotrebi ili se koriste za obavljanje uslužne i privredne djelatnosti, moraju biti projektovani i izgrađeni tako da se licima sa umanjnim tjelesnim sposobnostima osigura nesmetan pristup, kretanje, rad i boravak.

Sve navedene opšte propozicije biće detaljnije utvrđene pravilima regulacionih planova za pojedine dijelove Bijeljine uz mogućnost djelimičnog odstupanja radi posebnosti pojedinačnih slučajeva, ali uz neophodnu argumentaciju u okviru urbanističko-tehničkih uslova za svaki pojedinačni slučaj.

Na osnovu navedenog definisane su i odgovarajuće preporuke za održivost buduće racionalne prostorne organizacije grada Bijeljine

- U okviru postojećih stambenih zona treba u principu težiti ka povećanju indeksa izgrađenosti u cilju stvaranja povoljnih odnosa između korišćenja zemljišta i njegovog uređenja, a što se postiže povećanjem spratnosti kod višeporodične stambene izgradnje i izgradnje poslovnih objekata.

- U pojedinim djelovima grada potrebno je preduzeti mjere urbane rekonstrukcije kako bi se zamjenom starog fonda izgradili novi stambeni i poslovni objekti sa intenzivnijim indeksom izgrađenosti i gustinama naseljenosti, racionalnim korišćenjem građevinskog zemljišta u skladu sa uobičajenim urbanističkim parametrima.

- U okviru funkcije stanovanja u novoplaniranim naseljima treba planirati sve prateće sadržaje, organizovati sekundarne linearne centre i na taj način obezbjeđiti viši nivo kvaliteta življenja.

### 2.3. Posebni uslovi za savladavanje arhitektonskih barijera

- U cilju omogućavanja kretanja lica koja koriste invalidska kolica, uz sve javne zgrade, kao i uz stambene i stambeno-poslovne zgrade višeporodičnog tipa stanovanja, obavezna je izgradnja kosih navoza (rampi) za kretanje invalidskih kolica;
- u istom cilju na mjestima određenim za prelaz pješaka preko ulice obavezno je umjesto ivičnjaka između trotoara i kolovoza postavljanje posebnih elemenata koji omogućuju bezbjedan prelaz kolica;
- kod projektovanja javnih zgrada i stambenih i stambeno-poslovnih zgrada višeporodičnog tipa stanovanja, obavezno je sve odgovarajuće elemente (vrata, liftovi, stepeništa, rukohvati, hodnici i sl.) u mogućoj mjeri prilagoditi i potrebama i uslovima kretanja invalidskih kolica, a primjenom odgovarajućih važećih standarda;
- kod planiranja prostora javnih, saobraćajnih i pješačkih površina, prilaza građevinskim objektima, projektovanja stambenih i nestambenih zgrada, kao i posebnih uređaja u njima, kod uklanjanja arhitektonskih barijera kod postojećih građevinskih objekata, u svemu se moraju poštovati pravila i uslovi definisani „Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata za nesmetano kretanje djece i osoba sa umanjnim tjelesnim sposobnostima“ – „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 44/2011.

### 2.4. Privremeni objekti

- Građenje privremenih stambenih ili stambeno-poslovnih objekata može se odobriti samo u vanrednim okolnostima (uklanjanje ili saniranje posljedica elementarnih nepogoda, akcidenata većih razmjera ili ratnih dejstava);
- privremene građevine obavezno se grade kao montažno-demontažne. Samo iz razloga tehničke, tehnološke ili opšte bezbjednosti može se odobriti ili naložiti da se privremena zgrada gradi kao čvrsta;
- kao privremene građevine smatraju se i industrijski proizvedeni tipski prenosni objekti, odnosno objekti koji se montiraju od industrijskih proizvodnih elemenata (kiosci, garaže, nadstrešnice za stajališta javnog prevoza slobodnostojeće telefonske govornice i sl.), ljetne bašte uz ugostiteljske sadržaje. Navedeni objekti mogu se postavljati na lokacijama koje odredi Skupština opštine, prema potrebi i programu. Namjena kioska može biti prodaja štampe, cigareta, brze hrane, peciva, fotokopiranje, obučarske i druge sitne zanatske usluge;
- postavljanje prikolica na području grada nije dozvoljeno.
- Na javnim površinama, ispred ugostiteljskih objekata, gdje postoje prostorni uslovi i ne ometa se pješački saobraćaj, mogu se postavljati ljetne bašte. Ovi objekti mogu zauzimati samo površinu koja se odredi lokacijskim uslovima, a prema konkretnim uslovima lokacije. Obrada podnih površina, kao i natkrivenih površina će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima za svaki pojedinačni objekat, a u skladu sa arhitekturom objekta i konkretnim uslovima na lokaciji te odgovarajućim estetskim parametrima same ljetne bašte. Ljetne bašte, u eksploataciji, a koje se nalaze ispred poslovnih sadržaja u objektima višeporodičnog stanovanja, bukom ili drugim štetnim elementima ne smiju ugrožavati stanovanje u tom objektu, kao i susjednim objektima.

- Na odgovarajućim javnim površinama, skverovima, pješačkim i zelenim ostrvima na saobraćajnicama i sl. može se dozvoliti postavljanje bilborda ili sličnih reklama, ali uz uslove da se ne smije ugroziti preglednost i odvijanje saobraćaja ni kolskog ni pješačkog, da se njihovim postavljanjem ne ugrožava biljni materijal i urbani mobilijar javnih zelenih površina, ili prostora za igru djece, da ne predstavljaju u bilo kom smislu značajne vizuelne prepreke. Svijetleće reklame i reklame na zgradama će se odobravati uz saglasnost nadležnog organa u Opštini.
- Spomenici i urbani mobilijar se u principu smatraju elementima i strukturama vanjskog uređenja javnih površina. U skladu sa tim mogu se postavljati u okviru svih javnih površina – trgova, skverova uređenih zelenih površina, parkova i sl. Obzirom da se radi o specifičnim umjetničkim strukturama određivanje njihovog lociranja potrebno je povjeriti odgovarajućoj komisiji, a postavljanju spomenika ili urbanog mobilijara prethodile bi analize dozvoljenih lokacija prilikom čega bi se odredilo najadekvatnije mjesto.
- Trafostanice: u zavisnosti od tempa izgradnje novih objekata svih namjena u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana, te u skladu sa utvrđenim potrebama u postupku detaljne razrade svake pojedinačne lokacije, na građevinskim parcelama na kojima se planira izgradnja objekata moguće je odrediti lokaciju za postavljanje nove trafostanice u službi planiranog objekta (ili objekata). Rekonstrukcija i dogradnja postojećih trafostanica, kao i lokacije novih, snaga i tip istih, detaljno će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima i lokacijskim uslovima, a u svemu prema pribavljenim saglasnostima nadležne elektrodistributivne organizacije i uz ispunjenje svih ostalih uslova definisanih važećim zakonima, pravilnicima i tehničkim normativima za objekte ove namjene (u pogledu nultog zračenja, sigurnosnih udaljenosti, protipožarnih uslova i sl.). Kako se radi o objektu javne infrastrukture, ukoliko za to postoje uslovi, moguće je odrediti i površinu zemljišta za redovnu upotrebu i održavanje trafostanice.
- Telekomunikacioni objekti (bazne stanice mobilne telefonije i stanice fiksne telefonije, antenski stubovi): u skladu sa razvojem telekomunikacionih bežičnih sistema, kao i potreba stanovništva, preduzeća i privrede ukazala se potreba za daljim razvojem mobilne telefonije, mobilnog interneta pa i televizije. Potrebe korisnika će se zadovoljavati postavljanjem antenskih nosača na stambene, poslovne i stambeno poslovne objekte, pod odgovarajućim uslovima. Lokacije postavljanja telekomunikacionih objekata i opreme, njihov karakter (privremeni ili stalni objekti), kao i drugi uslovi, detaljno će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima i lokacijskim uslovima, a u svemu prema pribavljenim saglasnostima dobijenim od strane nadležnih ustanova i ministarstava i uz ispunjenje svih ostalih uslova definisanih važećim zakonima, pravilnicima i tehničkim normativima za objekte ove namjene (u pogledu nultog zračenja, sigurnosnih udaljenosti, protipožarnih uslova i sl.).

## IV URBANISTIČKI STATUS ZATEČENIH OBJEKATA

### 1. LEGALNO IZGRAĐENE GRAĐEVINE

- Status legalno izgrađenih građevina imaće one građevine koje su do dana usvajanja ovog plana imali izdata odobrenja za građenje, odnosno čija je izgradnja naknadno legalizovana. Za sve građevine koje su izgrađene ili legalizovane po odobrenju nadležnog organa,

neovisno od toga da li su u skladu sa namjenom površina iz Izmjena Urbanističkog plana, mogu se odobriti sledeće intervencije:

- održavanje;
  - sanacija;
  - dogradnja u svrhu obezbeđenja osnovnih higijenskih uslova;
  - pregradnja ( rekonstrukcija ) koja nema karakter nove gradnje, tj. kojom se ne povećavaju horizontalni i vertikalni gabariti objekta;
  - konzervacija, tj. radovi koji su neophodni da se spriječi propadanje nedovršene ili oštećene zgrade zbog djelovanja klimatskih uticaja;
  - izgradnja instalacija za snabdijevane električnom energijom i instalacija i uređaja za snabdijevanje vodom i za evakuaciju i prečišćavanje otpadnih voda i drugih instalacija;
  - izgradnja neophodnih pomoćnih i ekonomskih zgrada kao privremenih građevina;
  - određivanje građevinske parcele;
  - promjena namjene objekta ( u skladu sa ovim planom );
  - promjena otvora na objektima;
  - postavljanje ograde ( prema odredbama iz ovog plana );
- za sve postojeće, legalno izgrađene objekte **koji su u skladu sa namjenom površina iz Urbanističkog plana**, pored navedenih intervencija iz prethodnog stava može se odobriti i :
    - rekonstrukcija
    - dogradnja,
    - nadziđivanje,
    - promjena namjene koja je uslovljena rekonstrukcijom, adaptacijom, dogradnjom, nadziđivanjem i slično,
    - izgradnja neophodnih pomoćnih prostorija, a sve u skladu sa smjernicama iz ovog plana,
  - ako postojeći legalno izgrađeni objekat ne zadovoljava uslove u pogledu minimalnog rastojanja od susjednog legalno izgrađenog objekta, ne može se odobriti njegova dogradnja u pravcu tog susjednog objekta, ali se može odobriti rekonstrukcija, dogradnja u drugim pravcima, promjena namjene i sl.;
  - za sve postojeće, legalno izgrađene objekte **koji nisu u skladu sa namjenom površina iz Urbanističkog plana** (objekti predviđeni za rušenje), mogu zadržavati sadašnju namjenu do trenutka dok se ne utvrdi potreba izmjene namjene u skladu sa Planom. Za ove objekte mogu se odobriti **samo radovi održavanja** zbog poboljšanja uslova života ili rada njihovih korisnika, a to podrazumijeva :
    - pretresanje krovne konstrukcije sa izmjenom dotrajalih letvi i crijepova,
    - izmjena dotrajale stolarije i bravarije,
    - izmjena dotrajalih instalacija,
    - malterisanje fasade sa popravkom oštećenih dijelova,
    - izrada sokla i stepeništa od teraca, pristupnih staza oko objekta,
    - izmjena i ugradnja sanitarnih uređaja u kupatilu i kuhinji,
    - dogradnja sanitarnog čvora u svrhu obezbeđenja osnovnih higijenskih uslova

## 2. BESPRAVNO IZGRAĐENE GRAĐEVINE

- Legalizacija bespravno izgrađenih objekata vršiće se u skladu sa važećim Zakonom Republike Srpske.

## V OSTALE ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

### 1. MJERE I INSTRUMENTI ZEMLJIŠNE POLITIKE

Buduća zemljišna politika Bijeljine treba da bude fleksibilna, odnosno zasnovana na planiranju zemljišta za različite namjene (proizvodnju, stanovanje, komercijalu i usluge, rekreaciju i sport i druge namjene) i na tipovima investicionih projekata (komercijalni, javni i društveni). Pri tome najvažniji kriterijum treba da bude postizanje ravnoteže između ekonomske fleksibilnosti i socijalne i ekološke racionalnosti.

Polazeći od prethodnih načela, postojećeg stanja u pogledu korišćenja i organizacije prostora, ali i uloge i značaja Bijeljine u okruženju, u politici razvoja građevinskog zemljišta Bijeljine prioritetne planske aktivnosti (u narednim godinama) treba da su usmjerene ka:

- restrukturiranju razvoja zemljišta u već urbanizovanim područjima. To se, prije svega, odnosi na centralne zone - sadašnji gradski centar i njegovo okruženje, koje je već u procesu transformacije. Samim tim nameće se potreba da se gradsko zemljište intenzivnije koristi (veći stepen izgrađenosti), da se odnos stanovanja i poslovanja koriguje, u smislu većeg učešća poslovanja, a da se određeni sadržaji dislociraju;
- intenzivnijem i višenamjenskom korišćenju zemljišta u područjima gdje postoje inicijativne razvojne aktivnosti, kako bi se omogućilo formiranje neophodnih podcentara. Tu se, primjera radi, misli na područje radnih zona, male privrede i uslužnih djelatnosti (Industrijske zone 2 i 3 i Agro-tržni centar), gdje treba omogućiti razvoj i drugih aktivnosti (usluga, rekreacije i sl.). Koncentracija različitih, ali i istorodnih, aktivnosti omogućila bi realizaciju jednog bitnog principa tzv. kumuliranu atraktivnost za formiranje centra. Dobra saobraćajna pristupačnost i postojanje gravitacionog područja (različitih korisnika) su, takođe, uslov za ekonomsku opravdanost lociranja; i pripremi novog zemljišta za buduće razvojne potrebe i projekte, na primjer u zonama namijenjenim razvoju male privrede. Imajući u vidu izraženu disproportciju u sadašnjoj prostornoj organizaciji, težište u narednim godinama poželjno je da bude pravac zapad tj. jugozapad., gdje postoji prazno zemljište slabijeg kvaliteta.

Bijeljina je postala značajan demografski, društveni i privredni centar, sa brojnim regionalnim funkcijama. Atraktivnost ovog centra odrazila se i na zahvatanje i proširenje građevinskog zemljišta, ali i na ispoljavanje različitih, često i konfliktnih interesa. Da bi zemljišna politika bila u funkciji realizacije prioritetnih prostornih ciljeva i poboljšanja zemljišne ekonomije, a dok se ne izgradi tržišni ambijent, neophodno je da opština Bijeljina na osnovu postojećih zakonskih mogućnosti donese određene propise (opštinske odluke), planerske standarde (koji će izraživati ekonomsko-ekološke, socio-ekonomske, i druge aspekte), i razvija novi urbani način upravljanja zemljištem - unapređenjem organizacione strukture, boljom saradnjom sa svim akterima (investitorima, planerskim, komunalnim i drugim institucijama i stručnjacima) i podizanjem organizacione kroz

sistem upravljanja (menadžerski sistem) i rukovodstvene efikasnosti (motivisanost, kompetentnost, komunikativnost).

S tim u vezi, potrebno je da u Bijeljini:

- postoji posebna institucija koja bi se bavila kompleksom pitanja vezanih za gazdovanjem građevinskim zemljištem, među kojima su najvažnija: uređivanje (pripremanje i opremanje) građevinskog zemljišta; izrada programa uređivanja građevinskog zemljišta (srednjeročnog i godišnjih) bez kojih nema ne samo dimenzionisanje visine naknada (za uređenje, za korišćenje) na ekonomskim principima već i koordinisanje aktivnosti na razvoju infrastrukture i urbanom razvoju; potom formiranje registra lokacije za različite namjene i praćenje tražnje (za stambene, poslovne i druge korisnike) kako bi se formirala i odgovarajuća blagovremena ponuda zemljišta, što bi, takođe, doprinijelo realnijem planiranju urbanog područja, i brojna druga pitanja;
  - da instrumenti zemljišne politike u većoj mjeri uvažavaju ekonomske kriterijume. Vezivanje jedinične vrijednosti naknade za korišćenje građevinskog zemljišta ili pak naknade za uređenje građevinskog zemljišta za kretanje cijene stambene izgradnje ne odražava karakter ovih instrumenata. Zato je neophodno da se donose programi uređenja građevinskog zemljišta, na osnovu kojih se sagledava i usaglašava ne samo prostorni razvoj već i finansiranje razvoja (potreban obim sredstava i izvori finansiranja). Programi bi bili značajna osnova i za sagledavanja mogućeg obima pojedinačnih izvora sredstava (naknade za korišćenje, naknade za dodeljivanje i uređivanje, i drugih) odnosno shodno tome i za dimenzionisanje jediničnih vrijednosti;
  - da se prilagodi i unaprijedi poreska politika, mijenjajući značaj postojećih poreza vezanih za zemljište i imovinu. Pored klasičnih poreza (na imovinu; prihod od imovine; na promet nekretnina; na naslijeđe i poklone) potrebno je uvesti i druge poreze, kao što je porez na povećanu vrijednost zemljišta; na neizgrađeno zemljište; na promjenu namjene zemljišta i dr.. Moguća rješenja za izuzimanja povećane vrijednosti zemljišta (do donošenja konačnih) treba tražiti kroz uvećane poreze ili zahtjevima preduzetnicima/investitorima koji, na primjer, ne ostvaruju planirane vrijednosti (uvećanjem izgradnje, prenamjenom prostora) da doprinesu unapređenju javnih usluga (formiranje otvorenih javnih prostora, podizanje zelenih površina i sl.). Sredstva na osnovu uvećane vrijednosti zemljišta treba da budu namijenjena izgradnji javnih prostora i javne infrastrukture. Takođe, u zavisnosti od stanja i društvenog interesa moguća su i posebna izuzeća od plaćanja poreza, kako bi se privukao kapital, ili pak u cilju unapređenja životne sredine;
  - da se stvore uslovi za realizaciju konkretnih razvojnih ciljeva. Na primjer, kada su u pitanju prioritetne oblasti ili pak projekti, omogućiti osnivanje posebnih agencija i razvoj partnerstva javnog i privatnog sektora, sve u cilju olakšanja realizacije razvojnih ciljeva. Najčešći modaliteti za uključivanje privatnog sektora u finansiranje i upravljanje su: koncesije, privatizacija, ugovori o izvršavanju pojedinih poslova (u sferi komunalija), zajednička ulaganja vezana za konkretne projekte (na primer, urbane obnove, izgradnju infrastrukture, proizvodnje i unapređenja lokacija i drugih nekretnina);
  - da lokalne vlasti vrše promociju prostora. Pod promotivnim aktivnostima se podrazumijeva ne samo upoznavanje sa ponudom određenih lokacija (za proizvodnju, stanovanje, poslovanje i dr.) već, prije svega, upoznavanjem potencijalnih investitora sa poreskom i zemljišnom politikom, i finansijskim obavezama, i stimulacijama; i
- da se preduzimaju pilot- projekti, koristeći na taj način mogućnost da Opština uključi različite aktere - od lokalnih vlasti, finansijskih institucija, različitih stručnjaka, nevladinih organizacija do građana, i provjeri određene dileme, prije donošenja konačnih odluka ili rješenja.